

U M O W A N A J M U
L O K A L U M I E S Z K A L N E G O N r / 2 0 1 5

zawarta w dniu roku w Szczecinie pomiędzy
Gminą Miasto Szczecin zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

reprezentowaną przez Grażynę Szotkowską działającą w oparciu o upoważnienie udzielone przez z dnia

a

PaniąPESEL:

oraz **Panem**PESEL:
zwanymi dalej „**NAJEMCĄ**”.

Gmina Miasto Szczecin oświadcza, że na podstawie umowy nr/2014 z dnia 2014 r. zawartej ze Szczecińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z o.o. jest **NAJEMCĄ** lokalu mieszkalnego szczegółowo opisanego w § 1 niniejszej umowy (którego właścicielem jest Szczecińskie TBS) i ma prawo do zawarcia niniejszej umowy najmu.

W związku z powyższym, na podstawie art. 30a ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 roku nr 98, poz. 170 z późniejszymi zmianami) oraz przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2014 roku, poz. 150) została zawarta umowa o poniższej treści:

PRZEDMIOT NAJMU

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem wspomaganego lokalu mieszkalnego, stanowiącego własność Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., będącego w dyspozycji Gminy Miasto Szczecin, oznaczonego nr położonego w budynku przy ul. w Szczecinie, składającego się z następujących pomieszczeń:

- pokoju o pow. m²;
- pokoju o pow. m²;

(powierzchnia mieszkalna lokalu wynosi: m²)

- kuchni o pow. m²;
- łazienki z w.c. o pow. m²;
- przedpokoju o pow. m²;
- o łącznej powierzchni użytkowej: m²,

oraz z przynależnego do lokalu mieszkalnego – pomieszczenia gospodarczego oznaczonego numerem:

2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną;
 - elektryczną;
 - centralnego ogrzewania sieciowego;
 - ciepłej wody sieciowej;
 - domofonową;
 - telewizji kablowej;
 - telefoniczną;
 - wentylacji grawitacyjnej/mechanicznej;
 - system opieki domowej w formule zdalnego monitoringu 24-godzinne centrum opieki.
3. **Najemca** uprawniony jest również do korzystania z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku położonych w obrębie budynku oraz poza budynkiem, a w szczególności suszarni, klatki schodowej, korytarzy, śmietników oraz innych pomieszczeń i urządzeń.

§ 2

1. **WYNAJMUJĄCY** w celu realizacji zadania własnego jakim jest tworzenie warunków do zaspokajania różnorodnych potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej zobowiązuje się oddać **NAJEMCY** do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych **NAJEMCY**.
2. W przypadkach uzasadnionych szczególnie ważnymi względami:
 - a. zamieszkiwanie w lokalu innej osoby,
 - b. oddanie lokalu w podnajem w całości lub w części, a także w bezpłatne używanie, wymaga zgody **Wynajmującego** wyrażonej w formie pisemnej.
3. **NAJEMCA** zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić na piśmie **WYNAJMUJĄCEGO** o każdej zmianie dotyczącej ilości osób pozostających z nim we wspólnym gospodarstwie domowym.

§ 3

Najemca oświadcza, że spełnia i akceptuje wymogi określone w programie DOM DLA SENIORA , oraz że zapoznał się i akceptuje zakres przysługujących mu świadczeń i udogodnień dodatkowych realizowanych w ramach programu „Dom dla Seniora” tj. możliwością:

- korzystania z porad i wsparcia pracowników Miejskiego Ośrodka Pomocy Rodzinie udzielanych w punkcie konsultacyjnym,
- korzystania z oferty Społecznego Ośrodka Wsparcia Dziennego,
- korzystania w razie potrzeby ze wsparcia w formie usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych,
- korzystania z innych propozycji lub udogodnień, w tym całodobowego monitoringu w ramach zainstalowanego w mieszkaniach systemu opieki domowej

§ 4

1. W przypadku śmierci **Najemcy**, który zamieszkiwał w lokalu wraz z inną osobą, prawo do dalszego zamieszkiwania w lokalu przez tę osobę przysługiwać będzie tylko wówczas, gdy osoba ta jest współnajemcą lokalu lub uprawniona będzie do wstąpienia w stosunek najmu na podstawie art. 691 Kodeksu cywilnego i jednocześnie spełnia warunki regulaminu.

2. Jeżeli osoba, która pozostała w lokalu po śmierci **Najemcy** nie będzie spełniać warunków regulaminu, zobowiązana będzie do opróżnienia lokalu, przy czym jeśli osoba ta należeć będzie do kręgu osób wymienionych w art. 691 § 1 Kodeksu cywilnego, po stwierdzeniu przesłanek do wstąpienia w stosunek najmu lokalu, **Wynajmujący** zaproponuje tej osobie do najmu lokal równorzędny. Za lokal równorzędny uważa się lokal położony w Szczecinie, wyposażony w co najmniej takie urządzenia techniczne, w jakie był wyposażony lokal podlegający opróżnieniu i o powierzchni pokoi takiej jak w lokalu dotychczas używanym. Warunek ten uważa się za spełniony, jeżeli na członka gospodarstwa domowego przypada 10 m² powierzchni łącznej pokoi, a w przypadku gospodarstwa jednoosobowego – 20 m² tej powierzchni.
3. **Najemca** zobowiązuje się powiadomić każdą osobę wspólnie z nim zamieszkującą w lokalu, o którym mowa w § 1 pkt 1, o skutkach wynikających z postanowień ust. 1 i 2.

§ 5

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że lokal wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez **NAJEMCĘ** jego uprawnień wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Obowiązki wynikające z niniejszej umowy każda ze stron winna wykonywać z należytą starannością.
2. Wszystkie prawa i obowiązki w imieniu **WYNAJMUJĄCEGO**, w oparciu o umowę nr z dnia wykonuje Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. będące właścicielem lokalu.

CZYN SZ I OPŁATY

§ 7

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** miesięczny czynsz w kwocie: zł (słownie złotych:/100) wg stawki wyliczonej jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego, obowiązującej na terenie Gminy Miasto Szczecin, która w dniu zawarcia umowy najmu wynosi zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Podstawą ustalenia wysokości czynszu są przepisy prawa miejscowego regulujące zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu obowiązujące w Gminie Miasto Szczecin.
3. Wyliczenie miesięcznego czynszu najmu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Podwyższenie czynszu może mieć miejsce po wcześniejszym wypowiedzeniu jego dotychczasowej wysokości na piśmie pod rygorem nieważności za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Podwyżka czynszu będzie dokonywana na zasadach obowiązujących jak dla komunalnego zasobu mieszkaniowego, obowiązujących w Gminie Miasto Szczecin.

§ 8

Czynsz najmu należny **WYNAJMUJĄCEMU NAJEMCA** ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10 każdego miesiąca na indywidualne konto bankowe, przypisane **NAJEMCY** jako płatnikowi o numerze:, które jest prowadzone w ramach podstawowego rachunku bankowego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. jako podmiotu upoważnionego przez **WYNAJMUJĄCEGO** do rozliczania i pobierania opłat z tytułu niniejszej umowy, w Banku PekaO SA I/O Szczecin – numer konta:

§ 9

1. Oprócz czynszu **NAJEMCA** obowiązany jest na rzecz Szczecińskiego TBS (właściciela lokalu) uiszczać opłaty niezależne od właściciela oraz wydatki związane z używaniem podnajmowanego lokalu, w tym uczestniczyć w kosztach systemu opieki domowej w formule zdalnego monitoringu 24-godzinnego centrum opieki, w który wyposażony jest lokal.
2. Pokrywanie części kosztów systemu opieki domowej, o którym mowa w ust. 1, jest dokonywane w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust. 1, ponoszonej przez **NAJEMCĘ w wysokości 30,-zł brutto** (słownie złotych: trzydzieści)
3. Wykaz opłat niezależnych od właściciela wraz z opłatą ryczałtową zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Opłaty, o których mowa w ust. 1 i 2 uiszczane będą na rzecz Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o. na indywidualne konto bankowe, przypisane **NAJEMCY** jako płatnikowi o numerze:, które jest prowadzone w ramach podstawowego rachunku bankowego Szczecińskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego sp. z o.o., w Banku PekaO SA I/O Szczecin - numer konta: (zastrzeżenie świadczenia na rzecz osoby trzeciej w rozumieniu art. 393 Kodeksu cywilnego).
5. Opłaty, o których mowa w ust. 3, wnoszone będą zaliczkowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca i rozliczane według rzeczywistego zużycia po zakończeniu okresu rozliczeniowego w części dotyczącej opłat niezależnych od właściciela wraz z opłatą ryczałtową, o której mowa w ust.2.

§ 10

1. Opłaty z tytułu najmu (czynsz, opłaty niezależne od właściciela i opłata za system opieki domowej) naliczane będą od dnia przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym, z zastrzeżeniem, że jeżeli do przejęcia lokalu nie dojdzie w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie **NAJEMCY**, opłaty naliczane będą od 8 dnia po dacie zawarcia umowy.
2. Jeżeli **NAJEMCA** dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat niezależnych od właściciela, to zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami.

WYDANIE LOKALU I JEGO EKSPLOATACJA

§ 11

NAJEMCA oświadcza, że lokal obejrzał osobiście oraz że akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje.

§ 12

1. Wydanie lokalu nastąpi w terminie do roku i poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu, dokumentującego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowić będzie załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. Wydania lokalu w imieniu **WYNAJMUJĄCEGO** dokona Szczecińskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.
3. **WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania lokalu w przypadku nie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z przyczyn leżących po stronie **NAJEMCY**.

§ 13

WYNAJMUJĄCY obowiązany jest wydać lokal w stanie przydatnym, do umówionego użytku oraz zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających **NAJEMCY** korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku oraz w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że **NAJEMCĘ** obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób którym **NAJEMCA** udostępnił lokal, w tym osób wymienionych w § 2 niniejszej umowy;
- 3) dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym **NAJEMCY**, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej w wyjątkiem osprzętu z zastrzeżeniem zapisów § 14 ust. 2 i 3 i § 22 niniejszej umowy;
 - b) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków kwalifikujących się do wymiany ze względu na zużycie będące następstwem zwykłej eksploatacji.

§ 14

1. **NAJEMCA** obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. **NAJEMCA** obowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku służące do wspólnego korzystania, w tym również otoczenie budynku. W szczególności **NAJEMCA** obowiązany jest przestrzegać instrukcji użytkowania lokali mieszkalnych, która stanowi integralną część umowy (załącznik nr 4).
2. **NAJEMCĘ** obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

- 4) kuchenek elektrycznych, innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu, zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu telewizji kablowej;
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, zbiorczych tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - b) malowanie drzwi i okien, barierek i balustrad balkonowych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją. Kolor powłok malarskich elementów na zewnątrz lokalu należy uzgodnić z **WYNAJMUJĄCYM**.
3. Poza naprawami określonymi w ust. 2 **NAJEMCA** obowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód powstałych w lokalu lub budynku z jego winy lub z winy osób którym udostępnił lokal, w tym wymienionych w § 2 niniejszej umowy, jak również z winy osób za które **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność, jak również usunięcia skutków zniszczenia urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalu (w tym okien i drzwi) na skutek działania sił zewnętrznych lub osób trzecich (kradzież, dewastacja, itp.).

§ 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, **NAJEMCA** jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli **NAJEMCA** jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, **WYNAJMUJĄCY** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność **NAJEMCY** lub osób wymienionych w § 2, **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **NAJEMCY**. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. **NAJEMCA** – po wcześniejszym uzgodnieniu – powinien także udostępnić **WYNAJMUJĄCEMU** lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - 2) zastępczego wykonania przez **WYNAJMUJĄCEGO** prac obciążających **NAJEMCĘ**.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, **NAJEMCA** jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt **WYNAJMUJĄCEGO** do lokalu zamiennego, na czas nie dłuższy niż rok.

§ 16

1. **Zmiany budowlane lub adaptacyjne w lokalu nie są dopuszczalne.**
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami **WYNAJMUJĄCY** dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych z wyłączeniem zmian budowlanych, pod warunkiem uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody właściciela lokalu na ich dokonanie.
3. W przypadku wykonania jakichkolwiek prac z naruszeniem ust. 1 lub 2 **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCY**, albo zatrzymać poczynione nakłady bez zwrotu ich wartości. W przypadku bezskutecznego wezwania **NAJEMCY** do przywrócenia stanu poprzedniego,

WYNAJMUJĄCY może dokonać koniecznych czynności na koszt i ryzyko **NAJEMCY** bez konieczności uzyskania pozwolenia sądu.

4. Wszelkie ulepszenia i modernizacje lokalu mogą być dokonywane tylko za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO**, która może zostać uzależniona od wcześniejszej zgody właściciela lokalu.
5. Ulepszenia i modernizacje poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO**, podobnie jak poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** zmiany adaptacyjne podlegają po ustaniu umowy najmu następującemu rozliczeniu według wyboru **WYNAJMUJĄCEGO**:
 - a. **WYNAJMUJĄCY** może poczynione przez **NAJEMCĘ** nakłady zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez **WYNAJMUJĄCEGO** lub
 - b. **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, o ile przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe bez naruszenia substancji lokalu lub konstrukcji budynku na koszt i ryzyko **NAJEMCY**.
6. W przypadku poczynienia przez **NAJEMCĘ** ulepszeń, adaptacji, przebudowy lub modernizacji lokalu bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**, **WYNAJMUJĄCY** może według własnego wyboru nakłady poczynione przez **NAJEMCĘ** zatrzymać bez zwrotu ich wartości lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCY**.
7. Zapisy ust. 3 i 6 niniejszego paragrafu nie wyłączają ani nie ograniczają odpowiedzialności odszkodowawczej **NAJEMCY** wobec **WYNAJMUJĄCEGO** za dokonywanie jakiegokolwiek zmian lub ulepszeń lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 17

1. Zmiany budowlane lub adaptacyjne w częściach wspólnych lub w jego elementach konstrukcyjnych nie są dopuszczalne. W szczególności dotyczy to montażu urządzeń do odbioru telewizji satelitarnej i instalacji teletechnicznych, suszarek do bielizny, itp. urządzeń na elewacjach, balkonach, stolarce okiennej i elementach konstrukcyjnych budynku.
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami **WYNAJMUJĄCY** za wcześniejszą pisemną zgodą właściciela lokalu dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych w częściach wspólnych lub konstrukcyjnych, z wyłączeniem zmian budowlanych. **NAJEMCA** zobowiązany jest uzyskać zgodę pisemną **WYNAJMUJĄCEGO** na dokonanie zmian adaptacyjnych.
3. Zmiany poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** podlegają rozliczeniu na zasadach analogicznych jak określone w § 15 ust. 5 umowy. W przypadku wykonania zmian bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zastosowanie znajdują odpowiednio zapisy § 16 ust. 6 i 7 umowy.

§ 18

NAJEMCA zobowiązany jest wykorzystywać lokal wyłącznie w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

§ 19

NAJEMCY nie wolno bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** oddawać całości ani części lokalu w dalszy podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

§ 20

WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy **NAJEMCY** wniesione do lokalu.

CZAS OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY

§ 21

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. **NAJEMCA** może wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Za zgodą stron najem może być rozwiązany w każdym czasie.
4. Poza innymi przypadkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa uprawniających **WYNAJMUJĄCEGO** do wypowiedzenia umowy najmu, w tym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **WYNAJMUJĄCY** może w szczególności wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli **NAJEMCA**:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
 - b) wykracza w sposób rażąco lub uporczywie przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. **WYNAJMUJĄCY** ponadto powinien określić przyczynę wypowiedzenia.
6. Po ustaniu umowy najmu użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić **WYNAJMUJĄCEMU** co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości określonej przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat **WYNAJMUJĄCY** może żądać od **NAJEMCY** odszkodowania uzupełniającego.

§ 22

Po ustaniu umowy najmu (wskutek wypowiedzenia, rozwiązania za porozumieniem lub jej wygaśnięcia) **NAJEMCA** jest obowiązany wydać lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, po uprzednim ich odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw umożliwiających oddanie lokalu kolejnemu najemcy w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie pogorszonym w terminie 14 dni od daty ustania umowy. Za stan zdatny do użytku należy rozumieć stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenia z dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 12 ust. 1.

§ 23

Przy zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia, w stosunku do stanu wynikającego z protokołu, o którym mowa w § 12 ust. 1.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 24

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy o i zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.

§ 25

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikające na tle postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny z siedzibą w Szczecinie.

§ 26

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **NAJEMCA** i dwa **WYNAJMUJĄCY**.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....