

Repertorium A Nr /2019

## AKT NOTARIALNY

Dnia [●] dwa tysiące dziewiętnastego roku ([●].[●].2019 r.) przede mną **Natalią Siennicką, Notariuszem w Białej Podlaskiej**, w siedzibie mojej Kancelarii Notarialnej przy ulicy Józefa Ignacego Kraszewskiego nr 12 lokal 10, w Białej Podlaskiej, stawili się: -----

1. [●], zamieszkały w [●] ([●]), przy [●] nr [●], legitymujący się dowodem osobistym nr [●], PESEL: [●], -----

- działający w imieniu spółki pod firmą **MP Biała Podlaska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie**, dalej zwana „**Wynajmującym**” (adres: 00-032 Warszawa, ulica Przeskok nr 2, REGON: 366191410, NIP: 7010646569) wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy z siedzibą w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000655117, o kapitale zakładowym spółki: 11.013.800,00 zł (jedenaście milionów trzynaście tysięcy osiemset złotych), zgodnie z Informacją odpowiadającą odpisowi aktualnemu z Rejestru Przedsiębiorców pobraną na podstawie art. 4 ust. 4aa ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2017 roku, poz. 700, ze zm.) dnia [●] 2019 roku, jako Pełnomocnik Spółki, uprawniony do reprezentacji, zgodnie z pełnomocnictwem sporządzonym dnia [●] roku, przed [●] Notariuszem w [●], za Rep A Nr [●], które nie zostało zmienione ani odwołane. -----

2. [●], córka/syn [●] i [●], według oświadczenia [●], zamieszkały w [●] ([●]), przy [●] nr [●], legitymujący się dowodem osobistym nr [●], PESEL: [●], *[w przypadku małżonków należy wymienić obie osoby]*, zwany dalej „**Najemcą**”/”**Najemcami**”. -----

Wynajmujący i Najemca będą nazywani dalej pojedynczo „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”, zaś niniejsza umowa będzie nazywana dalej „**Umową**”. -----

Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowanym czynnym podatnikiem podatku VAT. -----

Tożsamość Stawających notariusz stwierdziła na podstawie okazanych dowodów osobistych.-----

## UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO Z DOJŚCIEM DO WŁASNOŚCI

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że: -----

1) jest właścicielem nieruchomości, położonej w budynku znajdującym się w Białej Podlaskiej, przy ulicy Jana III Sobieskiego numer [●], zwanym dalej „**Budynkiem**”, stanowiącej lokal mieszkalny numer [●], zwany dalej „**Lokalem**”, o powierzchni użytkowej [●] metrów kwadratowych, usytuowany na [●] kondygnacji Budynku, zawierający [●] pokoi, kuchnię, przedpokój i łazienkę, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), dla

## UMOWA DDW

którego to Lokalu Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr [●], na potwierdzenie czego okazał przy niniejszym akcie wydruk aktualnej treści tejże księgi wieczystej pobrany ze strony Podsystemu Dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg Wieczystych, w dniu [●], z którego treści wynika, że:-----

- a) wpisy zawarte w Działach I i II zgodne są z jego oświadczeniem,-----
  - b) w Dziale IV wpisane są:-----
    - hipoteka umowna łączna do sumy 5.113.750,00 (pięć milionów sto trzynaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt) zł na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza, wynikającej z nabycia 20.455 (dwadzieścia tysięcy czterysta pięćdziesiąt pięć) obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 2.045.500,00 (dwa miliony czterdzieści pięć tysięcy pięćset) złotych, oprocentowanych 5% (pięć procent) w skali roku, z dniem wykupu wyznaczonym na dzień następny przypadający po upływie 25 (dwudziestu pięciu) lat od dnia przydziału obligacji serii B, na rzecz [●],-----
    - hipoteka umowna łączna do sumy 5.162.500,00 (pięć milionów sto sześćdziesiąt dwa tysiące pięćset) zł na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza, wynikająca z nabycia 20.650 (dwadzieścia tysięcy sześćset pięćdziesiąt) obligacji na okaziciela serii C, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 2.065.000,00 (dwa miliony sześćdziesiąt pięć tysięcy) złotych, oprocentowanych 5% (pięć procent) w skali roku, z dniem wykupu wyznaczonym na dzień następny przypadający po upływie 25 (dwudziestu pięciu) lat od dnia przydziału obligacji serii C, na rzecz [●],-----
    - hipoteka umowna łączna do sumy 2.896.000,00 (dwa miliony osiemset dziewięćdziesiąt sześć tysięcy) zł na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza, wynikająca z nabycia 11.584 (jedenaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery) obligacji na okaziciela serii D, o wartości nominalnej 100,00 (sto) złotych każda, o łącznej wartości nominalnej 1.158.400,00 (jeden milion sto pięćdziesiąt osiem tysięcy czterysta) złotych, oprocentowanych 5% (pięć procent) w skali roku, z dniem wykupu wyznaczonym na dzień następny przypadający po upływie 25 (dwudziestu pięciu) lat od dnia przydziału obligacji serii D, na rzecz [●],-----
  - c) z własnością tegoż Lokalu związany jest udział wynoszący [●] części w nieruchomości wspólnej objętej księgą wieczystą LU1B/00127565/5, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali;-----
- 2) prawo własności Lokalu nabył na podstawie umowy wniesienia aportu do spółki oraz umowy sprzedaży udokumentowanej aktem notarialnym sporządzonym w dniu 22 marca 2017 roku, przez Daniela Kupryjańczyka notariusza w Warszawie, za numerem Repertorium A 3768/2017;-----
  - 3) będzie posiadał i przekaze Najemcy świadectwo charakterystyki energetycznej dla Lokalu przy zawieraniu umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, o której mowa w § 9; -----
  - 4) w opisanym wyżej Lokalu nikt nie jest zameldowany/w Lokalu zameldowane są następujące osoby spośród Najemców<sup>1</sup>:-----
    - 
    - a. [●],-----
    - b. [●],-----

---

<sup>1</sup> niepotrzebne skreślić

## UMOWA DDW

**oraz małoletni:** -----

a. ,-----

b. ,-----

- 5) na dzień zawarcia Umowy opłaty eksploatacyjne, podatek od nieruchomości/opłata za użytkowanie wieczyste/opłata z tytułu przekształcenia prawa użytkowania wieczystego w prawo własności ułamkowej części gruntu<sup>2</sup> należne za okres do dnia dzisiejszego zostały uregulowane i nie ma z tego tytułu żadnych zaległości; -----
- 6) Lokal nie jest obciążony żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi (poza ujawnionymi w księdze wieczyste), ani prawami wynikającymi ze stosunków obligacyjnych, długami i roszczeniami osób trzecich ani innymi ograniczeniami w rozporządzaniu, w szczególności takimi, które byłyby skuteczne wobec Najemcy niezależnie od wpisu w księdze wieczyste, a nadto, że nie zachodzą żadne faktyczne i prawne przeszkody w zawarciu Umowy; ponadto do dnia zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, Lokal będzie wolny od hipotek i roszczeń innych niż roszczenie Najemcy o przeniesienie własności wynikające z Umowy; -----
- 7) Lokal nie jest przedmiotem żadnego postępowania sądowego, egzekucyjnego ani administracyjnego; -----
- 8) Wynajmujący nie ma zaległości z tytułu podatków, zaległości w zapłacie składek na ubezpieczenie społeczne a także innych należności, do których mają zastosowanie przepisy Ordynacji podatkowej; -----
- 9) Wynajmujący nie został postawiony w stan likwidacji, nie została ogłoszona jego upadłość ani sam nie wystąpił z wnioskiem o ogłoszenie upadłości; -----
- 10) na zawarcie Umowy jest/nie jest<sup>3</sup> wymagana zgoda żadnego organu Wynajmującego, -----  
-
- 11) ustanawia podział do korzystania z nieruchomości wspólnej w ten sposób, że każdorazowy właściciel Lokalu położonego na parterze ma prawo do korzystania z ogródka przyległego do tego Lokalu, na zasadach wyłączności<sup>4</sup>,-----  
-
- 12) powyższy podział do korzystania odnosi skutek również w stosunku do każdorazowego Najemcy Lokalu<sup>5</sup>.-----  
-

**a nadto okazał przy niniejszym akcie:** -----

- 1) zgodę wierzyciela zabezpieczonego hipoteką na bezobciążeniowe przeniesienie prawa własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) i wykreślenie hipoteki po wpłacie całej ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy przez Najemcę, stanowiącą załącznik nr 14 do Umowy,---
- 2) -----

---

<sup>2</sup> niepotrzebne skreślić

<sup>3</sup> niepotrzebne skreślić

<sup>4</sup> dotyczy lokali na parterze

<sup>5</sup> dotyczy lokali na parterze

## UMOWA DDW

2. Przedmiot Umowy, zwany dalej „**Przedmiotem Umowy**”, stanowi Lokal wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) oraz prawem do korzystania z ogródka przyległego do Lokalu<sup>6</sup> którego plan przedstawia załącznik nr 1 do Umowy. -----
3. Najemca oświadcza, że w Lokalu nie będzie zamieszkiwał nikt poza osobami wymienionymi w komparycji Umowy, za wyjątkiem  małoletnich: [imię nazwisko i PESEL]. Najemca oświadcza, że w Lokalu zamieszkiwać będą następujące osoby spośród Najemców: -----
  - 1)  -----
  - 2)  -----
4. W przypadku powiększenia się liczby małoletnich zamieszkujących z Najemcą w Przedmiocie Umowy Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującego o tym fakcie w terminie 30 dni, pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (e-mail), podając jednocześnie imię i nazwisko tego małoletniego i jego numer PESEL. Małoletni jest wówczas, obok osób wskazanych w ust. 3 powyżej, uprawniony do zamieszkiwania w Lokalu. Zmiana taka nie będzie wymagała zawarcia umowy zmieniającej Umowę (aneks do Umowy). -----
5. W przypadku, gdy w trakcie trwania Umowy małoletni, o których mowa w ust. 3 i 4 powyżej, osiągną pełnoletność i wyrażają w dalszym ciągu wolę mieszkania w Lokalu, Strony zobowiązane są do zawarcia aneksu do Umowy, w terminie 30 dni od osiągnięcia pełnoletności, na mocy którego te pełnoletnie dzieci wstąpią do Umowy po stronie Najemcy, oraz złożą w jego treści oświadczenia o poddaniu się egzekucji, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o treści zgodnej z oświadczeniami dotychczasowego Najemcy złożonymi w Umowie oraz oświadczenie o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia Lokalu, nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego, o treści zgodnej z oświadczeniem dotychczasowego Najemcy złożonym w Umowie. Koszty notarialne sporządzenia aneksu oraz koszty jego wypisów, po jednym dla każdej ze Stron, ponoszą Strony po połowie, chyba że Najemca skorzysta z przedstawionej przez Wynajmującego możliwości sporządzenia aneksu przez notariusza wskazanego przez Wynajmującego - wówczas koszty sporządzenia aneksu ponosi w całości Wynajmujący. -----
6. W przypadku gdy pełnoletnie dzieci przystąpią po stronie Najemcy do Umowy w trybie ust. 5 powyżej, a następnie w czasie trwania okresu najmu wyrażą wolę zmiany miejsca zamieszkania, Wynajmujący na pisemny wniosek tych osób będzie zobowiązany do zawarcia z nimi porozumienia, mocą którego Umowa ulegnie rozwiązaniu w stosunku do tych osób. Porozumienie takie wywołuje skutek w stosunku do pozostałych osób po stronie Najemcy, które nadal pozostają Stroną Umowy. -----
7. Zmiana liczby lub personaliów osób zamieszkujących z Najemcą, w innych okolicznościach niż opisane w ust. 4, 5 i 6 powyżej, wymaga każdorazowo zgłoszenia przez Najemcę wniosku do Wynajmującego i jego wyraźnej akceptacji, po której uzyskaniu Strony sporządzą stosowny aneks do Umowy, na mocy którego nowe osoby wstąpią do Umowy lub z niej wystąpią po stronie Najemcy. W przypadku braku akceptacji Wynajmującego w mocy pozostają postanowienia ust. 3 powyżej. W przypadku uzyskania akceptacji Wynajmującego Strony zawrą aneks do Umowy, w którego treści nowi najemcy złożą oświadczenia o poddaniu się egzekucji, stosownie do art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, o treści zgodnej z oświadczeniami dotychczasowego Najemcy złożonymi w Umowie oraz oświadczenie o przyjęciu do wiadomości, że w razie konieczności wykonania zobowiązania wydania i opróżnienia Lokalu, nie przysługuje im prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego, o treści zgodnej z oświadczeniem dotychczasowego Najemcy

---

<sup>6</sup> dotyczy lokali na parterze

## UMOWA DDW

złożonym w Umowie. W takim przypadku koszty notarialne sporządzenia aneksu ponosi w całości Najemca. -----

8. Przy wyrażaniu akceptacji, w trybie ust. 7 powyżej, co do zmiany liczby lub personaliów osób zamieszkujących z Najemcą, Wynajmujący będzie kierował się kryteriami dotyczącymi zdolności finansowej jakie stosowane są u Wynajmującego dla potencjalnych najemców, którzy wyrażają wolę zawarcia z Wynajmującym umów analogicznych do (niniejszej) Umowy.

### §2

1. Na warunkach określonych w Umowie Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Umowy, który Najemca będzie wykorzystywał wyłącznie na cel mieszkaniowy, na czas oznaczony wskazany w § 8, w zamian za czynsz i inne opłaty wynikające z Umowy.-----
2. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się że Wynajmujący przeniesie na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu w stanie wolnym od obciążeń wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) za cenę określoną w Umowie po zaplaceniu całej ceny, a Najemca zobowiązuje się do nabycia Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) i zaplaceniu całej ceny na warunkach określonych w Umowie. Umowa przenosząca własność Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) zostanie zawarta w terminie określonym w § 9 ust. 1 Umowy. -----
3. Przedmiot Umowy wraz z wyposażeniem został wydany Najemcy w dniu [●] na podstawie umowy najmu instytucjonalnego, która uległa rozwiązaniu w dniu [●] na mocy porozumienia stron. Stan Przedmiotu Umowy i wyszczególnienie nakładów jakie Najemca poniósł od dnia wydania mu Przedmiotu Umowy do dnia podpisania Umowy przedstawione zostały w Załączniku 12. -----
4. W dniu podpisania Umowy Najemca uzupełni brakującą kwotę kaucji do pełnej wysokości, wskazanej w § 6. -----
5. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę zabezpieczenia , o którym mowa w ust. 4 powyżej w dniu podpisania Umowy, Wynajmujący wyznaczy Najemcy kolejny termin. -----
6. W przypadku, gdy niedostarczenie zabezpieczenia wymienionego w ust. 4 w terminie określonym w ust. 5 powyżej będzie spowodowane siłą wyższą Najemca będzie zobowiązany do wykazania tego faktu i dostarczenia zabezpieczenia w terminie 7 dni od ustania okoliczności spowodowanych siłą wyższą ale nie dłuższym niż 30 dni od zawarcia Umowy.----

### §3

1. Czynsz najmu za Przedmiot Umowy wynosi [●] zł. [●] PLN netto (słownie: [●]) miesięcznie.--
2. Najemca uzyskuje uprawnienie do bonifikaty w czynszu za Lokal w wysokości wskazanej w załączniku nr 11 do Umowy, stanowiącym harmonogram płatności czynszu, zwanej dalej „Bonifikatą”. Najemca zobowiązuje się do wpłacania Wynajmującemu, co miesiąc czynszu w wysokości określonej w ust. 1, w terminach i z uwzględnieniem przysługującej Bonifikaty, określonych w załączniku nr 11 do Umowy. Obowiązek płacenia czynszu i innych opłat wynikających z Umowy powstaje z pierwszym dniem miesiąca następującego po dniu zawarcia Umowy. Od dnia zawarcia Umowy do pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu zawarcia Umowy Najemca będzie uiszczał czynsz i inne opłaty należne Wynajmującemu na warunkach określonych w zawartym przez strony porozumieniu z dnia [●].-----
3. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego przed upływem okresu, o którym mowa w § 8 z przyczyn wskazanych w § 10 lub rozwiązania Umowy na wniosek Najemcy za porozumieniem Stron, Najemca jest zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu Bonifikaty.

## UMOWA DDW

Łączna kwota zwrotu Bonifikaty przez Najemcę wynosi równowartość sumy kwot składających się na Bonifikatę za okres od dnia przekazania Przedmiotu Umowy do dnia rozwiązania Umowy, przy czym kwota zwrotu Bonifikaty nie może przekroczyć równowartości 10% sumy rat wpłaconych na poczet ceny sprzedaży Lokalu. -----

4. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Najemcę z przyczyn wymienionych w § 11 Wynajmujący nie jest uprawniony do żądania od Najemcy zwrotu uzyskanej przez niego Bonifikaty. -----
5. Do zwrotu Bonifikaty stosuje się odpowiednio postanowienia Umowy dotyczące płatności czynszu, przy czym Najemca jest zobowiązany do zwrotu Bonifikaty najpóźniej do dnia opróżnienia Przedmiotu Umowy. -----
6. Cena sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) wynosi [●] PLN (słownie: [●]). Najemca zobowiązuje się do wpłacania comiesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) w terminie, wysokości i na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazanych w załączniku nr 10 do Umowy.
7. Oprócz czynszu Najemca, tytułem najmu, zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego zaliczek w wysokości [●] miesięcznie, na poczet opłat obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przez Wynajmującego (lub przez podmiot zarządzający nieruchomością), zwanych dalej „Opłatami Eksploatacyjnymi”, które dotyczą nieruchomości jako całości. Opłaty te obejmują opłaty oraz koszty związane z utrzymaniem nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym oraz bieżącym utrzymaniem (sprzątanie, ochrona, bieżące naprawy). W przypadku zmiany cen jednostkowych dostawców usług i tym samym zmiany faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować wysokość zaliczek uiszczanych przez Najemcę w poczet Opłat Eksploatacyjnych a Najemca wyraża na to zgodę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych w nowej wysokości, wyliczonej na podstawie nowych stawek dostawców usług świadczeń eksploatacyjnych lub faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący zawiadomił Najemcę o zmianie wysokości zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych. Zmiana wysokości zaliczek w poczet Opłat Eksploatacyjnych nie będzie traktowana jako zmiana niniejszej Umowy i nie będzie wymagała podpisania aneksu do Umowy. Opłaty Eksploatacyjne (z wyłączeniem ryczałtu na remonty, który w niewykorzystanej części w danym roku przechodzi na rok następny) będą rozliczane pomiędzy Najemcą a Wynajmującym raz w roku nie później niż do 30 kwietnia każdego roku kalendarzowego na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne, a Najemca zapłaci Wynajmującemu ewentualną różnicę pomiędzy wpłaconymi miesięcznymi Opłatami Eksploatacyjnymi, a jego faktycznym udziałem w tych opłatach w terminie 14 dni od wystawienia faktury obejmującej to rozliczenie. W przypadku nadwyżki Wynajmujący zaliczy Najemcy taką nadpłatę na poczet przyszłych Opłat Eksploatacyjnych, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. W przypadku wygaśnięcia Umowy z jakichkolwiek przyczyn, rozliczenie końcowe Opłat Eksploatacyjnych (z wyłączeniem ryczałtu na remonty) nastąpi odpowiednio na zasadach opisanych w niniejszym ustępie nie później niż do 30 kwietnia roku następującego po roku, w którym Umowa wygasła, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący zwróci Najemcy ewentualną nadpłatę w terminie 14 dni od wystawienia faktury obejmującej końcowe rozliczenie Opłat Eksploatacyjnych. -----
8. Dodatkowo, oprócz czynszu i Opłat Eksploatacyjnych, Najemca, tytułem najmu, zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty w wysokości [●] miesięcznie, zgodnej ze złożoną deklaracją o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, obejmującej koszt wywozu odpadów i utylizacji śmieci. Opłata ta będzie aktualizowana

## UMOWA DDW

- zgodnie z podejmowanymi w tym zakresie uchwałami Rady Miasta Biała Podlaska. Zmiana taka nie będzie wymagała zawarcia aneksu do Umowy. -----
9. Niezależnie od czynszu, Oplat Eksploatacyjnych i opłaty za wywóz odpadów i utylizację śmieci Najemca od dnia wydania Lokalu będzie ponosił następujące opłaty, obejmujące zarówno opłatę abonamentową, dystrybucję jak i faktyczne zużycie: -----
- 1) za ciepłą i zimną wodę, -----
  - 2) za centralne ogrzewanie, -----
  - 3) za odprowadzanie ścieków, -----
- które będą zwracane Wynajmującemu co miesiąc z dołu, na podstawie odrębnych faktur, na rachunek i w terminie w nich wskazanym, wystawianych zgodnie ze wskazaniem podliczników zamontowanych dla Lokalu i zgodnie z opłatami abonamentowymi oraz opłatami za dystrybucję (przesył) obowiązującymi u dostawców w/w usług. Za dzień dokonania wpłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego. -----
10. Wynajmujący niniejszym wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę umów z dostawcami mediów lub usług na dostawę do Lokalu usług telekomunikacyjnych (telefonu, Internetu), TV kablowej i innych standardowych urządzeń, które mogą być zamontowane w Lokalu aby korzystać z niego w celu, o którym mowa w § 2 ust. 1 Umowy, z zastrzeżeniem że Najemca nie jest uprawniony do wykonywania jakichkolwiek prac mogących ingerować w strukturę Lokalu. -----
11. Najemca we własnym zakresie zawrze umowy na dostawę energii elektrycznej i gazu (jeśli występuje) do Lokalu z wybranym przez siebie operatorem. -----
12. W przypadku umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług, o których mowa w ust. 10 i 11 powyżej Najemca obowiązany jest wypowiedzieć/rozwiązać przedmiotowe umowy w dacie rozwiązania Umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, w przeciwnym razie zostanie obciążony wszelkimi kosztami, jakie poniesie Wynajmujący w związku z niewykonaniem tego obowiązku przez Najemcę. Wynajmujący może potrącić wyżej opisane koszty z kaucji Najemcy. -----
- 
13. Czynsz i inne opłaty określone w Umowie i załączniku nr 11 do Umowy (z wyłączeniem ceny sprzedaży, o której mowa w § 3 ust. 6 i rat, określonych w załączniku nr 10 do Umowy) są wartościami netto i jeżeli w przyszłości zostanie wprowadzony obowiązek naliczenia podatku VAT, zostaną powiększone o obowiązujący podatek VAT według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury, o czym Wynajmujący poinformuje Najemcę. -----

### §4

1. Wynajmujący dokona waloryzacji czynszu 1 raz w roku ze skutkiem na 1 stycznia każdego roku, z tym że pierwsza waloryzacja może nastąpić dopiero ze skutkiem od 1 stycznia roku, następującego po roku zawarcia Umowy. W każdym przypadku zwaloryzowania czynszu Wynajmujący doręczy Najemcy nowy harmonogram płatności czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy. Zmiana wysokości czynszu w związku z dokonaną waloryzacją oraz zmiana harmonogramu płatności czynszu na warunkach Umowy, nie stanowi zmiany Umowy. -----
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, waloryzacja czynszu następuje zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku (niezależnie od ewentualnych zmian w metodologii wskaźnika lub sposobu publikacji) opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa i w sposób w nich wskazany, zwanym dalej „Średniorocznym Wskaźnikiem Cen”. -----
3. Pierwsza waloryzacja czynszu następuje w oparciu o Średnioroczny Wskaźnik Cen skorygowany proporcjonalnie do liczby pełnych miesięcy obowiązywania Umowy w roku kalendarzowym, w którym Umowa została zawarta. -----

## UMOWA DDW

4. Czynsz zostanie zmieniony poprzez pisemne oświadczenie Wynajmującego, jeżeli Średnioroczny Wskaźnik Cen o którym mowa w ust. 2 powyżej, uległ zmianie. Jeżeli Średnioroczny Wskaźnik Cen będzie dodatni czynsz ulegnie podwyższeniu, jeżeli Średnioroczny Wskaźnik Cen będzie ujemny czynsz ulegnie obniżeniu. Oświadczenie Wynajmującego będzie złożone w terminie do końca miesiąca następującego po miesiącu, w którym miała miejsce publikacja Średniorocznego Wskaźnika Cen. Strony dopuszczają złożenie oświadczenia w drodze korespondencji przesłanej pocztą elektroniczną (e-mail) na adresy wskazane w Umowie. -----
5. O zmianie wysokości czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji Wynajmujący powiadomi Najemcę nie później niż w terminie 1 miesiąca od złożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4 powyżej, a podwyższenie lub obniżenie takie nie będzie wymagało zawarcia aneksu do Umowy. -----
6. Zmiana czynszu dokonana zgodnie z postanowieniami ust. 5 będzie miała zastosowanie od dnia 1 stycznia danego roku kalendarzowego. W wypadku podwyższenia czynszu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty różnicy czynszu wynikającej z dokonanej waloryzacji na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej Najemcy na rachunek i w terminie wskazanym w tej fakturze. W wypadku obniżenia czynszu dokonana nadpłata zostanie zaliczona na poczet czynszu i Opłat Eksploatacyjnych za miesiąc kalendarzowy i ewentualnie kolejne miesiące kalendarzowe następujące po miesiącu, w którym przypada dzień zawiadomienia Najemcy o dokonanej zmianie. -----

### §5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 7 i 8 z góry, najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie harmonogramu płatności czynszu, stanowiącego załącznik nr 11 do Umowy. Faktury będą wystawiane w pierwszym tygodniu każdego miesiąca.-----
2. Najemca zobowiązuje się do wpłacania poszczególnych rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), co miesiąc w terminach wskazanych harmonogramie płatności rat na poczet ceny, stanowiącym załącznik nr 10 do Umowy. -----
3. Najemca zobowiązany jest do dokonywania wpłat, o których mowa w ust. 1, na rachunek Wynajmującego wskazany w harmonogramie płatności czynszu, stanowiącym załącznik nr 11 do Umowy.-----
4. Najemca zobowiązany jest do dokonywania wpłat, o których mowa w ust. 2 na rachunek Wynajmującego wskazany w harmonogramie płatności rat na poczet ceny, stanowiącym załącznik nr 10 do Umowy.-----
5. Za dzień dokonania wpłaty uważany będzie dzień złożenia przez Najemcę bezwarunkowej, dyspozycji płatniczej, o ile została złożona bez określenia terminu i nie została odwołana. -----
6. W przypadku opóźnienia w płatności przez Najemcę czynszu lub Opłat Eksploatacyjnych lub opłat o których mowa w § 3 ust. 8 lub 9 lub comiesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie, niezależnie od innych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu na podstawie Umowy i przepisów prawa. Wynajmujący jest zobowiązany do wskazania na fakturze ilości dni opóźnienia i kwoty naliczonych z tego tytułu odsetek. -----
7. W przypadku opóźnienia w płatności którejkolwiek z rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) ustalonych w harmonogramie płatności rat na poczet ceny, stanowiącym załącznik nr 10 do Umowy, Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do zapłaty zaległych kwot wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w terminie 14 dni roboczych od dnia doręczenia wezwania wysłanego na adres Najemcy podany w komparycji Umowy. -----



## UMOWA DDW

8. W przypadku gdy opóźnienie płatności którejkolwiek z rat na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) ustalonych w harmonogramie płatności rat na poczet ceny, stanowiącym załącznik nr 10 do Umowy, będzie spowodowane siłą wyższą Najemca będzie zobowiązany do wykazania tego faktu i uiszczenia zaległej części ceny w terminie 14 dni od ustania okoliczności spowodowanych siłą wyższą, ale nie dłuższym niż 60 dni od upływu terminu płatności zaległej części ceny. -----

### §6

1. Dla zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu wynikających z Umowy w szczególności płatności czynszu, Oplat Eksploatacyjnych, opłat o których mowa w § 3 ust. 8 i 9, ewentualnych kosztów napraw i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję w wysokości trzykrotności czynszu za pierwszy pełny miesiąc w wysokości wynikającej z harmonogramu płatności czynszu, stanowiącego załącznik nr 11 do Umowy, tj. [●] PLN netto (słownie: [●] (złotych). Strony zgodnie postanawiają, że kwota w wysokości [●] wpłacona przez Najemcę Wynajmującemu w dniu [●] zostanie zaliczona w poczet kaucji.-----
2. Jeśli w okresie trwania Umowy Najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, Wynajmujący może zaspokoić należną wierzytelność ze wskazanej wyżej kaucji lub, w przypadku gdy zaległość Najemcy z tytułu najmu przewyższa kwotę kaucji, z rat wpłaconych na poczet ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską). -----
3. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez Wynajmującego z całości lub części kwoty kaucji, Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w ust. 1 powyżej w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.---
4. Zwaloryzowana kaucja w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, zostanie zwrócona Najemcy po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, w ciągu miesiąca od dnia potwierdzonego protokołem zdawczo odbiorczym opróżnienia Lokalu przez Najemcę, po potrąceniu przez Wynajmującego należności, które zabezpiecza. -----

### §7

1. Strony zgodnie postanawiają, że od dnia przeniesienia na najemców prawa własności pierwszego z Lokali znajdujących się w Budynku, zarząd nieruchomością wspólną będzie powierzony na zasadach przewidzianych art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. 2018, poz. 716 z późn. zm.) lub innymi właściwymi przepisami prawa powszechnie obowiązującego oraz stosowną uchwałą wspólnoty mieszkaniowej, która to uchwała wspólnoty mieszkaniowej może przewidywać odpłatność powierzonego zarządu na zasadach rynkowych.-----
2. W umowie przenoszącej własność Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu na Najemcę wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską,) Strony potwierdzą niniejsze ustalenie.-----

### §8

Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony [●] bez możliwości wcześniejszego jej rozwiązania lub wypowiedzenia za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w Umowie lub w obowiązujących przepisach prawa.-----

## UMOWA DDW

### §9

1. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu (w stanie wolnym od jakichkolwiek długów czy obciążeń, innych niż roszczenie Najemcy o przeniesienie własności wynikające z Umowy) wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) nastąpi najpóźniej w dniu zakończenia okresu obowiązywania Umowy, po zapłacie całej ceny za Lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), tj. w terminie do dnia [●]. Brak zapłaty ceny zgodnie z załącznikiem 10 do Umowy, stanowiącym harmonogram płatności rat na poczet ceny, stanowił będzie przyczynę niezawarcia umowy, o której mowa w zdaniu poprzednim, leżącą po stronie Najemcy. -----
2. Wynajmujący powiadomi Najemcę listem poleconym wysłanym na adres Najemcy wskazany w komparycji Umowy z 21-dniowym wyprzedzeniem o terminie zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu, wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o której mowa w ust. 1 powyżej. Najemcy przysługuje prawo wyboru notariusza.-----
3. W przypadku niestawienia się Najemcy na termin zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), zgodnie z ust. 2 powyżej, w odstępie co najmniej 60 dni od dnia wysłania powiadomienia, o którym mowa w ust. 2, Wynajmujący wyznaczy Najemcy kolejny 21-dniowy termin i zawiadomi o nim Najemcę listem poleconym wysłanym na adres Najemcy wskazany w komparycji Umowy.-----
4. W razie dwukrotnego niestawienia się Najemcy na wyznaczone, zgodnie z ust. 2 i 3, terminy zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), Wynajmujący podejmie dwukrotną próbę uzgodnienia wspólnie z Najemcą innego terminu niż wskazane powyżej w drodze korespondencji wysłanej na adres do doręczeń określony w Umowie, a w przypadku niemożności uzgodnienia wspólnie terminu lub braku odpowiedzi ze strony Najemcy, wyznaczy Najemcy ostateczny termin 21 dni na zawarcie umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) i zawiadomi o nim Najemcę listem poleconym wysłanym na adres Najemcy wskazany w komparycji Umowy, po bezskutecznym upływie którego będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy w zakresie dotyczącym zobowiązania Wynajmującego do zawarcia umowy, mocą której Wynajmujący przeniesie na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), chyba że niestawienie się nabywcy jest spowodowane działaniem siły wyższej, o której mowa w ust. 5. -----
5. W przypadku, gdy niestawienie się Najemcy w terminie określonym powyżej będzie spowodowane siłą wyższą Najemca będzie zobowiązany do wykazania tego faktu i poinformowania Wynajmującego w terminie 7 dni od ustania okoliczności spowodowanych siłą wyższą, ale nie dłuższym niż 14 dni od upływu ostatniego terminu wyznaczonego Najemcy. Wynajmujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy w zakresie dotyczącym zobowiązania Wynajmującego do zawarcia umowy, mocą której Wynajmujący przeniesie na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), w terminie 14 dni od upływu ostatniego terminu wyznaczonego Najemcy do zawarcia umowy przenoszącej na Najemcę prawo własności Lokalu wraz z prawami niezbędnymi do korzystania z Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską). -----
6. Wynajmujący oświadcza, że ustanawia na nieruchomości opisanej szczegółowo w § 1, stanowiącej lokal mieszkalny objęty księgą wieczystą KW nr [●] na rzecz Najemcy/Najemców

## UMOWA DDW

PESEL: na pozycji pierwszej hipotekę do kwoty w celu zabezpieczenia wierzytelności pieniężnej przysługującej Najemcy/Najemcom o zwrot zapłaconej ceny na wypadek niewykonania Umowy.-----

### §10

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, jeżeli Najemca:-----
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub-----
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub Oplat Eksploatacyjnych lub opłat o których mowa w § 3 ust. 8 lub 9 lub rat na poczet ceny zgodnie z załącznikiem 10 do Umowy, stanowiącym harmonogram płatności rat na poczet ceny, należnych Wynajmującemu za co najmniej trzy okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub -----
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego. -----
2. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu wszystkich udokumentowanych kosztów, jakie poniósł Wynajmujący w związku z wypowiedzeniem Najemcy Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, tj. kosztów sporządzenia wezwań, korespondencji, kosztów notarialnych za sporządzenie oświadczeń o wypowiedzeniu Umowy. -----

### §11

1. Najemca ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę, jeżeli:-----
  - 1) wady Lokalu uniemożliwiają korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, zagrażają życiu lub zdrowiu Najemcy lub jego domowników, -----
  - 2) Wynajmujący uniemożliwia mu korzystanie z Lokalu, zgodnie z jego przeznaczeniem,----- pomimo, w obu w/w przypadkach, uprzedniego pisemnego wezwania Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego, co najmniej 30 – dniowego terminu na usunięcie tych wad lub zaniechania uniemożliwiania korzystania z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i bezskutecznego upływu tego terminu.-----
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 6 – miesięcznego terminu wypowiedzenia z ważnych przyczyn związanych ze zmianą sytuacji życiowej.-----
3. Wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu Najemcy wszystkich udokumentowanych kosztów, jakie poniósł Najemca w związku z wypowiedzeniem Wynajmującemu Umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, tj. kosztów sporządzenia wezwań, korespondencji, kosztów notarialnych za sporządzenie oświadczeń o wypowiedzeniu Umowy. -----

### §12

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania Lokalu w stanie niepogorszonym.-----
2. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Przedmiot Umowy w dobrym stanie technicznym i dokonywać na swój koszt drobnych, bieżących napraw. -----
3. Przeprowadzenie przez Najemcę w Przedmiocie Umowy jakichkolwiek prac wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. -----

## UMOWA DDW

4. Najemca zobowiązuje się respektować zasady współżycia społecznego oraz przestrzegać Regulaminu, stanowiącego załącznik nr 4 do Umowy, miru i porządku domowego Budynku.--

### §13

1. Najemca, na swój koszt i ryzyko, zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej, jak również utrzymywać przez cały czas trwania najmu ochronę ubezpieczeniową obejmującą swoim zakresem wszelkie szkody osobowe i majątkowe mogące mieć miejsce na terenie Przedmiotu Umowy, Budynku lub nieruchomości, na której posadowiony jest Budynek lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie w szczególności szkody wyrządzone jakimkolwiek osobom trzecim (np. innym najemcom, osobom przebywającym na terenie nieruchomości lub osobom spoza nieruchomości) w związku z użytkowaniem Lokalu. Ponadto ubezpieczenie powinno obejmować szkody wyrządzone Wynajmującemu na terenie nieruchomości oraz w Przedmiocie Umowy, takie jak szkody w strukturze, wykończeniu i wyposażeniu Przedmiotu Umowy w szczególności Lokalu. Suma ubezpieczenia nie może być niższa niż [●].-----
2. Umowa ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 powyżej zostanie zawarta z towarzystwem ubezpieczeniowym z siedzibą w Polsce lub innym państwie będącym członkiem Europejskiego Obszaru Gospodarczego, zaś polisa ubezpieczeniowa potwierdzająca zawarcie takiej umowy ubezpieczenia zostanie dostarczona Wynajmującemu do wglądu przed wydaniem Lokalu. W przypadku przedłużenia ochrony ubezpieczeniowej z tytułu ubezpieczenia, o którym mowa w ust. 1, Najemca ma obowiązek dostarczać Wynajmującemu polisę potwierdzającą przedłużenie ochrony ubezpieczeniowej najpóźniej w dniu jej wygaśnięcia. Okres ochrony ubezpieczeniowej wynikający z każdej z powyższej umowy ubezpieczenia powinien rozpoczynać się nie później niż w dniu przekazania Lokalu Najemcy. Wynajmujący może w każdym czasie żądać dostarczenia dowodów kontynuacji ubezpieczenia. W przypadku nie zawarcia przez Najemcę w/w umowy, Wynajmujący po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zawarcia tej umowy może zawrzeć stosowną umowę na koszt Najemcy.-----
3. Najemca niniejszym oświadcza, że na wypadek nie zawarcia przez Najemcę umowy ubezpieczenia, określonej ust. 1 i 2, wyraża zgodę na zawarcie tej umowy na jego rachunek na sumę ubezpieczenia wskazaną w ust. 1 powyżej.-----

### §14

1. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za szkodę wyrządzoną przy wykonywaniu Umowy.----
2. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za uszkodzenie lub zniszczenie rzeczy w Przedmiocie Umowy, za jakiegokolwiek awarie, przestoje, przerwy zaistniałe z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów, czy spowodowane przyczynami innymi niż wina Wynajmującego. Najemca nie będzie zgłaszał roszczeń w związku z czasową awarią lub przerwami w dostawach mediów, instalacji w Budynku lub Przedmiocie Umowy w trakcie ich inspekcji, konserwacji, napraw lub wymiany, chyba że nastąpiły one z wyłącznej winy Wynajmującego. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w zdaniach poprzedzających, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczenia należności wynikających z Umowy, nie związanych z jakimkolwiek awariami, przestojami lub przerwami w dostawach mediów do Przedmiotu Umowy.-----

### §15

1. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca zobowiązuje się opróżnić Lokal z rzeczy stanowiących własność Najemcy i wydać go Wynajmującemu wraz ze wszystkimi środkami dostępu do Lokalu, w stanie w jakim Lokal został Najemcy wydany, w szczególności Najemca

## UMOWA DDW

zobowiązany jest do wykonania na swój koszt prac niezbędnych do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania Lokalu Najemcy, w przypadku powstałych w Lokalu szkód, zanieczyszczeń, zniszczeń lub wykonania przez Najemcę w Lokalu jakichkolwiek ulepszeń bądź nakładów. Fakt wykonania tego obowiązku przez Najemcę, a także stan Lokalu w chwili wydania zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym przez Wynajmującego w obecności Najemcy i podpisanym przez Najemcę. Jeżeli Najemca odmówi podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub nie stawi się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego wówczas Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin nie wcześniejszy niż 14 dni od daty pierwszego terminu. W przypadku odmowy podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub niestawienia się Najemcy w drugim wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w obecności świadka. W przypadku gdy niestawienie się Najemcy w terminie określonym powyżej będzie spowodowane siłą wyższą Najemca będzie zobowiązany do wykazania tego faktu i poinformowania Wynajmującego w terminie 7 dni od ustania okoliczności spowodowanych siłą wyższą ale nie dłuższym niż 14 dni od daty pierwszego terminu wyznaczonego Najemcy. Po upływie 14 dni od daty pierwszego terminu wyznaczonego Najemcy Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego w obecności świadka.-----

2. W przypadku, gdy po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy i przechowywać je przez okres nie dłuższy niż 3 miesiące, a po upływie 14 dni od dnia wezwania Najemcy do ich zabrania - protokolarnie zniszczyć, przy czym Wynajmujący dopuszcza możliwość złożenia wybranych rzeczy Najemcy do depozytu sądowego. -----
3. Za czas zajmowania Lokalu, bez zgody Wynajmującego, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego co miesiąc odszkodowanie w wysokości czynszu jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.-----
4. Jeżeli stan Lokalu w dacie jego zwrotu Wynajmującemu odbiegać będzie od stanu z daty wydania Najemcy tj. w szczególności w Lokalu pozostaną szkody, zniszczenia lub zanieczyszczenia lub Najemca pozostawi w Lokalu jakiegokolwiek ulepszenia, których zatrzymaniem Wynajmujący nie jest zainteresowany, wtedy okoliczności te zostaną stwierdzone w protokole zdawczo-odbiorczym. Wynajmujący jest uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania go Najemcy, na wyłączny koszt Najemcy. W przypadku gdy w Lokalu pozostaną ulepszenia, których zatrzymaniem Wynajmujący będzie zainteresowany wówczas zobowiązany będzie do ich rozliczenia z Najemcą i do zwrotu Najemcy nakładów poniesionych przez Najemcę na te ulepszenia. Podstawą obliczenia wartości nakładów poniesionych przez Najemcę w Lokalu będzie zakres zmian i wartość tych nakładów oparta na zatwierdzonym przez Wynajmującego kosztorysie, bazującym na średnich stawkach określonych w Wydawnictwie „SEKOCENBUD” dla danego okresu.-----
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i opróżnienia Lokalu, Wynajmujący zwraca Najemcy lub jego spadkobiercom kwotę wpłaconej przez Najemcę części ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), po potrąceniu zaległych kwot czynszu i innych opłat wynikających z Umowy, związanych z korzystaniem z Lokalu. ---
6. Kwota zwracanej Najemcy lub jego spadkobiercom części ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) nie może być mniejsza niż kwota faktycznie wpłacona przez Najemcę, po potrąceniu opłat, o których mowa w ust. 5 powyżej. --

## UMOWA DDW

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 5, zwrot części ceny Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) następuje w terminie 3 miesięcy od dnia opróżnienia tego Lokalu.-----
8. Kwota zwracanej części ceny Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską), o której mowa w ust. 6 stanowi sumę kwot wpłaconych w każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy, obliczonych według wzoru:-----

$$P_z = P_w * \frac{C_z * (100\% - 0,75\% * n/4)}{C_w}$$

- gdzie poszczególne symbole oznaczają:-----
- $P_z$  – zwaloryzowana kwota zwracanych rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,-----
- $P_w$  – suma rat wpłaconych w danym roku kalendarzowym,-----
- $C_z$  – średnia arytmetyczna czterech kolejnych wartości wskaźnika ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie art. 3b ust. 4 ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1779) dla kwartałów poprzedzających kwartał, w którym nastąpiło opróżnienie Lokalu,-----
- $C_w$  – średnia arytmetyczna wartości wskaźników ceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, ogłoszonych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla kwartałów w danym roku kalendarzowym,-----
- $n$  – liczba pełnych kwartałów przypadających w okresie od końca danego roku kalendarzowego do dnia, w którym nastąpiło opróżnienie Lokalu.-----

### §16

Wynajmujący ma prawo wstępu na teren Lokalu po uprzednim uzgodnieniu i w obecności Najemcy w celu dokonania niezbędnych przeglądów i konserwacji instalacji, jak również przeprowadzenia kontroli stanu Lokalu oraz przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy.

### §17

1. Najemca oświadcza, że w związku z zawartą Umową:-----
- 1) w odniesieniu do zobowiązania dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania Przedmiotu Umowy poddaje się egzekucji wprost z tego Aktu na podstawie art. 777 § 1 punkt 4 kodeksu postępowania cywilnego, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku Najemcy (zdarzeniem, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c.) jest wezwanie Najemcy przez Wynajmującego do wydania Przedmiotu Umowy, wysłane na adres Najemcy, tj. ul. [●], [●], w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w ustawie z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1529) i złożenie przez Wynajmującego oświadczenia, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi stwierdzającego, że Najemca nie wydał Wynajmującemu Przedmiotu Umowy w terminie wskazanym w Umowie i pomimo wezwania Najemcy nie wydał Przedmiotu Umowy w terminie określonym w wezwaniu (nie krótszym niż 14 dni); do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu Wynajmujący powinien dołączyć potwierdzenie nadania na ww. adres Najemcy wezwania do wydania Przedmiotu Umowy w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ww. ustawy Prawo pocztowe, wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego, które to potwierdzenie nadania, zgodnie z art. 17 ww. ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego i ww. oświadczenie Wynajmującego.-----

## UMOWA DDW

2) Najemca oświadcza, że przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje.---

2. Najemca oświadcza, że w związku ze zobowiązaniem co do każdorazowego obowiązku zapłaty Wynajmującemu:-----

1) miesięcznego Czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy,-----

2) miesięcznych zaliczek w poczet Oplaty Eksploatacyjnej, określonej w § 3 ust. 7 Umowy oraz ewentualnej różnicy pomiędzy wpłaconymi miesięcznymi Oplatami Eksploatacyjnymi, a faktycznym udziałem Najemcy w tych opłatach na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenia eksploatacyjne,-----

3) zwrotu Bonifikaty, o której mowa w § 3 ust. 3 Umowy,-----

4) miesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy, o których mowa w § 3 ust. 6 niniejszego aktu,-----

5) opłat, o których mowa w § 3 ust. 8 Umowy,-----

6) opłat, o których mowa w § 3 ust. 9 Umowy,-----

7) kosztów odszkodowania, o których mowa w § 15 ust. 3 Umowy,-----

8) kosztów wykonania zastępczego, o których mowa w § 15 ust. 4 Umowy, -----

9) kosztów, o których mowa w § 3 ust. 12 i § 13 ust. 2 Umowy,-----

10) kosztów, o których mowa w § 10 ust. 2 Umowy,-----  
w określonych w Umowie terminach,-----

poddaje się rygorowi egzekucji wprost z niniejszego aktu w trybie art. 777 § 1 pkt. 5) kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku zapłaty sumy pieniężnej do wysokości [równowartość ] krotności *Czynszu i zaliczek w poczet Oplaty Eksploatacyjnej*] złotych netto, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku Najemcy (zdarzeniem, o którym mowa w art.777 § 1 pkt 5 k.p.c.) jest wezwanie Najemcę przez Wynajmującego do zapłaty, wysłane na adres Najemcy, tj. ul. , w formie przesyłki rejestrowanej, o której mowa w ustawie z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe (Dz.U. z 2012 roku, poz. 1529) i złożenie przez Wynajmującego oświadczenia, w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi stwierdzającego, że Najemca nie zapłacił w terminie określonym w Umowie należnej Wynajmującemu na podstawie Umowy płatności w całości albo części i mimo wezwania Najemcy do zapłaty nie zapłacił zaległej płatności w terminie wskazanym w wezwaniu (nie krótszym niż siedem dni). Do wniosku o nadanie klauzuli wykonalności niniejszemu tytułowi egzekucyjnemu Wynajmujący powinien dołączyć potwierdzenie nadania na ww. adres Najemcy wezwania do zapłaty w formie przesyłki rejestrowanej w rozumieniu art. 3 pkt 23 ww. ustawy Prawo pocztowe, wydane przez placówkę pocztową operatora wyznaczonego, które to potwierdzenie nadania, zgodnie z art. 17 ww. ustawy Prawo pocztowe, ma moc dokumentu urzędowego i ww. oświadczenie Wynajmującego. Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności najpóźniej do dnia .-----

3. Najemca ponadto oświadcza, że Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty miesięcznego Czynszu, miesięcznej Oplaty Eksploatacyjnej, miesięcznych rat na poczet ceny sprzedaży Przedmiotu Umowy lub innych opłat i kosztów przewidzianych Umową lub odszkodowania - akt niniejszy może stanowić podstawę wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności. -----

4. W przypadku gdy Wynajmujący przeniesie swoje prawa i obowiązki wynikające z Umowy na inny podmiot, podmiot ten będzie uprawniony do wystąpienia do sądu o nadanie aktowi klauzuli wykonalności na podstawie artykułu 788 Kodeksu postępowania cywilnego.-----

### §18

1. O ile Umowa w wyraźny sposób nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i inne pisma wystosowywane zgodnie z Umową sporządzane będą w formie pisemnej i dostarczone

## UMOWA DDW

osobiście, wysłane pocztą kurierską, listem poleconym (za zwrotnym potwierdzeniem odbioru) na adresy wskazane w komparycji Umowy lub, za wyraźną zgodą Strony, niniejszym wyrażoną poprzez podanie adresu poczty elektronicznej, na adresy tej poczty elektronicznej (e-mail), wskazane poniżej: -----

- a. Adres email Wynajmującego: [●]-----
- b. Adres email Najemcy: [●]-----
2. Wynajmujący w wykonaniu Umowy będzie wystawiał i przysyłał Najemcy faktury na adres wskazany zgodnie z ust. 1.-----
3. W przypadku w którym Najemców będzie dwóch lub więcej, Wynajmujący będzie wystawiał i przysyłał faktury, na jednego Najemcę wskazanego Wynajmującemu wspólnie przez Najemców spośród nich w trybie niniejszego ustępu, tj: [●] na adres wskazany zgodnie z ust. 1.-----
4. Strony będą się niezwłocznie informować o wszelkich zmianach adresów wskazanych w komparycji Umowy, a także adresów poczty elektronicznej.-----
5. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja w zakresie bieżącego zarządzania nieruchomością wspólną, i Przedmiotem Umowy oraz wykonywania Umowy będzie doręczana przez Wynajmującego lub zarządcę nieruchomości do wiadomości Najemcy, o którym mowa w ust. 3 powyżej również za pomocą poczty elektronicznej. Za wyraźną zgodą Strony korespondencja w zakresie bieżącego zarządzania nieruchomością i Przedmiotem Umowy oraz wykonywania Umowy może być doręczana przez Wynajmującego lub zarządcę nieruchomości wyłącznie za pomocą poczty elektronicznej.-----

### §19

1. W zakresie przetwarzania danych osobowych Najemcy oraz małoletnich z nim zamieszkujących zastosowanie mają przepisy rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych), tj. RODO.-----
2. Administratorem danych osobowych przetwarzającym dane osobowe Najemcy oraz małoletnich z nim zamieszkujących jest Wynajmujący.-----
3. Dane osobowe Najemcy oraz małoletnich z nim zamieszkujących są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO.-----
4. Załącznik nr 9 do Umowy określa informacje, które Wynajmujący zobowiązany jest podać Najemcy w związku z przetwarzaniem danych osobowych.-----

### §20

Wobec zawarcia dokumentowanej niniejszym aktem czynności Notariusz działając na podstawie art. 79 pkt 8a i art. 92 § 4 ustawy z dnia 14 lutego 1991 roku Prawo o notariacie (Dz. U. z 2017 r., poz. 2291, z późn. zm.), składa za pośrednictwem systemu teleinformatycznego obsługującego postępowanie sądowe następujący wniosek wieczystoksięgowy do Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej, VI Wydział Ksiąg Wieczystych o:-----

1. wpis w dziale III księgi wieczystej LU1B/00127565/5 prawa do korzystania z ogródka przyległego do lokalu nr [●], na zasadach wyłączności, na rzecz każdego z właścicieli lokalu nr [●], dla którego prowadzona jest księga wieczysta KW Nr [●]<sup>7</sup>,-----

---

<sup>7</sup> dotyczy lokali na parterze



## UMOWA DDW

- wpis w dziale III księgi wieczystej KW Nr [●] roszczenia Najemcy o przeniesienie prawa własności Lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z tego Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) na podstawie Umowy,-----
- wpis w dziale IV księgi wieczystej KW Nr [●] hipoteki umownej do kwoty [●] (słownie: [●]) złotych na rzecz Najemcy/Najemców PESEL: [●], tytułem zabezpieczenia roszczenia Najemcy o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży Lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórką lokatorską) na wypadek niewykonania Umowy.-----

Do wniosku wieczystoksięgowego załączono umowę o zmianę pierwszeństwa hipotek pod którą podpisy poświadczyla czyniąca notariusz.-----

### §21

- Najemca wyraża niniejszym zgodę na dokonanie przez Wynajmującego przeniesienia na osobę trzecią, w szczególności na instytucję finansującą Wynajmującego, podmiot z grupy kapitałowej Wynajmującego albo inny wskazany przez Wynajmującego podmiot trzeci, całości lub części praw (przelew wierzytelności) lub obowiązków (przejęcie długu) wynikających z Umowy. Ponadto, w szczególności w wyniku przeniesienia tytułu do Lokalu, Najemca zobowiązuje się dostarczyć odpowiednie oświadczenia i zabezpieczenia dotyczące wykonywania Umowy i stanowiące załączniki do Umowy na rzecz nowego wynajmującego lub dostarczyć je na żądanie banku lub innej instytucji finansującej wskazanej przez Wynajmującego. -----
- W przypadku, w którym Najemców będzie dwóch lub więcej, za wykonanie zobowiązań określonych Umową, w tym w szczególności za zapłatę czynszu i innych opłat należnych Wynajmującemu oraz za opróżnienie i wydanie Przedmiotu Umowy Najemcy odpowiadają solidarnie. -----
- W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdują przepisy prawa polskiego, w szczególności przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.-----
- Z zastrzeżeniem wyjątków wyraźnie wskazanych w Umowie, wszelkie zmiany wymagają zachowania formy aktu notarialnego. -----
- Zmiana numerów rachunków bankowych Wynajmującego, wskazanych w harmonogramie płatności czynszu, stanowiącym załącznik nr 11 do Umowy i w harmonogramie płatności rat na poczet ceny, stanowiącym załącznik nr 10 do Umowy nie będzie stanowiła zmiany Umowy, przy czym nowy numer rachunku obowiązuje Najemcę od dnia poinformowania Najemcy o tym fakcie w sposób, o którym mowa w § 18 ust. 1 Umowy.**

### §22.

Koszty niniejszego aktu ponosi Najemca, z wyjątkiem podatku od czynności cywilnoprawnych, który ponosi Wynajmujący. -----

### §23.

Notariusz pouczyła Stawających o treści: - art. 19k i n. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.),-----

## UMOWA DDW

### §24.

**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW:**-----  
Załącznik 1 PLAN PRZEDMIOTU UMOWY, -----  
Załącznik 2 SŁOWNICZEK POJĘĆ UŻYTYCH W UMOWIE, -----  
Załącznik 3 STANDARD PRZEDMIOTU UMOWY, -----  
Załącznik 4 REGULAMIN, -----  
Załącznik 5 INSTRUKCJA TECHNICZNA, -----  
Załącznik 6 OPŁATY EKSPLOATACYJNE, -----  
Załącznik 7 USŁUGI W RAMACH CZYNSZU, -----  
Załącznik 8 PEŁNOMOCNICTWO DO WERYFIKACJI W BIG INFO MONITOR W TRAKCIE TRWANIA UMOWY, -----  
Załącznik 9 DANE OSOBOWE – OBOWIĄZEK INFORMACYJNY, -----  
Załącznik 10 HARMONOGRAM PŁATNOŚCI RAT NA POCZET CENY SPRZEDAŻY PRZEDMIOTU UMOWY, -----  
Załącznik 11 HARMONOGRAM PŁATNOŚCI CZYNSZU, -----  
Załącznik 12 STAN PRZEDMIOTU UMOWY Z DNIA PODPISANIA UMOWY, NAKŁADY POCZYNIONE PRZEZ NAJEMCĘ, -----  
Załącznik 13 OŚWIADCZENIE NAJEMCY O ZGODZIE NA WYKREŚLENIE ROSZCZENIA O PRZENIESIENIE WŁASNOŚCI PRZEDMIOTU UMOWY W PRZYPADKU ROZWIĄZANIA UMOWY, -----  
Załącznik 14 WZÓR OŚWIADCZENIA – ZGODA WIERZycIELA NA BEZOBCIĄŻENIOWE PRZENIESIENIE PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI. ----

### §25.

Opłaty wynoszą: -----  
- wynagrodzenie notariusza na podstawie art. 19k ust. 9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1234 ze zm.)----- [●] zł  
- podatek od towarów i usług - według stawki 23% - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r .poz.1221, ze zm.)----- [●] zł  
- podatek od czynności cywilnoprawnych na podstawie art. 7 ust.1 pkt.7 lit. b) ustawy z dnia 9 września 2000 roku o podatku od czynności cywilnoprawnych (Dz. U. 2017 r., poz. 1150, ze zm.)----- **19,00 zł**  
Powyższe opłaty nie obejmują kosztów złożenia wniosku wieczystoksięgowego: -----  
- wynagrodzenie notariusza na podstawie §16 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 czerwca 2004 roku w sprawie maksymalnych stawek taksy notarialnej (Dz.U. z 2018 r., poz. 272, ze zm.): 200,00 zł oraz podatek od towarów i usług - według stawki 23% - na podstawie art. 41 ust. 1 w zw. z art. 146a pkt 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2017 r .poz.1221, ze zm.) 46,00 zł-----  
- opłata sądowa na podstawie art. 43 pkt 3 i art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 300, ze zm.) [●]x150,00 zł + 200,00 zł (**łącznie: [●] zł**)-----

Opłata sądowa pobrana przy akcie będzie zarejestrowana w Repertorium A pod numerem złożonego wniosku wieczystoksięgowego.-----

Powyższe opłaty nie obejmują kosztów wypisów tego aktu, które wraz z podstawą prawną ich pobrania zostaną podane na każdym z wypisów. -----

**Akt ten został odczytany, przyjęty i podpisany.**