

UMOWA

Najmu lokalu mieszkalnego zawarta w Olsztynie w dniu roku pomiędzy:
Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie,
ul. Grunwaldzka 21A, 10-123 Olsztyn, wpisaną do KRS pod Nr 12322, zwana w dalszej treści umowy
„Wynajmującym”, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Bartłomieja Olszewskiego

a:

.....

zwanymi w dalszej części umowy „Najemcą”, w brzmieniu następującym:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas nieokreślony lokal położony w Olsztynie przy
2. Lokal ten składa się z, WC/lazienki o łącznej powierzchni użytkowej m² (zgodnie z dokumentacją powykonawczą) przy czym powierzchnia pokoi wynosim² i jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
 - kuchenka elektryczna / gazowa,
 - wanna / brodzik
 - umywalka,
 - miska sedesowa,
 - zlewozmywak,
 - domofon,
 - armatura,
 - instalacja elektryczna, gazowa
 - instalacja centralnego ogrzewania,
 - instalacja ciepłej i zimnej wody,
 - inne (wymienione w załączniku nr 1),**Załącznik nr 1** jest integralną częścią umowy (protokół zdawczo-odbiorczy).
3. Do wynajmowanego lokalu przynależne są :
 - a) piwnica oznaczona numerem
4. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

L.P.	Nazwisko i imię	Stopień pokrewieństwa	PESEL
1	2	3	4
1.			
2.			
3.			
4.			

§ 2

1. Do obowiązków Najemcy należy:
 - a) utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - b) przestrzeganie regulaminu domowego,
 - c) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem i dewastacją części budynków przeznaczonych do wspólnego korzystania takich jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, innych pomieszczeń gospodarczych oraz otoczenia budynku,
 - d) eksploataowanie lokalu i części wspólnych budynku i otoczenia zgodnie z regulaminem.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg i posadzek,

- b) ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz pomieszczeniach sanitarnych,
 - c) okien i drzwi (regulacja i oliwienie),
 - d) kuchni elektrycznych i gazowych, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii wraz z wężykami, zaworów czerpalnych, zaworów przy grzejnikach oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu telewizji kablowej,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności,
 - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
 - h) w przypadku opróżnionego lokalu przez Najemcę, odnowienie oraz wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu następuje na koszt dotychczasowego Najemcy.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z Jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna. Za niepełnoletnie osoby Najemca odpowiada na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.

§ 3

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia lokalu, wody, instalacji TVK i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku;
- b) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia;
- c) 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;
- d) dokonywanie napraw lokali: dotyczy napraw i wymiany instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz przyłącza instalacji TVK z wyjątkiem osprzętu;
- e) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 4

I. Za wynajmowany lokal Najemca obowiązany jest uiszczać należność w wysokościzł (słownie: złotych/100) zawierającą następujące składowe:

L.p.	Opis pozycji	Sposób naliczania	Kwota miesięcznie
1	czynsz	13,80 zł/m ² x 0,00 m ²	0,00 zł
2	centralne ogrzewanie- zaliczka	0,00 zł/m ² x 0,00 m ²	0,00 zł
3	ciepła woda – zaliczka	0,00 zł/m ³ x 0,00 m ³ x 0 os.	0,00 zł
4	zimna woda i ścieki – zaliczka	0,00 zł/m ³ x 0,00 m ³ x 0 os.	0,00 zł
5	odbiór nieczystości stałych	0,00 zł/os x 0 os.	0,00 zł
RAZEM			0,00 zł

Opłaty wymienione w punktach 2-4 zawierają podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Opłaty wyszczególnione w punkcie **3 i 4** wnoszone są przez Najemcę zaliczkowo i podlegają kwartalnemu rozliczeniu wg wskazań liczników zgodnie z Regulaminem Rozliczeń (**załącznik nr 2 do umowy**).
3. Centralne ogrzewanie będzie rozliczane raz w roku zgodnie z Regulaminem rozliczeń (**załącznik nr 2 do umowy**).
4. W razie zalegania z zapłatą czynszu przez okres dłuższy niż 3 miesiące Wynajmujący dopuszcza możliwość odłączenia dostaw ciepłej wody do lokalu Najemcy.

§ 5

1. Wynajmujący może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość za trzy miesięcznym uprzedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku pozostałych opłat wymienionych w § 4 wynikających z przepisów ustawowych, prawa gminnego albo uzasadnionych podwyżek cen przez dostawców tzw. Mediów – Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzania umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.

§ 6

Czynsz i opłaty wymienione w § 4 są płatne miesięcznie, **to jest do dnia 20-tego każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego podany w ostatnim zawiadomieniu o wysokości czynszu.

W razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o których mowa w § 4 Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe.

§ 7

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej zgody określającej zakres prac i sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8

Podnajem mieszkania i jego części, jak również oddanie go lub jego części do bezpłatnego używania (użyczenia) wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem zastosowania jednomiesięcznego wypowiedzenia niniejszej umowy.

§ 9

Wynajmujący może wypowiedzieć najem z przyczyn przewidzianych w Ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw z dnia 26 października 1995 roku (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195 ze zm.) oraz w § 10 umowy, albo wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i opróżnienie lokalu.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:

- a) 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,

- b) popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub opłat wymienionych w § 4 co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,
- c) podnajęcia lub oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego określonych w § 2 ust 2 lit d powyżej, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. Ruchomości pozostawione przez Najemcę w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, traktowane będą jako porzucone w rozumieniu art. 180 kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Przed wydaniem i przyjęciem lokalu Wynajmujący sporządza protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami.
2. Przed podpisaniem umowy najmu Najemca wpłaca na konto Wynajmującego kaucję zabezpieczającą, której wysokość określają obowiązujące na dzień podpisywania umowy najmu przepisy zawarte w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
Kaucja ta podlega rozliczeniu pomiędzy stronami przy rozwiązywaniu umowy najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, kwot stanowiących równowartość zużycia urządzeń i wyposażenia lokalu (obliczonych na podstawie stawek określonych w **załączniku nr 3 do umowy**) oraz kosztów przeprowadzenia koniecznych remontów lokalu.
4. Fakt stuprocentowego zamortyzowania poszczególnych urządzeń nie powoduje przejścia ich prawa własności na Najemcę, wyłącznym właścicielem tych urządzeń jest Wynajmujący.

§ 13

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego, o każdej zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest informować niezwłocznie Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca oraz osoby uprawnione do zamieszkania obowiązane są do ewidencjonowania zamieszkania we właściwym organie administracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. **Najemca zobowiązany jest do informowania na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencja wysłana na ostatni adres i nieodebrana, uważana będzie za doręczoną.**

§ 14

Gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

§ 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 pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
 3. Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
 4. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądów i prac wymienionych w ust. 3 pkt. a i b powyżej, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do udostępnienia lokalu ze wskazaniem terminu. Jeżeli w wyznaczonym terminie Najemca nie udostępni lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej i dokonać obowiązkowych przeglądów. Wszelkie koszty związane z wykonaniem powyższych czynności (koszt powiadomienia, prac ślusarskich, zabezpieczenia lokalu) obciążają Najemcę.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 2195) oraz Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2020 poz. 611 ze zm.) i przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

Umowa obowiązuje począwszy od dniar.

§ 18

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca i jeden egzemplarz Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA