

## U M O W A

najmu lokalu mieszkalnego zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 739-38-47-026, reprezentowaną przez Prezydenta Olsztyna, w imieniu którego działa na podstawie pełnomocnictwa Zbigniew Karpowicz Dyrektor Zakładu Lokali i Budynków Komunalnych w Olsztynie, 10-313 Olsztyn, ul. Cicha 5, zwaną dalej „Wynajmującym” a

**Panem ----- legitymującym się dowodem osobistym seria ..... Nr ..... PESEL .....**

**zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.**

Niniejsza umowa sporządzona została na podstawie skierowania znak: ----- z dnia -----.

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na **czas nieoznaczony** lokal komunalny położony w Olsztynie przy ul. -----.

2. Lokal ten składa się z:

- 1-go pokoju,
- kuchni,
- łazienki,
- przedpokoju

o łącznej powierzchni użytkowej: ----- m<sup>2</sup>, pokoju: ----- m<sup>2</sup>

i jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wod-kan, gazową, centralne ogrzewanie.

3. Do wynajmowanego lokalu przynależna jest:

- piwnica oznaczona nr ---.

4. Do zamieszkania wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:

lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	PESEL
-----	-----------------	-----------------------	-------

---

---

### § 2

1. Do obowiązków Najemcy należy:

- 1) utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 2) przestrzeganie regulaminu domowego,
- 3) dbanie i ochrona przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania takich jak: windy, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, innych pomieszczeń gospodarczych oraz otoczenia budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
- 2) ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz pomieszczeniach sanitarnych,

- 3) okien i drzwi,
  - 4) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 5) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych i węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
  - 6) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - 7) pieców węglowych i akumulacyjnych oraz wymiana zużytych elementów,
  - 8) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana,
  - 9) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi, okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
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.

### § 3

#### **Do obowiązków Wynajmującego należy:**

- 1) Zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
- 2) Utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
- 3) 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.
- 4) Dokonywanie napraw lokali, 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 wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej

telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu

5) Wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków.

6) W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu.

#### § 4

1. Za wynajmowany lokal Najemca obowiązany jest uiszczać:

1) czynsz za lokal w wysokości:

-----  
ustalony przez uprawnione organy miasta Olsztyn w oparciu o przepisy w tym zakresie stanowiące.

Wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na 3 m-ce naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego / art. 8a ust. 2 z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /t.j. Dz.U. z 2016r, poz. 1610/.

2) opłaty /zawierają podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami/- mają charakter zaliczkowy

- za c.o. -----

- za zimną wodę -----

- za dostarczoną centralnie ciepłą wodę -----

- za gospodarowanie odpadami komunalnymi: -----

- za gaz -----

- za odbiór nieczystości płynnych -----

**RAZEM: ----- zł**

2. Niezależnie od w/w opłat najemca obowiązany jest do uiszczania opłat za odczyty urządzeń pomiarowych i dokonanie rozliczenia mediów i usług w kwocie ustalonej przez Wynajmującego, Wspólnotę Mieszkaniową lub Zarządcę nieruchomości

3. Zmiana stawek opłat wymienionych w § 4 ust.1 pkt 2 nastąpi bez konieczności wypowiedzenia niniejszej umowy, a o zmianach Wynajmujący jedynie zawiadomi pisemnie Najemcę. Nowe stawki obowiązywać będą z dniem ich wprowadzenia, a winny wynikać z przepisów ustawowych lub przepisów wydanych przez organy Gminy Olsztyn uprawnione do ich wydawania.

#### § 5

1. Czynsz i opłaty wymienione w § 4 płatne są do końca każdego miesiąca przekazem opłaconym na pocztę lub przelewem na konto w **Banku Handlowym S.A. Nr -----**.

Czynsz i opłaty, o których wyżej mowa, będą uważane za wniesione w terminie, gdy do tego czasu wpłyną na rachunek Wynajmującego.

W razie zwłoki w uiszczaniu należności, o jakich mowa w § 4 Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty.

2. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z Nim osoby pełnoletnie.
3. O zmianach mający wpływ na wysokość opłat za lokal mieszkalny, najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie administratora tj. ZLiBK.

#### § 6

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

#### § 7

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

#### § 8

Wynajmujący może wypowiedzieć najem tylko z przyczyn określonych w art. 11 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610/. Wypowiedzenie będzie dokonane na piśmie z podaniem jego przyczyny.

#### § 9

Wynajmujący może wypowiedzieć najem za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, 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 innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w, związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art.10 ust.4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1610).

#### § 10

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemca obowiązany jest opróżnić i opuścić lokal wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w lokalu, w tym tymi którym lokal wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.

**§ 11**

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić „Wynajmującemu” równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz.1610), które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

**§ 12**

Przed wydaniem i przyjęciem lokalu Wynajmujący i Najemca sporządzają protokół, w którym określa się stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami.

**§ 13**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy, w tym: Ustawa z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 1610) i Kodeksu Cywilnego.

**§ 14**

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Gminę Olsztyn oraz Zakład Lokali i Budynków Komunalnych z siedzibą w Olsztynie, ul. Cicha 5 w celu realizacji niniejszej umowy i w przyszłości w celach rozliczania i dochodzenia należności związanych z korzystaniem z lokalu wynajmowanego od Gminy Olsztyn zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997r. o ochronie danych osobowych (Dz.U. z 2016r. poz. 922). Najemcy, którego dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do treści danych i prawo poprawiania danych.

**§ 15**

Umowa wchodzi w życie z dniem zawarcia.

**§ 16**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach z czego jeden egz. otrzymuje najemca.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
(podpis)