

## U M O W A

najmu pomieszczenia tymczasowego 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

**Panią ----- legitymującą się dowodem osobistym Seria  
Nr PESEL**  
**Panem ----- legitymującym się dowodem osobistym Seria  
Nr PESEL**

zwanym dalej „Najemcą”.

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

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas oznaczony na okres 3 miesięcy od dnia zawarcia niniejszej umowy, tj. do dnia ..... pomieszczenie tymczasowe położone w Olsztynie przy ul. -----.

2. Pomieszczenie tymczasowe składa się z:

- 1 pokoju
  - wnęki kuchennej
  - łazienki, wc - użytkowanie wspólne
  - korytarz - użytkowanie wspólne
- 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, ciepłą wodę.

### § 2

#### **1. Do obowiązków Najemcy należy:**

- 1/ utrzymanie pomieszczenia tymczasowego 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, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia pomieszczenia tymczasowego 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 wymiany 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 wynajmowane pomieszczenie tymczasowe Najemca obowiązany jest uiszczać:

1/ czynsz za pomieszczenie tymczasowe w wysokości:

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

Wynajmujący pomieszczenie tymczasowe, może podwyższyć czynsz wypowiedając dotychczasową wysokość najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego /art. 8a ust. 2 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie m. 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 centralne ogrzewanie -----

- za zimną wodę -----

- za dostarczoną centralnie ciepłą wodę w wysokości -----

- za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości -----

- za odbiór nieczystości płynnych w wysokości: -----

**RAZEM: ---- zł**

2.Niezależnie od ww opłat najemca obowiązany jest do uiszczania opłat za odczyty urządzeń pomiarowych i dokonanie rozliczenia mediów i usług w kwocie ustalonej przez Wynajmującego, Wspólnotę Mieszkaniową i Zarządę 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 miasta Olsztyna 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 mających wpływ na wysokość opłat za lokal mieszkalny, najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić pisemnie administratora tj. ZLiBK. Zgłoszenie zmiany w danym miesiącu będzie uwzględniane w opłatach z dniem 1 - go następnego miesiąca.

#### § 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

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:

1/ pomimo pisemnego upomnienia nadal używa pomieszczenia tymczasowego 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 albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

2/ wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania pomieszczenie tymczasowe lub jego część bez wymaganej zgody właściciela, lub

3/ 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).

2. Wypowiedzenie będzie dokonane na piśmie z podaniem jego przyczyny.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu /art. 25 ustawy 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 pomieszczenie tymczasowe wraz ze wszystkimi osobami zamieszkującymi w pomieszczeniu tymczasowym, w tym tymi, którym lokal wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.

§ 11

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu pomieszczenia tymczasowego Najemca obowiązany jest odnowić pomieszczenie tymczasowe 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 2001r. 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 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/ 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 obowiązuje od .....do.....

§ 16

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

**NAJEMCA**

.....  
(imię i nazwisko)

.....  
(podpis)

**WYNAJMUJĄCY**