

## 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, zwana dalej „Wynajmującym” a

**Pania** ----- legitymującą się dowodem osobistym  
Seria                      Nr                                      PESEL                                      ,  
**i Panem** ----- legitymującym się dowodem osobistym  
Seria                      Nr                                      PESEL                                      ,  
zwanych dalej „Najemcami”.

### § 1

1. Niniejsza Umowa została zawarta zgodnie ze skierowaniem znak: ----- z dnia -----.
2. Najemca przejmuje na siebie obowiązki wynikające z § 2 umowy oraz ustalenia z protokołu zdawczo - odbiorczego przy przekazywaniu lokalu z 21.08.2015r. a także skutki wynikające z zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

### § 1A

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas **określony 1 roku tj. do dnia** ..... lokal socjalny położony w Olsztynie przy **ul.** -----.
2. Lokal ten składa się z:
  - 1 - go pokoju,
  - kuchni,
  - wc, łazienki - wspólne użytkowanieo łącznej powierzchni użytkowej ----- m<sup>2</sup>, pow. pokoju ----- m<sup>2</sup> i jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wod-kan., gazową, ogrzewanie - piec kafłowy.
3. Do wynajmowanego lokalu przynależne są:
  - piwnica 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 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 wynajmowany lokal Najemca obowiązany jest uiszczać:

1/ czynsz w wysokości: -----

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

Wynajmujący lokal, 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 miny i o zmianie Kodeksu cywilnego(tj. Dz.U. z 2016r. poz.1610)/.

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

- za zimną wodę -----

- 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 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 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

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

Najemca nie jest uprawniony do wynajęcia, podnajmu lokalu socjalnego lub jego części jak również oddania go do bezpłatnego używania (użyczenia) innym osobom.

§ 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 2016 r. 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 pisemne upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców 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 lub oddał do bezpłatnego używania lokal socjalny lub jego część,

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).

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

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu socjalnego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu /art. 25 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 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 przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 1610) i Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych przez Gminę Olsztyn oraz Zakład Lokali i Budyneków 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**