

..... . .

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 **Panią** legitymującą się dowodem osobistym Seria Nr PESEL zwaną dalej „Najemcą”.

Niniejsza Umowa została zawarta zgodnie ze skierowaniem z dniar.

§ 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

o łącznej powierzchni użytkowej **m2**, w tym powierzchni pokoju **m2** i jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wod.-kan., gazową, ogrzewanie - piec dwufunkcyjny.

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 wymiana,
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.

§ 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: $\dots \text{ m2 x } \dots \text{ zł/m2} = \dots \text{ zł}$

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 gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1182)/.

2) opłaty - zawierają podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami /mają charakter zaliczkowy/ (**GMINA**): lub opłaty niezależne od Wynajmującego /mają charakter zaliczkowy/ (**WSPÓLNOTA**):

- za zimną wodę $\dots \text{ m3 x } \dots \text{ zł/m3} = \dots \text{ zł}$

- za odbiór nieczystości płynnych

$\dots \text{ m3 x } \dots \text{ zł/m3} = \dots \text{ zł}$

3) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi

$\dots \text{ osób x } \dots \text{ zł/osobę} = \dots \text{ zł}$

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 i 3 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 pocztie lub przelewem na konto w **Banku PKO BP 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.

§ 8

1. 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 2019r. poz. 1182).

2. 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 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 lub jego część bez wymaganej 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 2019r. poz. 1182).

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu:

1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy;

2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

§ 10

W przypadku wypowiedzenia umowy najmu najemca obowiązany jest opróżnić, wydać Wynajmującemu 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 2019r. poz. 1182), 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 2019r. poz. 1182) i Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Umowa obowiązuje od

§ 15

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach z czego jeden egz. otrzymuje Najemca. Integralną częścią umowy najmu jest załącznik w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
(imię i nazwisko)

.....
(podpis)