

.....

U M O W A

najmu socjalnego lokalu zawarta w dniuw Olsztynie, pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 7393847026 reprezentowaną przez Prezydenta Olsztyna, w imieniu którego działa na podstawie pełnomocnictwa Zbigniew Karpowicz - Dyrektor Zakładu Lokali i Budyneków Komunalnych w Olsztynie, 10-313 Olsztyn, ul. Cicha 5, zwaną w dalszej treści umowy - „Wynajmującym”,

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

Niniejsza umowa sporządzona została na podstawie skierowania znak: dnia

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na **czas oznaczony na okres** **od dnia zawarcia niniejszej umowy, tj. do dnia** lokal położony w Olsztynie przy **ul.**

2. Lokal ten składa się z:

- 2 pokoi,
- kuchni,
- łazienki,
- przedpokoju

o łącznej powierzchni użytkowej **m2**, w tym powierzchnia pokoi **m2** i jest wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wod-kan., gazową, centralne ogrzewanie.

3. Do wynajmowanego lokalu przynależne są:

- 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.

§ 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 za najem socjalny lokalu w wysokości:

$$\text{..... m2 x 1,80 zł/m2 = zł}$$

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(Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.)/.

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 m3 x ... zł/m3 =zł

- za odbiór nieczystości płynnych w wysokości:

$$\text{..... m3 x ... zł/m3 =zł}$$

3/ opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi w wysokości

$$\text{... osoby x ... zł/osobę =zł}$$

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 Zarządcę 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 pocztę lub przelewem na konto w **Banku PKO Bank Polski 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

Najemca nie jest uprawniony do wynajęcia, podnajmu lokalu 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 (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.). 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,

4/ używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, 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 (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.)

2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem socjalny lokalu 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 (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.).

§ 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 (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.), 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 (Dz. U. z 2019r., poz. 1182 t.j.) i Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Umowa obowiązuje od do

§ 15

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach z czego jeden egz. otrzymuje Najemca, a 1 egz. Wynajmujący. Integralną częścią umowy najmu jest załącznik w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....
(imię i nazwisko)
(podpis)