

## UMOWA

Najmu lokalu mieszkalnego zawarta w Olsztynie w dniu ..... roku pomiędzy:  
Olsztyńskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Olsztynie,  
ul. Grunwaldzka 21A, 10-123 Olsztyn, wpisaną do KRS pod Nr 12322, zwana w dalszej treści  
umowy „Wynajmującym”, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Bartłomieja Olszewskiego

a:

.....  
zwaną/ym/yymi w dalszej części umowy „Najemcą”, w brzmieniu następującym:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania na czas nieokreślony lokal nr .....położony w Olsztynie przy **ul. Truskawkowej .....**
2. Lokal ten składa się z ....., WC/łazienki o łącznej powierzchni użytkowej .... m<sup>2</sup> (zgodnie z dokumentacją powykonawczą) przy czym powierzchnia pokoi wynosi .....m<sup>2</sup> i jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
  - kuchenka elektryczna
  - wanna / brodzik / kabina
  - umywalka,
  - sedes / kompakt
  - zlewozmywak,
  - domofon,
  - armatura,
  - instalacja elektryczna, gazowa
  - instalacja centralnego ogrzewania,
  - instalacja ciepłej i zimnej wody,
  - inne (wymienione w załączniku nr 1),**Załącznik nr 1** (protokół zdawczo-odbiorczy) jest integralną częścią umowy.
3. Do wynajmowanego lokalu przynależna jest piwnica oznaczona numerem .....
4. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

L.P.	Nazwisko i imię	Stopień pokrewieństwa	PESEL
1	2	3	4
1.			
2.			
3.			
4.			

### § 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: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, innych pomieszczeń gospodarczych oraz otoczenia budynku,
  - 4) eksploataowanie lokalu i części wspólnych budynku i otoczenia zgodnie z regulaminem.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg i posadzek,
  - 2) ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni oraz pomieszczeniach sanitarnych,
  - 3) okien i drzwi (wymiana zużytych uszczelek, regulacja i oliwienie),
  - 4) kuchni elektrycznych, wanien i brodzików wraz z wymiłą silikonu, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii wraz z wężykami, zaworów czerpalnych, zaworów przy grzejnikach oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą,
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu telewizji kablowej,
  - 6) osprzętu instalacji domofonowej,
  - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usunięcie ich niedrożności,
  - 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
    - a) malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków, ścian i sufitów,
    - b) malowanie drzwi od strony wewnętrznej i zewnętrznej, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją,
    - c) okładzin balkonów, ze szczególnym uwzględnieniem konieczności:
      - czyszczenia ich przy zastosowaniu właściwych środków chemicznych dedykowanych do tego celu,
      - bieżącego usuwania wszelkiego rodzaju roślinności powodującej ich degradację,
      - bieżącego uzupełniania fug.
3. W przypadku opróżnionego lokalu przez Najemcę, odnowienie oraz wymiana zużytych elementów wyposażenia lokalu następuje na koszt dotychczasowego Najemcy.
4. 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. Za niepełnoletnie osoby Najemca odpowiada na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego.

### § 3

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia lokalu, wody, instalacji TVK i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku;
- 2) utrzymanie w należytych 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: dotyczy 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 przyłącza instalacji TVK z wyjątkiem osprzętu;
- 5) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

#### § 4

1. Za wynajmowany lokal Najemca obowiązany jest uiszczać czynszu najmu, który:
  - a) od dnia zawarcia umowy do dnia 31.08.2025r. wynosi ..... zł (słownie złotych: ..... /100) i obliczony jest jako iloczyn ..... m<sup>2</sup> p.u. i stawki jednostkowej 15,00 zł/m<sup>2</sup>),
  - b) od dnia 01.09.2025 r. wynosić będzie ..... zł (słownie złotych: ..... /100) i obliczony jest jako iloczyn ..... m<sup>2</sup> p.u. i stawki jednostkowej 16,40 zł/m<sup>2</sup>.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty niezależne od Wynajmującego, które obejmują:
  - 1) opłatę za centralne ogrzewanie,
  - 2) opłatę za podgrzanie wody,
  - 3) opłatę za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków,
  - 4) opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.Opłaty wymienione w ust. 2 powyżej, zawierają podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Opłaty wyszczególnione w ust. 2 pkt 1) wnoszone są przez Najemcę zaliczkowo i będą rozliczane raz w roku, zgodnie z obowiązującymi w dacie rozliczenia postanowieniami Regulaminu Rozliczeń, który jest udostępniany przez Wynajmującego na stronie internetowej Spółki pod adresem: [www.otbs.olsztyn.pl](http://www.otbs.olsztyn.pl).
4. Opłaty wyszczególnione w ust. 2 pkt 2-3, wnoszone są przez Najemcę zaliczkowo i podlegają półrocznemu rozliczeniu wg wskazań liczników wody zgodnie z obowiązującymi w dacie rozliczenia postanowieniami Regulaminu Rozliczeń, który jest udostępniany przez Wynajmującego na stronie internetowej Spółki pod adresem: [www.otbs.olsztyn.pl](http://www.otbs.olsztyn.pl).
5. Całkowita miesięczna należność za lokal będzie uiszczana w wysokości określonej w ostatnim zawiadomieniu o opłatach, przesłanym Wynajmującemu w formie z nim uzgodnionej (pisemnej lub mailowej).
6. Podpisując niniejszą umowę Najemca oświadcza, iż zapoznał się z obowiązującym Regulaminem Rozliczeń, o którym mowa w ust. 3-4 powyżej.
7. Dokonywane przez Najemcę wpłaty, mogą być zaliczane przez Wynajmującego w pierwszej kolejności na naliczone ustawowe odsetki za opóźnienie, koszty windykacji a następnie na zobowiązania czynszowe i opłaty najdawniej wymagalne.
8. Wynajmujący niniejszym informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w Olsztynie przy ul. Marii Zientary-Malewskiej (obecny adres administracyjny Truskawkowa), polegającego na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których powstaną łącznie 44 lokale mieszkalne przeznaczone na wynajem oraz 15 garaży indywidualnych (Umowa kredytu nr 23/3397), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów związanych z użytkowaniem lokalu o którym mowa w § 1 ust 1 Umowy, znajdującym się w kredytowanej nieruchomości (zgodnie art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal mieszkalny, w części przypadającej na lokal mieszkalny Najemcy, na rachunek wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

## § 5

1. Wynajmujący, z zastrzeżeniem § 4 ust 1 powyżej, może podwyższyć czynsz, wypowiadając na piśmie jego dotychczasową wysokość za trzymiesięcznym uprzedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku pozostałych opłat wymienionych w § 4 ust. 2 wynikających z przepisów ustawowych, prawa gminnego albo uzasadnionych podwyżek cen przez dostawców tzw. Mediów, Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzania umowy, a Wynajmujący zawiadomi Najemcę pisemnie lub w inny uzgodniony z nim sposób o zmianach. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia w stosunku do Wynajmującego.

## § 6

1. Czynsz i opłaty wymienione w § 4 są płatne **do dnia 20-tego każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego nr: **02 1540 1072 2001 5012 0102 0002**, prowadzony przez Bank Ochrony Środowiska S.A.
2. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o których mowa w § 4 Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

## § 7

**Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego określającej zakres prac i sposób rozliczeń z tego tytułu.**

## § 8

1. Podnajem mieszkania i jego części, jak również oddanie go lub jego części do bezpłatnego używania (użyczenia) wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem zastosowania jednomiesięcznego wypowiedzenia niniejszej umowy.
2. W przypadku uzasadnionych podejrzeń Wynajmującego, co do podnajmowania lub użyczania lokalu lub jego części bez uzyskania pisemnej zgody, o której mowa w ust. 1 powyżej, Wynajmujący może powierzyć sprawdzenie tej okoliczności podmiotowi zewnętrznemu. W przypadku potwierdzenia podnajmowania lub użyczania lokalu lub jego części bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zostanie obciążony kosztem takiej weryfikacji.

## § 9

Wynajmujący może wypowiedzieć najem z przyczyn przewidzianych w ustawie z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz w § 10 umowy, albo wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i opróżnienie lokalu.

## § 10

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - 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,
  - 2) popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub opłat wymienionych w § 4 co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty,

- 3) podjęcia lub oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu.

### **§ 11**

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego określonych w § 2 ust. 2 pkt 4 powyżej, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. Ruchomości pozostawione przez Najemcę w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, traktowane będą jako porzucone w rozumieniu art. 180 kodeksu cywilnego.

### **§ 12**

1. Przed wydaniem i przyjęciem lokalu Strony sporządzają protokół, w którym określa stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami. W przypadku odmowy sporządzenia protokołu przez Najemcę, w dniu w wyznaczonym przez Wynajmującego, Wynajmujący uprawniony jest do sporządzenia protokołu jednostronnie.
2. Przed podpisaniem umowy najmu Najemca wpłaca na konto Wynajmującego kaucję zabezpieczającą, w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu określonego w § 4 ust. 1 lit. a powyżej.
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej Umowy w części dotyczącej czynszu na podstawie art 30 ust. 5 pkt 4 ustawy o dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, zwrot kaucji następuje w wysokości dwunastokrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana i nie wyższej niż 150% kaucji pobranej
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, z tytułu bezumownego korzystania, kwot stanowiących równowartość zużycia urządzeń i wyposażenia lokalu (obliczonych na podstawie stawek określonych w załączniku nr 2 do umowy), kosztów przeprowadzenia koniecznych remontów lokalu, kosztów dochodzenia należności Wynajmującego od Najemcy.
6. Fakt stuprocentowego zużycia poszczególnych urządzeń nie powoduje przejścia ich prawa własności na Najemcę, wyłącznym właścicielem tych urządzeń jest Wynajmujący.

### **§ 13**

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego, o każdej zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest informować niezwłocznie Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca oraz osoby uprawnione do zamieszkania obowiązane są do ewidencjonowania zamieszkania we właściwym organie administracji, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Najemca zobowiązany jest do informowania na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencja wysłana na ostatni adres i nieodebrana, uważana będzie za doręczoną.

## § 14

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. Najemca zobowiązuje się, po wcześniejszym pisemnym, telefonicznym, mailowym lub innym zwyczajowo przyjętym sposobie ustaleniu terminu, do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w celu dokonania:
  - 1) przeglądu okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również przeglądu doraźnego stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, w szczególności:
    - a) 5 letniego przeglądu instalacji elektrycznej i piorunochronnej,
    - b) przeglądu lokalu mieszkalnego w okresie gwarancji udzielonej przez Wykonawcę na całą inwestycję,
    - c) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, przewodów kominowych wentylacyjnych,
    - d) okresowej kontroli, co najmniej raz w roku, systemu wentylacji,
    - e) przeglądu lokalu mieszkalnego w związku ze złożonym wnioskiem najemcy o rozwiązanie umowy najmu, w celu określenia zakresu prac do wykonania przez najemcę we własnym zakresie na własny koszt,
    - f) montażu, sprawdzenia lub odczytu podzielników ciepła, wodomierzy lub innych urządzeń pomiarowych.
  - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę,
  - 3) wizji lokalnej obejmującej ocenę stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia niezbędnych prac w zakresie obowiązków Najemcy określonych w § 11 umowy, w terminie 14 dni od złożenia przez Najemcę oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokalu.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się do lokalu zamiennego na koszt Najemcy w przypadkach określonych w ust. 3 pkt 2) tego paragrafu, a na koszt Wynajmującego w pozostałych przypadkach. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.
5. W przypadku nie udostępnienia lokalu w celu wykonania przeglądów i prac wymienionych w ust. 3 pkt. 1) i 2) powyżej, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do udostępnienia lokalu ze wskazaniem terminu. Jeżeli w wyznaczonym terminie Najemca nie udostępni lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej i dokonać obowiązkowych przeglądów. Wszelkie koszty związane z wykonaniem powyższych czynności (koszt powiadomienia, prac ślusarskich, zabezpieczenia lokalu) obciążają Najemcę.

## § 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
  - Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa;
  - Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie; gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;

- przepisy kodeksu cywilnego.
- 2. Wynajmujący informuje, iż lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

**§ 16**

Umowa została zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje począwszy od dnia ..... r.

**§ 17**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca i jeden egzemplarz Wynajmujący.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

WZŁÓR