

## **U M O W A**

### ***najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego***

***zawarta dnia ..... pomiędzy:***

1. Spółdzielnią Mieszkaniową „**POJEZIERZE**” w Olsztynie, reprezentowaną przez:  
.....  
.....  
zwaną dalej „**Wynajmującym**”, a
2. Panią .....legitymującą się dowodem osobistym Nr .....  
PESEL .....  
Zwanymi dalej „**Najemcą**”.

## **PRZEDMIOT UMOWY**

### **§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal mieszkalny przy ulicy ..... stanowi jego własność i nie jest obciążony prawami rzeczowymi osób trzecich ani zobowiązaniami publiczno-prawnymi.
2. Wynajmujący oddaje w najem Pani ..... lokal mieszkalny przy ulicy ..... w Olsztynie, o łącznej powierzchni użytkowej ....., usytuowany na ..... kondygnacji budynku.
3. Lokal jest wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, c.o. oraz posiada wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym, w którym jednocześnie został stwierdzony stan techniczny ww. lokalu.

### **§ 2**

1. Wynajmujący wyraża zgodę na zameldowanie w ww. lokalu Najemcy oraz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, na czas obowiązywania niniejszej umowy.

2. Do wspólnego zamieszkania z Najemcą uprawnieni są:
  - a) .....
  - b) .....
  - c) .....
3. Zmiana osób wspólnie zamieszkujących z Najemcą wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego o zmianie liczby osób faktycznie zamieszkujących w lokalu, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddawania osobie trzeciej przedmiotowego lokalu do korzystania odpłatnego lub nieodpłatnego.

### ***CZAS TRWANIA UMOWY***

#### **§ 3**

1. Umowa została zawarta na czas określony tj. do ....., lecz nie dłużej niż 10 lat.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego integralną część umowy.

### ***CZYNSZ NAJMU I KAUCJA ZABEZPIEZAJĄCA***

#### **§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł oraz pozostałe opłaty niezależne od Spółdzielni w wysokości ..... zł, zgodnie z uregulowaniami obowiązującymi w Spółdzielni.
2. Należności o których mowa w ust. 1 Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry. Wynajmującemu przysługuje prawo pobierania odsetek ustawowych za zwłokę za nieterminowe regulowanie opłat. Terminem płatności jest dzień uznania rachunku Wynajmującego.
3. Czynsz oraz pozostałe opłaty naliczane będą od dnia, w którym nastąpi protokolarne przekazanie przedmiotu najmu Najemcy.

4. Zmiany dotyczące wysokości czynszu i opłat nie wymagają formy aneksu. O zmianie ich wysokości Najemca zostanie powiadomiony na piśmie na adres lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
5. Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu raz w roku o 5% dotychczasowej wysokości czynszu, z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.

## **§ 5**

1. Jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy Wynajmujący pobiera kaucję zabezpieczającą w wysokości .....(słownie: .....).  
co stanowi dwunastokrotność czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1.
2. Kaucja określona w pkt. 1 jest waloryzowana i podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu po potrąceniu wszelkich należności wobec Wynajmującego zgodnie z zasadami określonymi w art.6 Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów..... (Dz. U. Nr 71 z 2001r., poz. 733).
3. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przejętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

## **OBOWIĄZKI NAJEMCY**

### **§ 6**

W okresie najmu Najemca zobowiązany jest:

- a) używać przedmiotowego lokalu na cele mieszkalne,
- b) utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym, higienicznym i sanitarnym,
- c) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian i przeróbek mogących naruszyć substancję lokalu lub budynku,
- d) przestrzegać postanowień regulaminów wymienionych w § 12 umowy,
- e) udostępnić lokal służbom Spółdzielni w celu przeglądu stanu technicznego lokalu, a także w celu usunięcia awarii lub wykonania prac remontowych dotyczących części wspólnej,

- f) poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
- g) dokonywać na koszt własny drobnych prac remontowych m. in.: naprawa podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, udrożnienia kanalizacji.

### § 7

1. Koszty naprawy szkód zaistniałych w lokalu oraz w urządzeniach przeznaczonych dla ogółu mieszkańców nieruchomości wynikłych z winy Najemcy obciążają Najemcę.
2. Wynajmujący obciąży Najemcę za nadmierne zużycie stolarki okiennej i drzwiowej wynikające z braku bieżącej konserwacji i nieprawidłowego użytkowania.
3. Wszelki nakłady (z wyłączeniem drobnych prac związanych z eksploatacją lokalu, o których mowa w§6 lit. g) wymagają zgody Wynajmującego na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym i odnowionym.
6. Najemca dokonuje nakładów na swój koszt i ryzyko bez możliwości żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
7. Po rozwiązaniu umowy najmu, Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty poczynione na lokal nakłady lub może zażądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

### § 8

1. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu, Najemca obowiązany jest powiadomić Wynajmującego co najmniej na 30 dni naprzód.
2. Przekazanie lokalu Wynajmującemu nastąpi protokolarnie z udziałem stron umowy.
3. W razie niedopełnienia obowiązku określonego w ust.1 i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, Wynajmujący jednostronnie ustali stan w jakim lokal się znajduje. W

przypadku stwierdzenia szkód i konieczności remontu lokalu nie wynikającego ze zwykłej eksploatacji oraz braków w wyposażeniu Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami naprawy.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY NAJMU**

### **§ 9**

1. Nie później niż z wyprzedzeniem miesiąca i skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażąco lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - b) 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 i bieżących należności,
  - c) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów... (Dz. U. Nr 71 z 2001 r., poz. 733),
  - d) wykonał prace budowlane w lokalu bez zgody i wiedzy Wynajmującego w tym przeróbki wentylacji, instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.
2. W przypadku stwierdzenia, że lokal jest wynajmowany, podnajmowany, oddany do używania osobom nie wymienionym w § 2 ust. 2, użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem i z naruszeniem dobrych obyczajów, umowa ulega rozwiązaniu w trybie natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia.
3. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie na podstawie porozumienia stron.

## **§ 10**

Za zajmowanie lokalu mieszkalnego bez tytułu prawnego zajmujący lokal obowiązany jest płacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 2-krotności czynszu ustalonego w niniejszej umowie oraz ponosić wszelkie opłaty związane z eksploatacją lokalu.

Niezależnie od powyższego Wynajmującemu przysługuje prawo odszkodowania za straty związane z przedmiotem najmu.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 11**

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 12**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie :

1. Statut Spółdzielni.
2. Regulamin rozdziału obowiązków w zakresie napraw i używania lokali oraz porządku domowego.
3. Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej.
4. Regulamin rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków.
5. Regulamin rozliczania kosztów eksploatacji i utrzymania nieruchomości.
6. Ustawa z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów w mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
7. Ustawa z dnia 23.04.1964r. Kodeks Cywilny.

### **§ 13**

Integralną część niniejszej umowy stanowią następujące załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu mieszkalnego (zał. Nr 1).
2. Oświadczenie Najemcy w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie umowy najmu instytucjonalnego lokalu w terminie wskazanym w żądaniu opróżnienia i wydania lokalu oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje. Najemca zobowiązuje się do

przedłożenia oświadczenia w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu instytucjonalnego. Nieprzedłożenie oświadczenia w terminie upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu instytucjonalnego w trybie natychmiastowym.

#### **§ 14**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 15**

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.

.....  
(podpis Najemcy)

.....  
(podpis Wynajmującego)