



## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR ...

Zawarta w Lesznie w dniu ..... 2019 r. pomiędzy:

**Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie** z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy pod numerem KRS 0000628618, NIP: 6972325129, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Pana Wiesława Wilczkowiaka, zwanym w dalszej treści umowy **Towarzystwem** lub zamiennie **Wynajmującym** albo **GTBS Sp. z o.o.**

A

Panem/Panią ....., legitymującym/legitymującą się dowodem osobistym seria i nr ....., wydanym przez ....., PESEL: .....  
zwanym/zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą**

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy od dnia ..... r. do używania na czas nieokreślony lokal nr ..... położony w budynku przy ul. .... w Lesznie.
2. Lokal, o którym mowa w pkt 1 ma łączną powierzchnię użytkową ..... m<sup>2</sup>.
3. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
  - instalacja elektryczna wg projektu, kompletna, z płytą indukcyjną oraz piekarnikiem.
  - instalacja kanalizacyjna z wanną, umywalką porcelanową pojedynczą, zlewozmywakiem, miską ustępową z deską sedesową w zabudowie podtynkowej.
  - instalacja wodociągowa z baterią wannową z prysznicem, baterią umywalkową, baterią zlewozmywakową,
  - instalacja centralnego ogrzewania indywidualna zawierająca m.in. Logoterme z termostatem, grzejniki w pokojach i kuchni, grzejnik drabinkowy w łazience, zawory termostaticzne zamontowane na grzejnikach,
  - Instalację wentylacyjną z wentylatorami termiczno-higroskopowymi,
  - domofon – słuchawka unifonowa domofonu,
  - instalację wewnętrzną TV naziemnej i satelitarną z gniazdem telewizji
  - gniazdo światłowodowe,
  - dzwonek przyzywowy.
4. Do wynajmowanego lokalu przynależna jest piwnica oznaczona numerem .....
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym oraz wyposażeniem lokalu opisanego w pkt 1 i stwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku.
6. Do zamieszkania wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:

l.p.	Imię i nazwisko. stopień pokrewieństwa. data urodzenia
1	
2	
3	
4	

## § 2

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania tj.: klatkę schodową, korytarz, wózkarnię i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - 1) posadzek (w mieszkaniach i na balkonie), okładzin podłogowych, ściennych i innych.
  - 2) okien i drzwi (regulacja i oliwienie itp.),
  - 3) trzonów kuchennych, płyty indukcyjnej, piekarnika i grzejników, wanien, mis ustępowych, zlewozmywaków i umywalek, wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, zaworów termostatycznych przy grzejnikach oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą (z wyłączeniem napraw i wymian gwarancyjnych),
  - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
  - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 6) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
    - a) naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów oraz malowanie lub tapetowanie ,
    - b) w przypadku opróżnionego lokalu przez Najemcę - doprowadzenie lokalu do stanu z momentu zasiedlenia łącznie z wymianą zużytych elementów wyposażenia lokalu, na koszt dotychczasowego Najemcy.
3. Poza naprawami, o których mowa w punkcie 2, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy oraz pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna. Za niepełnoletnie osoby Najemca odpowiada na zasadach określonych przepisami Kodeksu Cywilnego i Kodeksu Rodzinnego i Opiekuńczego.

## § 3

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z zastrzeżeniem, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
  - napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, telewizyjnej,
  - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i okładzin podłogowych, a także

tynków w częściach służących do wspólnego użytku w budynku.

#### § 4

1. Za wynajmowany lokal Najemca ponosi następujące opłaty miesięczne:

- 1) czynsz najmu, który regulowany jest według stawki ustalonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników GTBS Sp. z o.o. w Lesznie. W dniu zawarcia niniejszej umowy stawka czynszu miesięcznego za ten lokal wynosi ..... zł/m<sup>2</sup> (słownie: .....za 1 m<sup>2</sup>). Czynsz najmu miesięczny za lokal wynosi więc:

..... m<sup>2</sup> x .....zł/m<sup>2</sup> = ..... zł (słownie: ..... zł / gr)

- 2) opłata za zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków będzie rozliczana w formie zaliczki płatnej do GTBS Sp. z o.o. Szczegółowe rozliczenie danego okresu będzie następować zgodnie z Regulaminem rozliczania mediów obowiązującym u Wynajmującego.
  - 3) opłata za odbiór i wywóz nieczystości stałych w oparciu o ceny odbiorcy nieczystości stałych. Na dzień zawarcia umowy jest to kwota ..... zł za zgłoszoną do zamieszkania osobę.
  - 4) opłata za domofon – ..... zł od lokalu mieszkalnego.
  - 5) opłata za energię ciepłą będzie rozliczana w formie zaliczki płatnej do GTBS Sp. z o.o. Szczegółowe rozliczenie danego okresu będzie następować zgodnie z Regulaminem rozliczania mediów obowiązującym u Wynajmującego.  
Na dzień zawarcia umowy ustala się kwotę zaliczki za energię ciepłą ..... zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu mieszkalnego.
2. Opłaty wymienione w pkt 1 zawierają podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  3. Informacja o wysokości opłaty za lokal zostanie przekazana Najemcy w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy najmu.
  4. Opłaty za lokal będą naliczane od dnia 1.07.2019 r.

#### § 5

1. Zmiana wysokości czynszu regulowanego uchwałą Zgromadzenia Wspólników GTBS Sp. z o.o., wypowiedzenie wysokości czynszu, albo innych opłat za używanie lokalu powinno nastąpić, pod rygorem nieważności, na piśmie.
2. W przypadku zmian pozostałych opłat wymienionych w § 4 wynikających z przepisów ustawowych, prawa gminnego albo uzasadnionych podwyżek cen przez dostawców tzw. mediów – Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzania lub zmiany umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.

#### § 6

1. Czynsz i opłaty wymienione w § 4 są płatne z góry, miesięcznie w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca na niżej podany rachunek GTBS Sp. z o. o. w Lesznie :  
.....
2. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu należności na rachunek bankowy GTBS Sp. z o.o. (10-tego każdego miesiąca należność powinna już być na koncie GTBS Sp. z o.o.).
3. W razie zwłoki z zapłatą należności, o których mowa w § 4, Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

## § 7

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko za pisemną zgodą GTBS Sp. z o.o. i na podstawie pisemnej zgody określającej zakres prac i sposób rozliczeń z tego tytułu.

## § 8

Najemcy nie wolno podnajmować mieszkania i jego części, jak też oddawać go do bezpłatnego używania (użyczenia) bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 9

Do wypowiedzenia umowy najmu stosuje się w szczególności przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1234 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1020 z późn. zm.) oraz o Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1025 z późn. zm.).

## § 10

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie, w przypadku:

- a) używania lokalu przez Najemcę, mimo pisemnego upomnienia ze strony GTBS Sp. z o.o., w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) zaniedbania obowiązków Najemcy doprowadzających do powstania szkód w wynajmowanym lokalu,
- c) niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
- d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- e) 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 zaległych i bieżących należności,
- f) podnajęcia lokalu lub jego części albo oddania go do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- g) gdy Najemca pozyskał tytuł prawny do innego lokalu w Gminie Miasto Leszno.

## § 11

1. Przed wydaniem lub przejęciem lokalu Towarzystwo sporządza protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określa jego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji oraz urządzeń. Protokół ten stanowi podstawę do rozliczeń między stronami.
2. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest dokonać obciążających go napraw, jak też doprowadzić lokal do stanu jaki był w momencie zasiedlenia.

## § 12

1. Przed podpisaniem umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wpłaty kaucji za wynajmowany lokal celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy na niżej podany rachunek bankowy GTBS Sp. z o. o. w Lesznie:

.....

2. Wysokość kaucji = 9 x czynsz/m-c = 9 x (.....m<sup>2</sup> x ....zł/m<sup>2</sup>) = 9 x ... zł. = ..... zł (słownie: ..... złotych).
3. Kaucja o której mowa powyżej, zostanie zwrócona Najemcy w terminie do miesiąca od daty zakończenia obowiązywania umowy, po opróżnieniu przez Najemcę lokalu, z zastrzeżeniem zapisów pkt 5.
4. Kaucja podlegająca zwrotowi zostanie obliczona wg stawek czynszu obowiązujących w dniu rozwiązania umowy najmu.
5. Kaucja podlega zwrotowi, jednakże Wynajmujący może potrącić z niej nieopłacony czynsz oraz opłaty, do których uiszczenia Najemca był obowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również koszty usunięcia zniszczeń oraz uszkodzeń lokalu czy budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony Najemcy.

### § 13

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Towarzystwa, o każdej zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest informować niezwłocznie GTBS Sp. z o.o. o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. Najemca zobowiązany jest składać Towarzystwu raz na dwa lata, w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim (liczy się suma dochodów wszystkich członków gospodarstwa domowego). Najemca zobowiązany jest także na każde żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego i osób zgłoszonych z nim do wspólnego zamieszkania.

### § 14

1. W razie złożenia przez Najemcę w jego deklaracjach, o których mowa w § 13, oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Towarzystwu miesięczne odszkodowanie w wysokości 200 % czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
2. Gdy Najemca nie złoży raz na 2 lata w terminie do dnia 30 kwietnia danego roku deklaracji o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość przewidzianą w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1020 z późn. zm.). Wynajmujący może mu wypowiedzieć dotychczasową stawkę czynszu i w jej miejsce wprowadzić nową, do wysokości 200 % obowiązującego czynszu miesięcznego za dany lokal.
3. Jeśli Najemca nie poinformuje niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Miasto Leszno to Wynajmujący wypowiada dotychczasową stawkę czynszu i wprowadza nową stawkę, w wysokości 200% obowiązującego czynszu miesięcznego za dany lokal lub wypowiada niniejszą umowę.

### § 15

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody albo zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi 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 zobowiązany jest także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego – a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego – przeglądu stanu technicznego i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
  - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### **§ 16**

Gminne Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. w Lesznie informuje, iż „w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (Umowa kredytu Nr ..... z dnia ..... 2018r. ) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek wskazany przez BGK.”

#### **§ 17**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1234 z późn. zm.), przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1020 z późn. zm.), a także przepisy Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz.U. 2018r., poz. 1025 z późn. zm.)

#### **§ 18**

Umowa obowiązuje od dnia podpisania.

#### **§ 19**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem przepisów § 5 umowy w zakresie zmiany wysokości czynszu.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Sądem miejscowo właściwym do rozstrzygania sporów pomiędzy stronami umowy jest Sąd Rejonowy w Lesznie.

#### **§ 20**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo-odbiorczy mieszkania.

Załącznik nr 2 – Regulamin porządku domowego.

Załącznik nr 3 – Regulamin rozliczania wody i odprowadzania ścieków.

Załącznik nr 4 – Regulamin rozliczania kosztów energii cieplnej dostarczanej do lokali mieszkalnych.