



UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR

Zawarta w Lesznie w dniu pomiędzy:

Gminnym Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Lesznie z siedzibą przy ul. Leszczyńskich 42 w Lesznie 64-100, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestr Przedsiębiorstw w Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu Wydział IX Gospodarczy nr KRS 0000628618, NIP 6972325129 REGON 364963765 reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Panią **Agatę Lorenz-Mazur** zwanym w dalszej treści umowy „**Towarzystwem**” lub zamiennie „**Wynajmującym**” albo „**GTBS Sp. z o.o.**”

a

Panią/em, legitymującą/cym się dowodem osobistym seria i nr, wydanym przez, nr PESEL, zwanym w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

1. Działając na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa zwanej dalej jako „**Ustawa**” Wynajmujący oddaje Najemcy od dnia r. do używania na czas nieokreślony lokal mieszkalny nrpołożony w budynku przy ul. Jana Długosza w Lesznie zwany dalej jako „**lokal**”.
2. Lokal, ma łączną powierzchnię użytkową wynikającą z projektu architektoniczobudowlanegom² i jest w stanie wykończonym „pod klucz”.
3. Lokal jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
 - instalację elektryczną wg projektu, kompletną, z płytą indukcyjną oraz piekarnikiem;
 - instalację kanalizacyjną z wanną, umywalką pojedynczą, zlewozmywakiem, miską ustępową z deską sedesową w zabudowie podtynkowej;
 - instalację wodociągową z baterią wannową z prysznicem, baterią umywalkową, baterią zlewozmywakową;
 - instalację centralnego ogrzewania indywidualną zawierającą 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 domofonu;
 - instalację wewnętrzną TV naziemnej i satelitarną z gniazdem telewizyj;
 - gniazdo światłowodowe;
 - rolety zewnętrzne;
 - dzwonek wejściowy.
4. Do wynajmowanego lokalu przynależna jest piwnica oznaczona numerem

§ 2

1. Przed wydaniem lub przejęciem lokalu Towarzystwo sporządza protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, 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. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym oraz wyposażeniem lokalu opisanego w pkt. 1 i stwierdza przydatność lokalu do umówionego użytku.

§ 3

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia i zmiany tylko na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo zatrzymać te ulepszenia bez odszkodowania.

§ 4

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca wskazuje do wspólnego zamieszkania następujące osoby:

l.p.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia
1		X	
2		X	
3		X	
4		X	

2. Zmiana osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania nie stanowi zmiany umowy, wymaga pisemnego zgłoszenia Wynajmującemu oraz uzyskania jego zgody.
3. 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.

§ 5

1. Wynajmujący nie wyraża zgody na:
 - a) podnajmowanie mieszkania oraz oddawanie lokalu lub jego części do bezpłatnego użytkowania (użyczenia).
 - b) prowadzenie w najmowanym lokalu działalności gospodarczej.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego.
2. Opłaty niezależne od Wynajmującego obejmują:
 - 1) opłatę za zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków,
 - 2) opłatę za odbiór i wywóz nieczystości stałych,

- 3) opłatę za energię ciepłą.
3. 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 zgodnie z Ustawą. W dniu zawarcia niniejszej umowy stawka czynszu najmu miesięcznego za ten lokal wynosi **24,80 zł/m²** (słownie: dwadzieścia cztery złote 80/100 za 1 m²).
- Podstawę wysokości czynszu najmu stanowi iloczyn, określonej w § 1 ust. 2 powierzchni lokalu oraz obowiązującej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
- Czynsz najmu za lokal wynosi:

$$\dots\dots\dots \text{m}^2 \times 24,80 \text{ zł/m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł}$$

(słownie:100)

- 2) opłata za domofon – **2,50 zł** od lokalu mieszkalnego,
- 3) 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,
- 4) opłata za odbiór i wywóz nieczystości stałych w oparciu o obowiązujące stawki za wywóz nieczystości na terenie gminy - **33,00 zł/os.**,
- 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 **4,70 zł/m²** powierzchni lokalu mieszkalnego.
4. Czynsz i opłaty wymienione powyżej zawierają podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami i są płatne z góry, miesięcznie w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca na niżej podany rachunek GTBS Sp. z o. o. w Lesznie:
- Alior Bank S.A. 70 2490 0005 0000 4600 3327 1524**
- 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.).
5. W razie zwłoki z zapłatą należności, o których mowa powyżej, Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Informacja o wysokości opłaty za lokal zostanie przekazana Najemcy w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy najmu.
7. Opłaty za lokal będą naliczane od dnia: r.
8. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu zdania Wynajmującemu lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 7

1. Zmiana i wypowiedzenie wysokości czynszu najmu regulowanego uchwałą Zgromadzenia Wspólników GTBS Sp. z o.o., albo innych opłat za używanie lokalu powinno nastąpić pod rygorem nieważności, na piśmie. Wynajmujący może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. W przypadku zmian opłat wymienionych w § 6 pkt. 2 wynikających z obowiązujących przepisów prawa, prawa gminnego albo uzasadnionych zmian przez dostawców tzw. mediów, a także wynikających ze zmiany wielkości zużycia – Najemca płacić będzie zmienione stawki bez konieczności wypowiedzenia lub zmiany umowy, a Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o zmianach opłat. Nowe stawki obowiązują z dniem ich wprowadzenia.

3. Strony postanawiają wyłączyć stosowanie zapisu § 1 i § 2 art. 451 k.c., w konsekwencji czego Wynajmujący decyduje o kolejności zaliczania wpłat Najemcy związanych z korzystaniem z lokalu według własnego uznania i bez konieczności składania odrębnego oświadczenia wobec Najemcy.

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zabezpieczającej.
2. Podstawę wysokości kaucji zabezpieczającej stanowi iloczyn, określonej w § 1 ust. 2 powierzchni lokalu, obowiązującej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu oraz 9-cio krotności miesięcznego czynszu najmu.
3. Kaucja wpłacona przez Najemcę na rachunek bankowy Wynajmującego w wysokości wskazanej w ust 2, zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu istniejące w dniu opróżnienia lokalu.
4. Wysokość kaucji stanowi - zł (słownie: /100).
5. Kaucja podlegająca zwrotowi zostanie obliczona wg stawek czynszu obowiązujących w dniu rozwiązania umowy najmu i zwrócona Najemcy w terminie do miesiąca od daty zakończenia obowiązywania umowy najmu, po opróżnieniu przez Najemcę lokalu, z zastrzeżeniem zapisów pkt. 6.
6. Wynajmujący może potrącić z kwoty kaucji nieopłacony czynsz oraz opłaty, do których uiszczania Najemca był obowiązany na podstawie niniejszej umowy, należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego (w tym równowartości szkód wyrządzonych w lokalu i zużycia elementów wyposażenia lokalu).

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest :
 - a) do poinformowania Towarzystwa o każdej zmianie liczby osób faktycznie mieszkających w lokalu w terminie nieprzekraczającym 14 dni od zaistnienia zmiany składu osobowego.
 - b) do poinformowania GTBS Sp. z o.o. o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez niego oraz przez osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w terminie nieprzekraczającym 14 dni od jego uzyskania. W przypadku uzyskania przez Najemcę lub osoby wskazane przez Najemcę do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Miasto Leszno - Wynajmujący wypowiedzi umowę w części dotyczącej czynszu i wprowadza nową stawkę czynszu w wysokości 200 % stawki dotychczasowej lub wypowiedzi Najemcy umowę najmu.
 - c) na każde żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego i osób zgłoszonych z nim do wspólnego zamieszkania. Najemca dodatkowo na każde wezwanie Wynajmującego musi przedstawić deklarację o średnim miesięcznym dochodzie gospodarstwa domowego w roku poprzednim. W przypadku złożenia przez Najemcę w ww. deklaracjach oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowie umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. W takim wypadku osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do zapłaty odszkodowania o którym mowa w § 14.
 - d) przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego (stanowiącego załącznik do niniejszej umowy/załącznik nr 2).
 - e) utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi

przepisami. 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 mieszkaniu 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 oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 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 oraz drobnych napraw powstałych w skutek zwykłego użytkowania lokalu jak np.:
 - a) wymiana zepsutej spłuczki od toalety,
 - b) uzupełnianie sylikonu np. przy wannie, umywalce, który z czasem kruszeje i nie spełnia swoich właściwości,
 - c) uzupełnianie sylikonu przy ościeżnicach drzwi wewnętrznych w mieszkaniu,
 - d) strony zastrzegają, że katalog napraw wskazany w tym punkcie nie jest zamknięty.
4. W związku z faktem, iż budynek, w którym znajduje się lokal jest objęty 5 letnią rękojmią i 5 letnią gwarancją najemca jest zobowiązany w okresie 5 lat od zawarcia niniejszej umowy zgłaszać do GTBS Sp. z o.o. w terminie 3 dni od ujawnienia się, wady i usterki, które są wynikiem nienależytego wykonania budynku przez wykonawcę. W przypadku niewykonania tego obowiązku w terminie najemca poniesie finansowe skutki odmowy realizacji przez GTBS Sp. z o.o. uprawnień z gwarancji i rękojmi.

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody albo zagrożeniem 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 po wcześniejszym ustaleniu terminu 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.

§11

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń o których mowa w pkt. 1, 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 nieobciążającym 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 – z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek, a także tynków.

§ 12

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło wypowiedzenie, w przypadku:
 - b) używania lokalu przez Najemcę, pomimo pisemnego upomnienia ze strony GTBS Sp. z o.o., w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) zaniedbania obowiązków Najemcy doprowadzających do powstania szkód w wynajmowanym lokalu,
 - d) niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - e) wykroczenia w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - f) popadnięcia w zwłokę z zapłatą czynszu lub opłat wymienionych w § 6 ust. 3 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,
 - g) podjęcia lokalu lub jego części albo oddania go do bezpłatnego używania lub jego części bez zgody Wynajmującego,
 - h) gdy Najemca pozyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Gminie Miasto Leszno,
 - i) gdy Najemca używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
2. Wynajmujący wypowie umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w razie złożenia przez Najemcę w jego deklaracjach, o których mowa w § 9 ust. 1, oświadczeń niezgodnych z prawdą.

§ 13

1. Najemca może wypowiedzieć umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej i musi być złożone Wynajmującemu nie później niż 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Rozwiązanie umowy najmu i opróżnienie lokalu w przypadku kiedy Najemcą jest Partycypant stanowi przesłankę do rozwiązania umowy partycypacji.

§ 14

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest obowiązany opróżnić i opuścić lokal.
2. Osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana do dnia opróżnienia lokalu uiszczać odszkodowanie na rzecz Wynajmującego w wysokości 200 % dotychczasowej stawki czynszu.
3. Zmiana wysokości odszkodowania następuje na zasadach analogicznych do zasad zmiany stawki czynszu najmu wynikających z przepisów prawa.
4. Jeśli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący ma uprawnienie do żądania odszkodowania uzupełniającego.
5. Zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego rodzi po stronie Wynajmującego uprawnienie do wystąpienia na drogę sądową z powództwem o opróżnienie lokalu przez Najemcę i wydanie go Wynajmującemu.

§ 15

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z art. 33da. ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa wpłacona przez Najemcę będącego jednocześnie partycypantem, kwota partycypacji może podlegać rozliczeniu na zasadach określonych w ustawie, na wniosek złożony przez Najemcę nie wcześniej niż po dniu całkowitej spłaty kredytu przez GTBS Sp. z o.o. Wynajmujący wskazuje, że spłata kredytu przewidywana jest na 30 lat od daty pierwszego zasiedlenia lokalu.
3. Rozliczenie partycypacji nastąpi na podstawie zawartego do niniejszej umowy aneksu zgodnie ze złożonym wnioskiem o którym mowa w ust. 1.

§ 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 23/2458 z dnia 28.09.2023) 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, przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa a także przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

Umowa obowiązuje od dnia podpisania.

§ 19

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem przepisów § 6. umowy w zakresie zmiany wysokości czynszu.
2. Wszelkie załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
3. Cesja praw i obowiązków z niniejszej umowy wymaga każdorazowo zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Sądem miejscowo właściwym do rozstrzygania sporów pomiędzy stronami umowy jest Sąd Rejonowy w Lesznie jako sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy.

§ 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.

Załącznik nr 5 – Klauzula RODO.