

**UMOWA**  
**najmu instytucjonalnego lokalu mieszkalnego zawarta**  
**dnia .....**  
**w Ostrowcu Świętokrzyskim pomiędzy:**

**Ostrowieckim Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością**, z siedzibą ul. H. Sienkiewicza 65/10A, 27-400 Ostrowiec Świętokrzyski, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 880 reprezentowaną przez:

Wojciecha Wójcika – Prezes Zarządu, zwany dalej „**Wynajmującym**”, a:

**1/ Panią/Panem** .....  
legitymującą się dowodem osobistym Nr ..... wydanym przez  
....., PESEL .....

**2/(\*))Panią/Panem** .....  
legitymującą się dowodem osobistym Nr ..... wydanym przez  
....., PESEL .....

zwaną/zwanymi dalej „**Najemcą**”.

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal mieszkalny położony w Ostrowcu Świętokrzyskim przy ulicy ....., stanowi jego własność i nie jest obciążony prawami rzeczowymi osób trzecich ani zobowiązaniami publiczno-prawnymi.
2. Wynajmujący oddaje w najem Pani/Panu ..... lokal mieszkalny przy ulicy ..... w Ostrowcu Świętokrzyskim, składający się z 1 pokoju, kuchni, łazienki z wc o łącznej powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze/piętrze ....., wraz z pomieszczeniem przynależnym o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu: ..... m<sup>2</sup>.
3. Lokal jest wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej wody z sieci miejskiej 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) ....., ur. ...., PESEL .....
  - b) ....., ur. ...., PESEL .....
  - c) ....., ur. ...., PESEL .....

(\*) – niepotrzebne skreślić

3. Zwiększenie ilości osób wspólnie zamieszkujących z Najemcą wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie aneksu do niniejszej umowy.
4. Najemca nie jest uprawniony do oddawania osobie trzeciej przedmiotowego lokalu do korzystania odpłatnego lub nieodpłatnego, jak również zmiany przeznaczenia lokalu, czy też korzystania z lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.
5. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi, w terminie 7 dni od dnia przedłożenia oświadczeń określonych w § 11 umowy, na podstawie podpisanego przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego; najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenia i nie zgłasza w tym zakresie żadnych uwag.
6. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał lokal wyłącznie w celu zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych swoich oraz osób, które będą z nim mieszkały, wymienionych, na dzień zawarcia umowy, w ust. 2 niniejszego paragrafu.

### § 3

1. Umowa została zawarta na czas określony na okres 12 miesięcy od daty zawarcia umowy tj do ..... Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres, nie dłuższy niż 60 miesięcy, jeżeli Najemca zwróci się z takim wnioskiem do Wynajmującego, nie później niż 2 miesiące przed zakończeniem umowy, a Wynajmujący wyrazi na powyższe zgodę.
2. W przypadku przedłużenia umowy, niezbędne jest przedłożenie przez Najemcę, załączników, obejmujących okres przedłużonej umowy.

### § 4

1. Z tytułu użytkowania lokalu, Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz składający się z: stawki, ustalonej w drodze licytacji w wysokości ..... zł (słownie: ..... złotych) miesięcznie oraz comiesięcznych opłat czynszowych, o których mowa w ust. 5.
2. Czynsz płatny jest z góry **do 10 dnia** każdego miesiąca. Płatność czynszu za miesiąc .....roku, nastąpi w terminie 14 dni od wydania Najemcy przedmiotu umowy.
3. Najemca jest zobowiązany płacić czynsz przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w banku **PKO BP S. A. o numerze 62 1020 2674 0000 2602 0002 9066**. Zmiana numeru rachunku bankowego przez Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo pobierania odsetek ustawowych za opóźnienie za nieterminowe regulowanie opłat. Terminem płatności jest dzień uznania rachunku Wynajmującego.
5. Stawka czynszu ustalona w drodze licytacji, o której mowa w ust 1 **nie** obejmuje comiesięcznych opłat czynszowych, zwanych dalej opłatami eksploatacyjnymi za lokal: zaliczka z tytułu dostawy wody i odbiór ścieków, zaliczka na koszty centralnego ogrzewania, zaliczka na koszty centralnej ciepłej wody, wywóz śmieci, niedopłaty za rozliczenie zaliczki na utrzymanie nieruchomości wspólnej. Najemca będzie płacił w/w. opłaty w terminach wskazanych przez Wynajmującego, zgodnie z obowiązującymi

stosownymi zasadami rozliczania przyjętym przez Wspólnotę Mieszkaniową, w której znajduje się dany lokal.

6. Najemca z chwilą zawarcia niniejszej umowy jest zobowiązany do przepisania na siebie i swój koszt urządzeń do odbioru gazu i prądu, oraz zawarcia stosownych umów.
7. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób, określonych w §2 ust 2 umowy najmu, wobec Wynajmującego z tytułu wszelkich należności finansowych wynikających z umowy najmu przedmiotowego, jest solidarna.
8. Czynsz, o którym mowa w ust 1 i ust 5 naliczane będą od dnia, w którym nastąpi protokolarne przekazanie przedmiotu najmu Najemcy.
9. Wynajmujący uprawniony jest do waloryzacji stawki czynszu (ustalanej w drodze licytacji) nie częściej niż raz na 6 miesięcy i nie rzadziej niż raz na 24 miesiące, w oparciu o wskaźnik wzrostu, sumy dotychczasowych opłat Wynajmującego wobec Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości ul./os. .... z tytułu opłat tzw. własnościowych i funduszu remontowego w przeliczeniu na m<sup>2</sup> i sumy tych stawek nowo-przyjętych przez w/w Wspólnotę, ale nie niższy niż aktualny dodatni średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze Komunikatu. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, z mocą obowiązującą od pierwszego dnia miesiąca, następującego po miesiącu, w którym doręczono Najemcy powiadomienie, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy.
10. Zmiany dotyczące wysokości czynszu i opłat, o których mowa w ust. 5 i ust. 9 nie wymagają formy aneksu. O zmianie ich wysokości Najemca zostanie powiadomiony na piśmie na adres lokalu stanowiącego przedmiot najmu lub poprzez doręczenie pisma o zmianie wysokości czynszu/opłat do oddawczej skrzynki pocztowej przedmiotowego lokalu.

## § 5

1. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może dokonywać żadnych ulepszeń, adaptacji ani innych zmian w lokalu, w szczególności zmian trwałych. Wszelkie koszty zmian dokonanych za zgodą Wynajmującego ponosi Najemca w częściach i na zasadach ustalonych w odrębnej umowie.
2. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić lokal Wynajmującemu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, uwzględniającym zużycie, wynikające z normalnej eksploatacji.
3. Najemca zobowiązany jest dokonywać na własny koszt konserwacji Przedmiotu Najmu w zakresie związanym ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją. W razie nie dokonania przez Najemcę, mimo ciążącego na nim obowiązku niezbędnych napraw i konserwacji Przedmiotu Najmu, Wynajmujący będzie miał prawo wykonania tych napraw na koszt Najemcy we własnym zakresie lub przez osoby trzecie.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania Przedmiotu Najmu w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
5. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli zgodności wykorzystania przedmiotu najmu z zawartą umową wg potrzeb, po uprzednim ustaleniu terminu tej kontroli, jednak nie rzadziej niż dwa razy do roku.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, gazowej powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

## § 6

1. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Wynajmującego za opóźnienie w zapłacie czynszu wraz z odsetkami oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących powstać w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto bankowe Wynajmującego, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, kaucję w wysokości ..... zł, (słownie złotych: .....)  
co stanowi sześciokrotność czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 i ust. 5.
2. Kaucja określona w ust. 1 nie jest waloryzowana.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w całości, w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy lub jej rozwiązania i opróżnienia lokalu przez Najemcę, o ile w tym dniu nie będą Wynajmującemu przysługiwały roszczenia przeciwko Najemcy wynikające z niniejszej Umowy, w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu lub innych opłat, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, jak również wszelkich należności wynikających z umowy najmu. Jeżeli w dacie rozwiązania umowy nie jest możliwe ustalenie wszelkich zobowiązań Najemcy w szczególności z tytułu rozliczenia wody, centralnego ogrzewania, zwrot kaucji lub jej części może, nastąpić po ich ostatecznym ustaleniu.
4. W przypadku opóźnienia w wydaniu Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu umowy Najemca wraz z pełnoletnimi osobami, o których mowa w § 2 ust 2 umowy, zapłaci solidarnie Wynajmującemu karę w wysokości 4% stawki miesięcznej czynszu za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty solidarnie odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za każdy miesiąc bezumownego korzystania w 150% wysokości aktualnego czynszu i innych opłat wynikających z umowy.

## § 7

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 ustanowionych przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul./os. ....,

- e) udostępnić lokal służbom Wynajmującego lub Wspólnoty, albo podmiotom działającym na ich rzecz, w celu przeglądu stanu technicznego lokalu, a także w celu usunięcia awarii lub wykonania prac remontowych dotyczących części wspólnej, jak również okresowej kontroli wykorzystywania przedmiotu na zasadach określonych w umowie;
- 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.

## § 8

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. Wszelkie nakłady (z wyłączeniem drobnych prac związanych z eksploatacją lokalu, o których mowa w § 7 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 lub pozostawił zmiany, bez prawa domagania się ich zwrotu przez Najemcę, jeżeli zostały poczynione bez akceptacji Wynajmującego.
5. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym 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.

## § 9

1. Najemca ma prawo do rozwiązania umowy najmu z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Przekazanie lokalu Wynajmującemu nastąpi protokolarnie z udziałem stron umowy.
3. W razie niedopełnienia obowiązku określonego w ust.2 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.
4. Po ustaniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu w terminie 2 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.

5. Na dzień ustania prawa do lokalu, Najemca zobowiązany jest do rozwiązania umowy na dostawę energii elektrycznej i gazu.
6. W przypadku braku realizacji przez Najemcę, obowiązku o którym mowa w ust. 5, upoważnia do tych czynności Wynajmującego.

## § 10

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny z 30 dniowym wypowiedzeniem, jeżeli Najemca:
  - a) jest w opóźnieniu 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 bieżących należności,
  - b) wykonał prace budowlane/remontowe w lokalu bez zgody i wiedzy Wynajmującego w tym w szczególności przeróbki wentylacji, instalacji elektrycznej, gazowej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania,
  - c) naruszy obowiązek określony w § 5 ust. 4 umowy, lub podstawowe jego obowiązki określone w § 7.
2. W przypadku ustalenia przez Wynajmującego, iż w dacie zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego Najemca nie był uprawniony, w świetle *REGULAMINU WYNAJMOWANIA LOKALI MIESZKALNYCH ZNAJDUJĄCYCH SIĘ W ZASOBACH OSTROWIECKIEGO TOWARZYSTWA BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O.O.*, do uzyskania tytułu prawnego, Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
3. 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 lub Najemca i osoby z nim wspólnie zamieszkujące, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, umowa może ulec rozwiązaniu, w trybie natychmiastowym, bez okresu wypowiedzenia.
4. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie na podstawie porozumienia stron

## § 11

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, stanowi integralną część niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się do przedłożenia oświadczenia w dacie 7 dni od dnia zawarcia umowy najmu instytucjonalnego. Nie przedłożenie oświadczenia w tym terminie upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jak również obciążenie Najemcę karą umowną w wysokości 3 500,00 zł.

## § 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy Strony będą starały się rozstrzygnąć polubownie. W przypadku braku porozumienia właściwym dla rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy ze względu na miejsce położenia lokalu.
4. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
Wynajmujący  
(podpis)

.....  
Najemca  
(podpis)

### Załączniki:

1. kopia Świadectwa Charakterystyki Energetycznej lokalu przy ul. Starokunowskiej 1/7/17 w Ostrowcu Świętokrzyskim nr SCHE/1080/1/2023 z dnia 17.04.2023 r.