

# UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu ..... w Kętrzynie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Pionier” w Kętrzynie z siedzibą i adresem w Kętrzynie (11-400) przy ul. Ignacego Daszyńskiego 23, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000019519, REGON 000487700, NIP 7420000068, zwaną dalej „Wynajmującym”,

reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni działający w osobach:

- 1) Arkadiusz Książek, Prezes Zarządu
- 2) Dariusz Powroźnik, Zastępca Prezesa ds. technicznych i inwestycyjnych

a

Panią/Panem ....., zamieszkałą/ym  
w ..... ( ..... - ..... )  
przy ul. ...., PESEL \_\_\_\_\_  
zwaną/ym dalej „Najemcą”

o treści następującej:

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ulicy Mazurska 7/3 w Kętrzynie, zwanego dalej „lokałem”.
2. Wydanie lokalu Najemcy może nastąpić wyłącznie na podstawie pisemnego protokołu wydania lokalu po spełnieniu przez Najemcę następujących warunków:
  - 1) wniesieniu pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego, o której mowa w § 6 ust. 1 umowy oraz
  - 2) doręczeniu Wynajmującemu oryginału oświadczenia najemcy w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 2 ust. 2 umowy.
3. Jeżeli w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy Najemca nie spełni warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2, niniejsza umowa wygasa.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na zasadach najmu instytucjonalnego lokal mieszkalny składający się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokojem, o łącznej powierzchni użytkowej 44,00 m<sup>2</sup>, przeznaczony do zamieszkania dla nie więcej niż czterech osób. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną z wodomierzami, gazową, elektryczną, centralnego ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Przedmiotem najmu jest również piwnica przynależna do lokalu o powierzchni 9,60 m<sup>2</sup>.

2. Najemca jest zobowiązany doręczyć Wynajmującemu w terminie 3 dni od podpisania umowy oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego, w którym Najemca poddał się egzekucji i zobowiązał się do opróżnienia i wydania lokalu używanego na podstawie niniejszej umowy oraz przyjął do wiadomości, że w razie konieczności wykonania powyższego zobowiązania prawo do lokalu socjalnego ani pomieszczenia tymczasowego nie przysługuje; koszty sporządzenia oświadczenia ponosi Najemca; po doręczeniu Wynajmującemu oświadczenie to staje się integralną częścią umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu **wyłącznie na cele mieszkalne**.
4. Zawarcie niniejszej umowy nie upoważnia Najemcy do rejestrowania w lokalu działalności gospodarczej ani żadnej innej aktywności.
5. Do zajmowania lokalu łącznie z Najemcą uprawnione są następujące osoby (nazwisko i imię, PESEL, pokrewieństwo):
  - 1) \_\_\_\_\_
  - 2) \_\_\_\_\_
  - 3) \_\_\_\_\_
  - 4) \_\_\_\_\_

### § 3

1. Uprawnienia i obowiązki stron (Najemcy i Wynajmującego) określają odpowiednio przepisy rozdziału 2b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t. j. Dz. U. z 2020 r. poz. 611 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania zasad porządku domowego ustalanych przez Wynajmującego.
2. Zasady rozliczania opłat niezależnych od właściciela, tj. kosztów dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i gospodarki odpadami komunalnymi, określają regulaminy ustalane przez Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przepisami powołanymi w ust. 1-2 i zobowiązuje się do ich stosowania i przestrzegania.
4. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z dostawcą energii elektrycznej do lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z dostawcą gazu do lokalu.

### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do pisemnego uaktualnienia danych osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wskazanych w § 2 ust. 5 niniejszej umowy w terminie nie dłuższym niż 7 dni od daty, w której nastąpiła zmiana.

2. Przy zawarciu umowy Najemca zobowiązany jest złożyć oświadczenie o liczbie osób zamieszkałych w lokalu w celu ustalenia wysokości należnej opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku zmiany liczby zamieszkałych osób Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego złożenia nowego oświadczenia w tym zakresie.
3. Najemca zobowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną uważa się za doręczoną.

## § 5

1. Strony niniejszej umowy stwierdzają, że lokal nadaje się do umówionego użytku, zaś stan techniczny lokalu i urządzeń w dniu objęcia lokalu określa szczegółowo protokół wydania lokalu; protokół ten po jego podpisaniu przez strony staje się integralną częścią niniejszej umowy.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) okien i drzwi;
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, misk klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
  - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:

- a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
- b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

#### § 6

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu niniejszej umowy Najemca wpłaci Wynajmującemu w terminie do 3 dni od podpisania umowy kaucję w kwocie ..... zł, co na dzień ..... r. stanowi sześciokrotność miesięcznego czynszu. Kaucja zabezpiecza pokrycie wszelkich należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w tym również roszczenia z tytułu zniszczenia czy zużycia lokalu lub jego wyposażenia, jego uprzątnięcia i opróżnienia z przedmiotów i rzeczy pozostawionych przez Najemcę, ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu lub roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu po zakończeniu stosunku najmu.
2. Jeżeli w okresie trwania umowy najmu instytucjonalnego Najemca nie dokona w terminie należnej płatności z tytułu najmu lub jej części, Wynajmujący może zaspokoić należną wierzytelność z kaucji. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez Wynajmującego z całości lub części kwoty kaucji Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości określonej w umowie najmu w terminie wskazanym na piśmie i przesłanym Najemcy przez Wynajmującego.
3. Zasady waloryzacji kaucji za najem lokalu mieszkalnego określają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu oraz przekazania go do dyspozycji Wynajmującego w stanie nie pogorszonym po potrąceniu należności Wynajmującego, o których mowa w ust. 1. Zwrot kaucji lub jej części nastąpi na wskazany przez Najemcę nr rachunku bankowego, o ile nie zostanie ona zaliczona na poczet należności z tytułu najmu lokalu, o których mowa w ust. 1.

#### § 7

Z tytułu używania lokalu mieszkalnego Najemca jest zobowiązany do terminowego uiszczania na rzecz Wynajmującego następujących miesięcznych opłat, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:

1) czynsz najmu netto:

**44,00 m<sup>2</sup> x ..... zł/m<sup>2</sup> = ..... zł**

2) opłaty niezależne od właściciela, tj.:

- a) zaliczka na c.o. – na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, która na dzień zawarcia umowy wynosi:  
**44,00 m<sup>2</sup> x 2,90 zł/m<sup>2</sup> = 127,60 zł**

zaliczka ta podlega rozliczeniu zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 3 ust. 2, po zakończeniu okresu rozliczeniowego,

- b) zaliczka na zimną wodę – ustalana na podstawie zużycia wody w lokalu w poprzednim okresie rozliczeniowym (lub oświadczenia najemcy w tym zakresie) i stawki za 1 m<sup>3</sup> wody, która na dzień zawarcia umowy wynosi:  
**\_\_\_\_\_ m<sup>3</sup> x 7,48 zł/m<sup>3</sup> = \_\_\_\_\_ zł**

zaliczka ta podlega rozliczeniu zgodnie z regulaminem, o którym mowa w § 3 ust. 2, po zakończeniu okresu rozliczeniowego,

- c) gospodarka odpadami komunalnymi – opłata ustalana zgodnie z uchwałą rady gminy właściwej dla miejsca położenia nieruchomości w oparciu o liczbę zamieszkałych w lokalu osób, zgodnie z oświadczeniem, o którym mowa w § 4 ust. 2 umowy, która na dzień zawarcia umowy wynosi:  
**\_\_\_\_\_ osoby x 28,20 zł/osobę = \_\_\_\_\_ zł**

## § 8

1. Czynsz i opłaty związane z najmem lokalu mieszkalnego, o których mowa w § 7, płatne są miesięcznie z góry do 15 dnia miesiąca, którego dotyczą, przelewem na indywidualny rachunek bankowy wskazany Najemcy przez Wynajmującego.
2. W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w § 7, naliczane będą ustawowe maksymalne odsetki za opóźnienie. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu zryczałtowanych kosztów sporządzenia i doręczenia Najemcy wezwania do zapłaty w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu za 1 m<sup>2</sup> lokalu, naliczanych Najemcy wraz z każdorazowo wystosowanym do niego wezwaniem do zapłaty.
3. Za zapłatę czynszu i opłat związanych z najmem lokalu odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
4. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Zapłata wynagrodzenia nie zwalnia od obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela.
5. Stawka czynszu podlegać będzie corocznie waloryzacji o roczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, zwany potocznie inflacją, publikowany przez Główny Urząd Statystyczny, o ile wartość tego wskaźnika przekroczy wartość 100,0. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zawarcia aneksu do

umowy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o zmianie stawki czynszu na miesiąc przed jej podwyższeniem.

#### § 9

1. Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga bezwzględnie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Zgoda Wynajmującego do zajmowania lokalu łącznie z Najemcą nie jest wymagana co do osoby, względem której Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.
3. Najemca może wprowadzić zmiany w lokalu (ulepszenia, przeróbki instalacji i wyposażenia lokalu itp.) tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### § 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (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. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
  - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### § 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony jednego roku.
2. Wynajmujący stawia do dyspozycji Najemcy lokal będący przedmiotem umowy od dnia wydania lokalu wskazanego w protokole wydania lokalu.
3. Czynsz i inne opłaty należne Wynajmującemu będą płatne od dnia wskazanego w ust. 2.

## § 12

1. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych przepisami ustaw, o których mowa w § 3 niniejszej umowy.
2. Umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
3. Umowa wygasa po upływie czasu, na jaki była zawarta, lub ulega rozwiązaniu po upływie okresu jej wypowiedzenia.
4. Co najmniej na jeden miesiąc przed wygaśnięciem umowy Najemca może wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem o przedłużenie obowiązywania umowy na kolejny rok. Pisemny aneks do umowy przedłużający okres jej obowiązywania może zostać zawarty przez strony pod warunkiem przestrzegania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności wyznaczonej przez Wynajmującego ilości osób uprawnionych do zamieszkania w lokalu, zasad porządku domowego i terminowego uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu używania lokalu, o których mowa w § 7. W aneksie strony uzgadniają nową stawkę czynszu i okres dalszego obowiązywania umowy.

## § 13

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:
  - 1) odnowić lokal poprzez pomalowanie na biało ścian i sufitów,
  - 2) posprzątać lokal, przez co rozumie się umycie okien, skrzydeł i ościeżnic drzwiowych, armatury sanitarnej, ścian wyłożonych kafłami i podłóg,
  - 3) dokonać obciążających Najemcę napraw, w szczególności polegających na przywróceniu lokalu do stanu zgodnego z protokołem wydania lokalu,
  - 4) zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy lub zostało zainstalowane przez Wynajmującego w trakcie trwania najmu, na podstawie danych zawartych w protokole wydania lokalu.
2. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków, o których mowa w ust. 1, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia osobie trzeciej na koszt Najemcy czynności polegających na odnowieniu i posprzątaniu lokalu oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lokalu ponad zwykły stopień zużycia, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia wykonania remontu na koszt Najemcy.
4. W przypadku porzucenia lokalu wraz z ruchomościami bądź wydania go Wynajmującemu wraz z ruchomościami, Najemca upoważnia Wynajmującego do opróżnienia lokalu oraz usunięcia pozostawionych ruchomości na koszt Najemcy.
5. Nie zapłacone przez Najemcę koszty, o których mowa w ust. 2-4, zostaną pokryte w pierwszej kolejności z kaucji, o której mowa w § 6.

§ 14

1. Na podstawie Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje informację, że:
- 1) administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier” w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, adres: ul. Daszyńskiego 23, 11-400 Kętrzyn, nr tel. (89 751 74 50), email: sekretariat@smpionier.pl,
  - 2) w Spółdzielni nie został powołany Inspektor Danych Osobowych,
  - 3) dane przetwarzane są w celu:
    - a) wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
    - b) zawarcia umowy, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
    - c) czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
    - d) archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust 1 lit. c RODO,
  - 4) dane osobowe mogą być przekazywane odbiorcom danych osobowych, tj. członkom Spółdzielni, którzy wystąpią z żądaniem na podstawie art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych, tj. kancelariom prawnym, dostawcom Internetu i oprogramowania, obsłudze urzędzeń wielofunkcyjnych, administratorowi systemów informatycznych oraz lustratorowi Spółdzielni, osobom fizycznym, prawnym lub innym podmiotom, które wskażą podstawę prawną i interes prawny, jak również organom publicznym z wyjątkiem organów publicznych, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego,
  - 5) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych;
  - 6) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub obrony przed roszczeniami albo archiwizowane przez okres 6 lat,
  - 7) każdy, kogo dane dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,



- 8) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa,
  - 9) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,
  - 10) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,
  - 11) administrator nie będzie podejmował wobec Najemcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.
2. Najemca zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom wskazanym w niniejszej umowie, w tym wszystkim osobom reprezentującym Wynajmującego oraz wskazanym przez Wynajmującego do kontaktu, informacji zawartych w niniejszej klauzuli informacyjnej.

#### § 15

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy wskazane w § 3 umowy.
2. Spory wynikłe na tle wykonania umowy będą rozstrzygane przez właściwy rzeczowo sąd powszechny w Kętrzynie.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksów pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący a drugi Najemca.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

#### Załączniki do umowy:

- 1) protokół wydania lokalu sporządzony dnia .....
- 2) oświadczenie Najemcy złożone w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy