

UMOWA NR/TBS/2025
najmu lokalu mieszkalnego

zawarta dnia 2025 r. w Augustowie

Strony umowy:

„Spółka”: Augustowskie TBS „KODREM” Sp. z o.o., Augustów, ul. Komunalna 2, wpisane do Krajowego Rejestru Sądowego – prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000029767, REGON: 790505432, NIP: 846-000-26-48, które reprezentuje Justyna Półtorak – Prezes Zarządu,

oraz

„Najemca”:

Treść umowy:

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonej przy ul. Komunalnej w Augustowie, dla której Sąd Rejonowy w Augustowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą nr SU1A/00037507/8.
2. Strony zawierają niniejszą umowę najmu w wykonaniu wzajemnych zobowiązań wynikających z umowy partycypacji nr zawartej w dniu r.

§1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Augustowie przy ul. Komunalnej 2A o powierzchni użytkowej m², składający się z oraz przynależnej komórki lokatorskiej nr o pow. m². Lokal mieszkalny usytuowany jest na kondygnacji budynku, komórka lokatorska usytuowana jest w piwnicy.

§2

1. Spółka oddaje Najemcy w najem lokal wyłącznie na cele mieszkalne w standardzie określonym w załączniku nr 1, do którego Najemca nie zgłasza zastrzeżeń.
2. Wydanie lokalu mieszkalnego nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego (załącznik nr 2).
3. Najemca zapoznał się i zaakceptował stan faktyczny w jakim znajduje się lokal i nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Spółki.

§3

1. Stosownie do §7 ust. 1 załącznika do Uchwały nr LV/525/22 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 września 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Augustów z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, Najemca spełnia warunki zawarcia umowy najmu na podstawie złożonych przez niego deklaracji dochodowej (załącznik nr 3) i oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego (załącznik nr 4).
2. Najemca oświadczył, że informacje zawarte w dokumentach, o których mowa w ust. 1 są zgodne z prawdą.
3. Najemca jest obowiązany informować Spółkę niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku złożenia przez Najemcę deklaracji lub wniosku o zawarcie umowy najmu oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W przypadku gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miasta Augustów, Spółka wypowiada umowę najmu lub wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu.
6. Postanowienia zawarte w ust. 1-5, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

7. Najemca ma możliwość wyodrębnienia na własność lokalu mieszkalnego na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.)

§4

1. Najemca wywiązał się z warunku wpłaty na konto Spółki kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego w kwocie zł (słownie:) stanowiącej 12 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczony według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja zabezpieczająca została wpłacona na rachunek bankowy Spółki nr 95 2030 0045 1110 0000 0410 9740 dnia
3. W sytuacji rozwiązania umowy najmu, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółce na dzień opróżnienia lokalu.
4. Kaucja, o której mowa w ust. 1, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty wydania przez Najemcę lokalu.

§5

Do obowiązków Spółki należy:

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, o których mowa w pkt. 1, oraz przywrócenia poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
3. Dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza: naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej i teletechnicznej oraz wentylacji.

§6

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu mieszkalnego oraz pomieszczeń, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz do przestrzegania:
 - 1) regulaminu porządku domowego (załącznik nr 3 do umowy),
 - 2) regulaminu korzystania z ogólnodostępnych miejsc postojowych (załącznik nr 4 do umowy),
 - 3) regulaminu rozliczeń wody i ciepła (załącznik nr 5 do umowy),
 - 4) regulaminu montażu klimatyzatorów (załącznik nr 6 do umowy),
 - 5) regulaminu korzystania z balkonów (załącznik nr 7 do umowy).
2. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz obowiązany jest dbać o otoczenie budynku, a także wykonywać inne obowiązki wynikające z niniejszej umowy.

§7

1. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
 - a) PESEL:
 - b) PESEL:
 - c) PESEL:
2. Umowa podnajmu lokalu mieszkalnego w całości lub części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§8

1. Najemca może dokonać w lokalu mieszkalnym ulepszeń tylko za pisemną zgodą Spółki, w szczególności w zakresie związanym z montażem klimatyzacji, alarmu, zabudową balkonu, elementów elewacji zewnętrznej i instalacji wewnętrznych.
2. Spółka może żądać usunięcia zmian wprowadzonych z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego.

§9

1. Po zakończeniu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić Spółce równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionego w art. 6b ust. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy oraz wydać lokal Spółce w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawę do rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy, określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. Równowartość, o której mowa w ust. 1 zostanie określona w protokole zdawczo – odbiorczym. Spółka może potrącić z kaucji równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu oraz kosztów niezbędnych do odnowienia lokalu i dokonania koniecznych napraw.
4. Najemcy nie przysługują uprawnienia do żądania zwrotu jakiegokolwiek wartości nakładów poniesionych na lokal.

§10

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest zobowiązany do uiszczania Spółce czynszu płatnego miesięcznie.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników Augustowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KODREM” Sp. z o.o., w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. Zgodnie z Uchwałą nr 13/2025 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Augustowskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego „KODREM” Sp. z o.o. z dnia 12 maja 2025 r., miesięczna stawka czynszu na datę zawarcia niniejszej umowy wynosi zł/m². Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
3. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania opłat niezależnych od Spółki w tym: za wodę, odprowadzenie ścieków, energię ciepłą, gospodarowanie odpadami. Opłaty niezależne od Spółki Najemca zobowiązuje się wpłacać w formie zaliczek miesięcznych.
4. Należności na rzecz Wynajmującego za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

<tabela z wyliczeniem opłat>

5. Czynsz i opłaty niezależne płatne są przez Najemcę do 10-ego dnia każdego miesiąca na indywidualny numer rachunku bankowego podany w informacji o opłatach, począwszy od dnia zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
6. Po terminie wskazanym w ust. 5 zostaną naliczone odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.
7. Spółka może podwyższać czynsz najmu poprzez dokonanie wypowiedzenia jego dotychczasowej wysokości najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w ust. 3 dokonywanych w czasie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego, Spółka uprawniona jest do stosownej zmiany wysokości zaliczek na pokrycie tych opłat zawiadamiając o tym Najemcę wraz z informacją o przyczynie zmiany ich wysokości.
9. Za dokonywanie terminowej płatności czynszu i opłat niezależnych na rzecz Spółki odpowiadając solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie, z tym, że odpowiedzialność ich ograniczona jest do wysokości czynszu i innych opłat niezależnych od Spółki za okres ich stałego zamieszkiwania – zgodnie z treścią art. 688¹ Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).

§11

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony tj. 10 lat od dnia r. do dnia r. stosownie do przepisów prawa w tej sprawie.
2. Po wygaśnięciu umowy najmu, na wniosek dotychczasowego najemcy zostanie zawarta kolejna umowa najmu, jeżeli najemca spełni warunki określone w art. 7 a ust. 1 Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wspar-

ciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla osób bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń oraz w Uchwale nr LV/525/22 Rady Miejskiej w Augustowie z dnia 22 września 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzenia oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Augustów z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie.

3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 Najemca dołącza wydane przez gminę zaświadczenie potwierdzające spełnienie tych warunków.
4. W przypadku rozwiązania umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu umowa najmu ulega rozwiązaniu. Wpłacona przez najemcę kwota partycypacji będzie zwracana przez Spółkę, po jej rozliczeniu w sposób określony przepisami prawa.
5. Rozwiązanie umowy najmu powoduje wygaśnięcie umowy w sprawie partycypacji w kosztach budowy wynajmowanego lokalu i powoduje jej zwrot na zasadach określonych obowiązującymi przepisami prawa.

§12

Spółka może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego jeżeli Najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
- 2) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki;
- 3) zalega z zapłatą czynszu najmu lub opłat niezależnych z tytułu użytkowania tego lokalu za trzy pełne okresy płatności.

§13

Spółka w okresie trwania umowy najmu lokalu mieszkalnego ma prawa kontrolowania stanu technicznego lokalu w wywiązywania się Najemcy z jego obowiązków.

§14

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy najmu lokalu mieszkalnego, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725), ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1440 z późn. zm.), ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304 z późn. zm.), ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o pomocy państwa w ponoszeniu wydatków mieszkaniowych w pierwszych latach najmu mieszkania (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 506) oraz przepisy Kodeksu Cywilnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061 z późn. zm.).
3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Spółki.

§15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy oraz dwa dla Spółki.

Załączniki:

1. Standard lokalu.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy.
3. Regulamin porządku domowego.
4. Regulamin korzystania z ogólnodostępnych miejsc parkingowych.
5. Regulamin rozliczeń wody i ciepła.
6. Regulamin montażu klimatyzatorów.
7. Regulamin korzystania z balkonów.
8. Świadectwo energetyczne.