



## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

NR /20

Zawarta w dniu ..... w Katowicach, pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Krasińskiego 14 w Katowicach, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000114803 reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną w treści umowy WYNAJMUJĄCYM,

a

.....

.....

zamieszkały/a jak oświadcza w ..... przy ul. ....

legitymujący/a się dowodem osobistym seria: ..... nr ..... wydanym przez

.....

PESEL

....., zwany/a w treści umowy NAJEMCĄ,

.....

.....

zamieszkały/a jak oświadcza w ..... przy ul. ....

legitymujący/a się dowodem osobistym seria: ..... nr ..... wydanym przez

.....

PESEL

....., zwany/a w treści umowy NAJEMCĄ,

o następującej treści:

### § 1

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że budynek mieszkalny przy ul. .... w Katowicach oddany został do użytku w .....r. i dla nieruchomości prowadzone są przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach księgi wieczyste o numerze ..... oraz o numerze .....

### § 2

1. Lokal mieszkalny znajduje się przy ul. .... /..... w Katowicach.
2. NAJEMCA zawarł z WYNAJMUJĄCYM umowę w sprawie partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego, o której mowa w art. 29a ust. 1, ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2025 r. poz. 1273 z późn. zm.).

### § 3

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny usytuowany na parterze/..... piętrze, w budynku określonym w § 1 umowy, a strony ustalają, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ..... m<sup>2</sup> składa się z: I pokój ..... m<sup>2</sup>, II pokój .....m<sup>2</sup>, III pokój .....m<sup>2</sup>, kuchnia.....m<sup>2</sup>, aneks kuchenny ..... m<sup>2</sup>, przedpokój ..... m<sup>2</sup>, łazienka z wc ..... m<sup>2</sup>, wc ..... m<sup>2</sup>.

2. Wspólnie z NAJEMCĄ lokal mieszkalny będzie zamieszkiwany przez:

imię i nazwisko

PESEL

stopień pokrewieństwa

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

3. NAJEMCA będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na cele mieszkalne. Wynajmujący nie wyraża zgody na prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu mieszkalnym.

#### § 4

1. NAJEMCA zobowiązany jest płacić czynsz najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników WYNAJMUJĄCEGO.
2. Czynsz najmu pokrywa koszt eksploatacji nieruchomości.
3. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu wynosi w dniu zawarcia umowy ..... m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł.
4. WYNAJMUJĄCY może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wysokości czynszu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Czynsz najmu, NAJEMCA wpłacać będzie na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w ING Bank Śląski S.A. nr: 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944 w terminie do 10 każdego miesiąca z góry z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Z chwilą otrzymania przez NAJEMCĘ informacji o indywidualnym rachunku bankowym NAJEMCA wpłacać będzie czynsz najmu na indywidualny rachunek bankowy podany w zawiadomieniu o wysokości opłat mieszkaniowych w terminie do 10 każdego miesiąca z góry.
7. Rachunek, o którym mowa w ust. 6 stanowi subkonto rachunku podstawowego Wynajmującego prowadzonego w ING Bank Śląski S.A. o nr 19 1050 1214 1000 0007 0286 8944, na który przekazywane są środki pieniężne z tytułu czynszu w związku z ustanowieniem przez WYNAJMUJĄCEGO prawnego zabezpieczenia spłaty kredytu w formie przelewu wierzytelności z tytułu czynszów kredytowanych mieszkań na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego.

8. WYNAJMUJĄCY informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia (Umowa kredytu nr 23/3406 z 29.11.2023r.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów/opłat związanych z użytkowaniem lokali z tytułu zawartych umów w kredytowanej nieruchomości (art. 509-i następne ustawy – Kodeks cywilny), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu/opłat za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek bankowy wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.
9. Zawiadomienie o przelewie wierzytelności stanowi załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
10. WYNAJMUJĄCY informuje, iż lokal mieszkalny określony w § 2 umowy najmu przeznaczony na wynajem, wybudowany został w ramach przedsięwzięcia, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z ..... poz. .... z późn. zm.)
11. Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z ..... r. poz. .... z późn. zm.) z zastrzeżeniem, że lokal mieszkalny wybudowany w ramach przedsięwzięcia, na którego pokrycie części kosztów udzielono finansowego wsparcia, o którym mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych nie może być, pod rygorem nieważności, wyodrębniony na własność przed upływem 15 lat, licząc od dnia rozliczenia kosztów przedsięwzięcia.

#### § 5

1. WYNAJMUJĄCY zapewnia NAJEMCY korzystanie z następujących dostaw mediów i usług niezależnych od WYNAJMUJĄCEGO:
  - a) zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną);
  - b) odprowadzanie ścieków;
  - c) zaopatrzenie w ciepło;
  - d) odbiór i zagospodarowanie odpadów komunalnych.
2. NAJEMCA za możliwość korzystania z dostaw mediów i usług wymienionych w ust. 1 a-c) będzie uiszczal za pośrednictwem WYNAJMUJĄCEGO należne zaliczki na poczet opłat oraz opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO podany w zawiadomieniu o wysokości opłat mieszkaniowych w terminie do 10 każdego miesiąca począwszy od daty zawarcia umowy najmu.
3. Za zaopatrzenie w energię elektryczną NAJEMCA reguluje opłaty indywidualnie na rzecz bezpośredniego dostawcy na podstawie odrębnej umowy.
4. Zasady korzystania, udostępniania, rozliczania, prawa i obowiązki związane z dostawą i usługami określone są w Regulaminie rozliczania mediów, który jest załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

#### § 6

1. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przystępujących WYNAJMUJĄCEMU w dniu opróżnienia lokalu, wynosi ..... zł co stanowi ..... - krotność miesięcznego czynszu za dany lokal w dniu zawarcia umowy najmu.

2. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana po potrąceniu należności WYNAJMUJĄCEGO z tytułu najmu lokalu.
3. W związku z zawarciem umowy partycypacji, o której mowa w §2 ust.2 niniejszej umowy termin zwrotu kwoty partycypacji uzależniony jest od zawarcia umowy najmu danego lokalu z następnym najemcą i zwrot kwoty partycypacji następuje z dniem zawarcia tej umowy, jednak nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opróżnienia lokalu.

#### § 7

1. NAJEMCA wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty objęcia lokalu zameldować się na pobyt stały oraz dostarczyć potwierdzenie zameldowania WYNAJMUJĄCEMU w terminie 7 dni od zameldowania się na pobyt stały.
2. WYNAJMUJĄCY nie wyraża zgody na zameldowanie w lokalu mieszkalnym innych osób niż określone w §3 ust. 2 niniejszej umowy.
3. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. Zgoda WYNAJMUJĄCEGO nie jest wymagana co do osoby, względem której NAJEMCA jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, ale **NAJEMCA w takim przypadku jest zobowiązany poinformować WYNAJMUJĄCEGO o wszelkich zmianach dotyczących danych i ilości osób zamieszkałych w lokalu w terminie do 7 dni od zaistnienia zmiany.**

#### § 8

W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane do informowania się nawzajem o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

#### § 9

1. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać Regulaminu ogólnego - Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy oraz Regulaminu porządku domowego będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy.
2. NAJEMCA oświadcza, że przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się z treścią Regulaminu ogólnego - Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy i przyjmuje do wiadomości, że zgodnie z art. 6f ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 725) w umowie najmu lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, strony mogą ustalić odmiennie prawa i obowiązki wymienione w art. 6a-6e i „Regulamin ogólny - Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.” będący załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy takie odmiennie ustalenia zawiera.
3. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w ust. 2 nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy. O zmianie Regulaminu NAJEMCA zostanie zawiadomiony przed jej wprowadzeniem i w przypadku braku akceptacji zmian przez NAJEMCĘ

- będzie miał on możliwość wypowiedzenia umowy najmu w najbliższym terminie wypowiedzenia.
4. NAJEMCA zobowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, otoczenie budynku a także inne pomieszczenia i urządzenia, które zgodnie z ich przeznaczeniem pozostają do wspólnego korzystania przez najemców budynku.
  5. NAJEMCA powinien udostępnić WYNAJMUJĄCEMU lokal:
    - a) natychmiast – w razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
    - b) w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
    - c) w celu zastępczego wykonania przez WYNAJMUJĄCEGO prac obciążających NAJEMCĘ.

#### § 10

Jakiegokolwiek zmiany w lokalu, za wyjątkiem napraw i konserwacji, o których mowa w art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego wymagają zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej na piśmie.

#### § 11

1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić WYNAJMUJĄCEMU równowartość zużytych lub brakujących elementów wyposażenia technicznego, zgodnie z Regulaminem Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”.
2. WYNAJMUJĄCY może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez NAJEMCĘ i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy albo też ulepszenia może zatrzymać bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów.
3. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym. Zwracany lokal mieszkalny a także pomieszczenia użytkowane przez NAJEMCĘ powinny być opróżnione z wszystkich rzeczy należących do NAJEMCY. W przypadku nie usunięcia ich przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt NAJEMCY.
4. Przy wydaniu i zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy lokalu szczegółowo opisujący stan techniczny i stopień zużycia określający zdatność do użytkowania znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.

#### § 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 31.08.2033 r.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli NAJEMCA:
  - a) 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, lub
  - b) jest w zwłocie 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 zaległych i bieżących należności, lub

- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej **pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO**.
3. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
4. NAJEMCA może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

#### § 13

1. W przypadku wygaśnięcia niniejszej umowy najmu, WYNAJMUJĄCY na wniosek NAJEMCY zawiera z nim kolejną umowę najmu, jeżeli spełnia on warunki określone w art. 7a ust.1 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia 31.12.2025r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 304).
2. Do wniosku NAJEMCY, o którym mowa w ust. 1 Najemca dołącza wydane przez Gminę (Miasto Katowice) zaświadczenie określone w art. 7b ust.2 ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych w brzmieniu obowiązującym do dnia 21.08.2025r. (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 304).

#### § 14

Zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy: Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

#### § 16

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej Umowy podlegają rozstrzygnięciu przez miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.

#### § 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....

.....

Załączniki:

- nr 1 Regulamin ogólny – „Prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o.”
- nr 2 Regulamin rozliczania mediów.
- nr 3 Regulamin porządku domowego.

Potwierdzam odbiór w/w załączników .....



NAJEMCA

WZÓR