

U M O W A Nr / TBS /...
najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS sp. z o.o., z siedzibą w Suwałkach przy ul. Wigierskiej 32, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000616330 posiadającą NIP 8442356287, Regon 363369920 reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Tomasza Ostrowskiego - zwaną dalej „Spółką”

a, PESEL:....., stan cywilny....., zwanym „Najemcą”

o następującej treści:

1. Spółka oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości (działka o nr ew. 25801) zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, położonym w Suwałkach przy ul. Rodziny Rylskich 2, dla której Sąd Rejonowy w Suwałkach, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr
2. Lokal mieszkalny nr został wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego i może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie 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 ze zm.), oraz z zastosowaniem postanowień ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304).
3. Strony zawierają niniejszą umowę najmu w wykonaniu wzajemnych zobowiązań wynikających z umowy partycypacji nr zawartej w dniu r.
4. Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej, o którym mowa w art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2024 roku, poz. 101), stanowi załącznik nr 4 do umowy.

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Suwałkach przy ul. Rodziny Rylskich w budynku nr 2 o powierzchni użytkowej m², składający się z pokoi, kuchni, łazienki i przedpokoju oraz przynależnej komórki lokatorskiej nr o pow. m². Lokal mieszkalny usytuowany jest na piętrze budynku, komórka lokatorska usytuowana jest na poziomie

§ 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 określającego stan techniczny przedmiotu najmu i stopień zużycia znajdujących się

w lokalu instalacji i urządzeń, stanowiącego podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu (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, z zastrzeżeniem ust.2.

§ 3.

1. Stosownie do § 7 ust. 1 załącznika do Uchwały nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 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 Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie, zmienionej Uchwałą nr XIII/139/2025 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 29 kwietnia 2025 r. Najemca spełnia warunki zawarcia umowy najmu na podstawie złożonych przez niego:
 - 1) deklaracji dochodowej,
 - 2) oświadczenia o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu położonego na terenie Gminy Miasto Suwałki.
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 położonego na terenie Gminy Miasto Suwałki.
4. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Spółka wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
5. W przypadku gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego położonego na terenie Gminy Miasto Suwałki, Spółka wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Po wypowiedzeniu umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu z przyczyn określonych w ust. 3, 4 i 5 niniejszego paragrafu przy ustalaniu nowej stawki czynszu nie stosuje się art. 28 ust. 2 Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.).
7. Postanowienia zawarte w ust. 1-5, zobowiązane są spełniać wszystkie osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkiwania.

§ 4.

1. Najemca wywiązał się z warunku wpłaty na konto Spółki kaucji zabezpieczającej umowę najmu lokalu mieszkalnego w kwocie zł (słownie: 00/100), stanowiącej 6 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonej według stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Kaucja zabezpieczająca została wpłacona w dniu r. na rachunek bankowy Spółki nr
3. W sytuacji rozwiązania umowy najmu, kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi po potrąceniu należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Spółce na dzień opróżnienia

lokalu zgodnie z Ustawą 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).

§ 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) dokonywania 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 wody zimnej i ciepłej bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, 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 Regulaminu porządku domowego stanowiącego załącznik nr 3 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. Umowa podnajmu lokalu mieszkalnego w całości lub w 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, zmianą aranżacji lokalu mieszkalnego.
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. 6 b ust. 2 pkt. 4 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. 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 i przynależną komórkę lokatorską Spółce w stanie wolnym od osób i rzeczy.

2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny lokalu i komórki lokatorskiej 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 koniecznych napraw.
4. Najemcy nie przysługują uprawnienia do żądania zwrotu jakichkolwiek wartości nakładów poniesionych na lokal.

§ 10.

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Spółki jako wynajmującego czynszu płatnego miesięcznie.
2. Stawka czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Spółki jest ustalana przez Zgromadzenie Wspólników Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o., w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Spółkę pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynku oraz spłatę zobowiązań Spółki związanych z budową. Zgodnie z Uchwałą Nr Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Sp. z o.o. z dnia miesięczna stawka czynszu na dzień 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 szczególności: 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:

Lp.	Wyszczególnienie	Jednostka miary	Ilość	Jednostkowa stawka ogółem w zł		Kwota w zł	
I.	Czynsz	m²					
II. Opłaty niezależne od Spółki (opłacane w formie zaliczek)							
1	Zimna woda	wg zużycia					
2	Ciepła woda	wg zużycia					
3	Kanalizacja	wg zużycia					
4	Centralne ogrzewanie	m²					
5	Odpady komunalne	gosp. domowe					
6.	Opłata stała c.w.	gosp. domowe					
Razem miesięcznie:							

5. Czynsz i opłaty niezależne płatne są przez Najemcę do 20-ego każdego miesiąca na konto Spółki nr 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 podwyższyć 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 odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące 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 (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237).

§ 11.

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Suwałkach, informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno-budowlane realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego zlokalizowanego w Suwałkach przy ul. Rodziny Ryłskich 2, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym powstało 39 lokali mieszkalnych przeznaczonych na wynajem (Umowa kredytu nr.....) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów z umów najmu lokali mieszkalnych w kredytowanych nieruchomościach (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal mieszkalny, w części przypadającej na Najemcę lokalu mieszkalnego, na rachunek wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

§ 12.

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony (10 lat) tj. od dnia r. do dnia r. stosownie do przepisów prawa w tym zakresie.
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 wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 304.) oraz w Uchwale nr XLI/530/2022 Rady Miejskiej w Suwałkach z dnia 26 stycznia 2022 r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia naboru wniosków o zawarcie umów najmu lokali mieszkalnych, kryteriów pierwszeństwa, zasad przeprowadzania oceny punktowej, obowiązkowej kaucji w ramach zawieranych przez Gminę Miasto Suwałki z inwestorem umów o finansowym jej udziale w budowie ze zm.
3. Do wniosku, o którym mowa w ust. 2 Najemca dołącza zaświadczenie potwierdzające spełnianie 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.

§ 13.

1. Spółka może wypowiedzieć umowę najmu lokalu mieszkalnego jeżeli Najemca, w szczególności:
 - 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, lub
 - 2) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Spółki, lub
 - 3) zalega z zapłatą czynszu najmu lub opłat niezależnych z tytułu użytkowania tego lokalu za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego terminu do zapłaty bieżących i zaległych należności.
2. Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego, z przyczyn określonych w pkt.1, są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie odpowiadające wysokości czynszu, jaki Spółka mogłaby otrzymywać z tytułu najmu, a jeżeli ono nie pokryje poniesionych strat, to może żądać od tej osoby odszkodowania uzupełniającego.
3. Wypowiedzenie umowy najmu, pod rygorem nieważności, dokonywane jest na piśmie.

§ 14.

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

§ 15.

1. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy najmu lokalu mieszkalnego, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
 - 1) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 725),
 - 2) Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1440 ze zm.),
 - 3) 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),
 - 4) Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. - Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1061, 1237),
 - 5) Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 304).
 - 6) postanowienia określone w umowie partycypacji.

3. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Spółki.

§ 16.

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

Najemca

Spółka