

UMOWA O NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO NR

Dnia pomiędzy „PGKiM” Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzkim

ulica **1-go Maja 28/30**, reprezentowaną przez :

Prezesa Zarządu –

Głównego Specjalistę d/s Gospodarki Komunalnej –

.....

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym,

a Panią / Panem

leg. się dowodem osobistym : wydanym przez :

.....

PESEL : **NIP** :

zwaną / zwanym w dalszej treści umowy Najemcą na podstawie skierowania / decyzji

..... zostaje zawarta umowa następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny **Nr.....**

w budynku **Nr** położonym w **Aleksandrowie Łódzkim** przy ulicy

..... usytuowany na, **składający się z**

..... **o łącznej powierzchni użytkowej**

..... **m² w tym powierzchni mieszkalnej** m², wyposażony w :

.....

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania :

- komórkę, piwnicę do wyłącznego użytku Najemcy,
- pomieszczenia .gospodarczego o powierzchni m² do wyłącznego użytku Najemcy.
- pralnię, suszarnię, strych do wspólnego użytku z innymi mieszkańcami domu.

§ 2

Do zamieszkania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby :

.....

.....

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawki **zł za m₂** powierzchni użytkowej tj. **zł** miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczenia następujących opłat w tym zaliczkowych za świadczenia związane z eksploatacją lokalu :

1. dostawa zimnej wody według ilości m³ z odczytu miesięcznego wodomierza
indyw. x uchwalona stawka za wodę

1. podatek VAT

2. wywóz nieczystości stałych

1. podatek VAT

3. ścieki

miesięcznego wod.

według ilości m³ z odczytu

indyw. x uchwalona stawka

za ścieki

1. podatek VAT

4. gaz

1. podatek VAT

5. centralne ogrzewanie

1. podatek VAT

6. ciepła woda

miesięcznego wod.

według ilości m³ z odczytu

indyw. x ustalona stawka

za ciepłą wodę

1. podatek VAT

Łączne należności wynikające z ust. 1 i 2 wynoszą **zł** miesięcznie + rachunki za zimną wodę, ciepłą wodę, kanalizację według odczytów.

3. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 podpunkt b i e miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 – tego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Natomiast opłaty za świadczenia określone w ust. 2 podpunkt a, c, f uiszczać należy po otrzymaniu rachunku. Należność wpłacać należy w kasie Wynajmującego lub na rachunek:

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

4. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.

5. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkania.

§ 4

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane jest najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego. Termin wypowiedzenia wynosi trzy miesiące.
3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 3 ust. 1 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków z wodomierza głównego następuje nie rzadziej niż raz na pół roku na podstawie faktur otrzymanych przez Wynajmującego z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonywanych przez niego opłat miesięcznych.
5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą, następować będzie w okresach rocznych. Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I kwartału roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres.

§ 5

Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu :

Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

Utrzymywać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku, służące do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenie.

Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 1 ppkt. 2, oraz przywracać do poprzedniego stanu budynek uszkodzony, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

Dokonywać napraw lokali, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy,

a zwłaszcza : napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu :

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja :

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
- b) okien i drzwi,
- c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
- d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych) podgrzewaczy wody, wani, brodzików,

mis ustępowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej.

f) wyposażenia technicznego lokalu,

g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana,

h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych w celu zabezpieczenia ich przed korozją

2.3 Poza naprawami, o których mowa powyżej, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

2.4 W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody (ilość odprowadzanych ścieków), gazu i c. o. (ewentualnie energii do podgrzania 1 m³ wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.

4. Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania :

a) okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również

doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 6

1. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wynikać przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca składa zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości odpowiadającej krotności miesięcznego czynszu za lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, tj. w kwocie zł na konto Wynajmującego.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Zrewaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w tym dniu i liczby, która po pomnożeniu przez kwotę miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu podpisania umowy najmu stanowiła podstawę ustalenia wysokości pobranej kaucji.

§ 7

Podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne użyczenie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 8

Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych jak i ich instalacji tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 9

1. Umowa została zawarta na czas nie oznaczony.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na :

miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca :

a) pomimo pisemnego upomnienia nadal :

- używa lokalu w sposób z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,

- wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez Wynajmującego dokonanego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu zapłaty i bieżących należności,

c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego,

d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,

§ 10

1. Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu :

1.1 Najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, jak również wymienić zniszczone na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego na podstawie wstępnego protokołu zdawczo- odbiorczego sporządzonego przez Wynajmującego przy udziale Najemcy na wniosek i w terminie wskazanym przez Najemcę.

1.2 Niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy opróżnić lokal.

1.3 Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.

2. W przypadku nie dopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 pkt. 1, Wynajmujący ma prawo :

2.1 Sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będącego wynikiem nieprawidłowego użytkowania lokalu, lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu.

2.2 Wykonania wszystkich robót, do których zobowiązany był Najemca na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

§ 11

Wynajmujący po zakończeniu najmu jest obowiązany do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu.

§ 12

Wartość robót remontowych i wyposażenia o których mowa w § 10 ust. 2 oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 13

Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi końcowy protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego, który powinien określać :

- 1.Zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu.
- 2.Brak elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz stopień zniszczenia na skutek nieprawidłowego użytkowania w lokalu istniejących elementów wyposażenia technicznego.
- 3.Elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez Najemcę i pozostające w lokalu po zakończeniu najmu, wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

§ 14

- 1.Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
- 2.Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 15

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 wraz z późniejszymi zmianami) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 17

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 18

Niniejsza umowa zezwala na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133, z 1997 r. poz. 833).

Załączniki :

1.protokół zdawczo – odbiorczy lokalu

2.karta opłat

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY :

Formularz: 7 – 02 – 210