

(wzór – dot. lokalu o czynszu wolnym)

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta dnia.....2017 r. w Zamościu pomiędzy  
Gminą Miejską Zamość, w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Lokalowej  
w Zamościu Sp. z o.o., z siedzibą i adresem: ul. Peowiaków 8, 22-400 Zamość,  
zarejestrowany w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku,  
VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod Nr 0000054479, NIP: 922-22-  
65-471, wysokość kapitału zakładowego: 1 235 500,00 zł, reprezentowany przez  
Małgorzatę Agnieszkę Popławską – Prezes Zarządu,  
zwaną w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”.

a Panią ..... PESEL .....  
zwaną w dalszej treści umowy „NAJEMCĄ”

§1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony w Zamościu przy  
ul. ....składający się z .... pokoi, kuchni, WC, łazienki o łącznej powierzchni  
użytkowej ..... m<sup>2</sup> i mieszkalnej ..... m<sup>2</sup>.

§2

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy lokal w stanie technicznym dobrym, zgodnie z ofertą przetargu, a Najemca oświadcza, że nie wnosi uwag, co do stanu technicznego lokalu i jednocześnie zobowiązuje się do poniesienia wszelkich nakładów we własnym zakresie na własny koszt tj. bez możliwości ich zwrotu przez Wynajmującego.
2. Mieszkanie wyposażone jest w urządzenia techniczne według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym. Stan techniczny przedmiotu najmu określony jest w protokole odbioru mieszkania podpisanym przez przedstawiciela Wynajmującego i Najemcę stanowiącym integralną część niniejszej umowy.

§3

Najemcy przysługuje prawo korzystania z pomieszczeń wspólnych.

§4

1. Na podstawie stawki ustalonej w wyniku przetargu na wynajem lokali mieszkalnych o czynszu wolnym oraz na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy o ilości osób wspólnie z nim zamieszkujących ustala się, na dzień zawarcia umowy, następujące miesięczne opłaty:

a) czynsz wolny	wg stawki zł	..... x ..... m <sup>2</sup>	tj. .... zł/mies.
b) CO	wg stawki zł	..... x .....m <sup>2</sup>	tj. .... zł/mies.
c) zimna woda	wg stawki zł	..... x ..... m <sup>3</sup>	tj. .... zł/mies.
d) ścieki	wg stawki zł	..... x ..... m <sup>3</sup>	tj. .... zł/mies.
e) opłata za gosp. odpadami komunal.	wg stawki zł	.....x ..... os.	tj. .... zł/mies.
f) energia elektryczna	wg stawki zł	..... x ..... os.	tj. ....zł/mies.
g) legalizacja licznika	wg stawki zł	..... x ..... szt.	tj. .... zł/mies.

Ogółem należność miesięczna z tytułu czynszu oraz wymienionych wyżej opłat niezależnych od Wynajmującego na dzień zawarcia umowy wynosi: ..... zł/mies.

2. Zmiana wysokości należności wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem czynszu określonego w ust.1 litera „a” , nie stanowi zmiany warunków umowy najmu, ulegają one zmianie zgodnie ze zmianą wprowadzoną przez dostawców mediów lub zmianą wynikającą ze zmiany przepisów prawa miejscowego.
3. Stawka czynszu podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu stawki bazowej czynszu, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Zamość w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, w lokalach wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Zamość.

#### §5

1. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz miesięczny i niezależne od Wynajmującego opłaty z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W przypadku zwłoki w uiszczeniu ww. należności Najemca zobowiązany jest do zapłacenia odsetek w wysokości ustawowej.
2. W przypadku powstania zaległości z tytułu zobowiązań wymienionych w ust. 1, których dochodzenie na drodze egzekucyjnej jest bezskuteczne, Wynajmujący dopuszcza możliwość ich zapłaty w formie świadczenia rzeczowego (art.453 i art.659 Kc).
3. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności, o których mowa w § 4, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet należności najdawniej wymagalnych.

#### §6

Należności o których mowa w §4, Najemca wpłaca na konto Wynajmującego wskazane w książeczce opłat.

#### §7

Zadłużenie w wysokości trzymiesięcznego czynszu lub innych opłat może stanowić podstawę do rozwiązania umowy najmu, na zasadach przewidzianych w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r., o której mowa w §13 umowy.

#### §8

Wynajmujący może nakazać Najemcy zamontowanie lub zamontować na koszt Najemcy, urządzenia służące do pomiaru zużytej wody (wodomierze) oraz urządzenia do pośredniego obliczania zużytego ciepła (podzielniki kosztów) centralnego ogrzewania.

#### §9

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego przyjętego przez Wynajmującego.
2. Najemca lokalu zobowiązany jest zabezpieczać go przed zniszczeniem, uszkodzeniem i dewastacją oraz niezwłocznie zawiadamiać Wynajmującego o zaistniałych zagrożeniach.
3. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku oraz otoczenie, jak również aktywnie uczestniczyć w utrzymaniu porządku i czystości.

## §10

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego.

## §11

Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób z nim zamieszkujących / przebywających.

## §12

Wynajęcie, podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie. Dokonanie powyższych czynności bez takiej zgody stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu.

## §13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, w tym dotyczących uprawnień i obowiązków stron /Najemcy i Wynajmującego/ powołuje się na 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 2016 r., poz.1610 z późn. zm.) oraz Kodeks cywilny.

## §14

Najemca zobowiązany jest do zawarcia z właściwym dostawcą odrębnych umów na dostawę do lokalu:

- energii elektrycznej
- gazu ziemnego

## §15

Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w budynku objętym ścisłą ochroną konserwatorską, w związku z powyższym zabrania się dokonywania jakichkolwiek samowolnych zmian struktury murów, układu pomieszczeń oraz istniejących stałych elementów wyposażenia (stolarka, stropy, posadzki, portale itp.). Dotyczy to również montażu krat, reklam, zadaszeń oraz wykonywania nadbudowy kominów. Zgodnie z Prawem Budowlanym oraz ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami Najemca lokalu chcący dokonać zmian winien uzyskać pisemną zgodę najpierw Wynajmującego, a następnie właściwego Konserwatora Zabytków.

## §16

Montaż anten na zewnątrz lokalu możliwy jest tylko za zgodą i pod nadzorem pracowników Wynajmującego.

## §17

Lokal może być używany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej.

## §18

Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie 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.

#### §19

Zmiana warunków niniejszej umowy wymaga pod rygorem nieważności zachowania formy pisemnej. Warunek ten nie dotyczy kwestii regulowanych przez przepisy prawa bezwzględnie obowiązujące. W tych przypadkach prawo wiąże obie strony bez względu na postanowienia niniejszej umowy, od dnia jego wejścia w życie.

#### §20

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Najemca nie może dokonać zamiany mieszkania przez okres 1-go roku od dnia zawarcia umowy najmu.

#### §21

Umowę sporządzono w dwu jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący, a drugi Najemca.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

---

---