

W Z Ó R  
UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniu ...../..... /2015 pomiędzy Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Spółka z o. o. ul. Peowiaków 8 zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Rejestru Sądowego pod numerem 0000054479, NIP 922-22-65-471, wysokość kapitału zakładowego: 1.235.500,00 zł, reprezentowanym przez:

.....  
zwanym w dalszej treści umowy "WYNAJMUJĄCYM",  
a Panem/Panią ..... PESEL: .....  
zwanym w dalszej treści umowy "NAJEMCĄ" - została zawarta umowa treści następującej:

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny położony w Zamościu ul. .... składający się z ..... pokoi, kuchni, przedpokoju, WC, łazienki i innych pomieszczeń.....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 wg 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 wyłączne - wspólne z najemcą lokalu ..... używanie piwnicy oznaczonej nr ..... w tymże domu oraz pralni ogólnej, suszarni/strychu. (\*)

§ 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	-----	-----	m <sup>2</sup>	-----	mies.
b) CO	wg stawki zł	-----	-----	m <sup>2</sup>	-----	mies.
c) zimna woda	wg stawki zł	-----	-----	m <sup>3</sup>	-----	mies.
d) Ścieki	wg stawki zł	-----	-----	m <sup>3</sup>	-----	mies.
e) wywóz śmieci	wg stawki zł	-----	-----	os	-----	mies.
f) energia elektr	wg stawki zł	-----	-----	os.	-----	mies.
g) legalizacja liczn	wg stawki zł	-----	-----	szt.	-----	mies.

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

2. Zmiana wysokości opłat wymienionych w ust. 1, za wyjątkiem czynszu określonego w ust.1 litera "a" nie stanowi zmiany warunków umowy najmu.

3. Stawka czynszu podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu stawki bazowej czynszu, zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Zamość w sprawie ustalenia stawki czynszu za 1m<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 właściciela 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 21.06.2001 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.

## §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 tj. Dz. U z 2014 r., poz.150 oraz Kodeks cywilny.

## §14

Najemca zobowiązany jest do zawarcia z właściwym dostawcą odrębnych umów na dostawę do lokalu:(\*)

- energii elektrycznej
- gazu ziemnego
- wody i odbiór ścieków

## §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.

## §1 7

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.

(\*) niepotrzebne skreślić

NAJEMCA:

---

WYNAJMUJĄCY:

---