

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Zawarta w dniur. w Lubaniu, pomiędzy:
Gminą Miejską Lubań, w której imieniu działa **Administracja Mieszkań Komunalnych w Lubaniu, ul. Bracka 11, 59-800 Lubań, NIP 613-155-58-36, REGON 021121078** reprezentowana przez :
Kierownik AMK -
Gł. Księgową AMK -
zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a,
..... zwanym w dalszej części umowy „Najemcą” o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem najmu są:

1. Lokal mieszkalny Nr położony w budynku Nr przy ul.
w Lubaniu, kondygnacja składający się z:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1) pokoi o powierzchni | I - 0,00m ² , II – 0,00 m ² , III – 0,00 m ² |
| 2) kuchni o powierzchni | - 0,00m ² , |
| 3) łazienki o powierzchni | -m ² , |
| 4) WC o powierzchni | -m ² |
| 5) spiżarki o powierzchni | -m ² , |
| 6) poddasza o powierzchni | -m ² , |
| 7) balkonu o powierzchni | -m ² , |
| 8) p. pokoju | - 0,00m ² , |

O łącznej powierzchni użytkowej - 0,00m²,
W tym powierzchni mieszkalnej - 0,00m²,

Wypożyczone:

- instalacją elektryczną -
- instalacją gazową -
- instalacją wodną -
- instalacją kanalizacyjną -
- instalacją centralnego ogrzewania -
- w ogrzewanie piecowe -

2. Pomieszczenia przynależnego do lokalu wymienionego w pkt.1 jest:

1. piwnica o powierzchni -
2. komórka poza budynkiem o powierzchni -----m²

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że w/w lokal mieszkalny jest własnością Gminy Miejskiej Lubań.

§ 3

1. Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu, instalacji i urządzeń znajdujących się w nim oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 1 stanowi podstawę rozliczenia przy zwrocie lokalu.
3. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 4

W lokalu, o którym mowa w pkt.1 uprawnionymi do zamieszkania są:

| | | | |
|----|-------|-------|---------|
| 1. | | | Najemca |
| 2. | | | |
| 3. | | | |
| 4. | | | |
| 5. | | | |
| 6. | | | |
| 7. | | | |
| 8. | | | |
| 9. | | | |

§ 5

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. W razie oddania w najem lokalu opróżnionego przez dotychczasowego najemcę, wynajmujący jest obowiązany wymienić zużyte elementy wyposażenia lokalu.
3. Do obowiązków wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie 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:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu,
 - b. wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi [przepisami](#) oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Najemca jest ponadto zobowiązany również do:
- 1) przestrzegania przepisów przeciw pożarowych,
 - 2) korzystania z lokalu i z części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku przestrzegając następujących zasad:
 - a) zachowania ciszy nocnej w godz. 22.00 – 6.00,
 - b) użytkowania pomieszczeń (pralni, strychu, korytarza, klatki schodowej) oraz urządzeń (instalacje: wodno-kanalizacyjna, elektryczna, centralnego ogrzewania) zgodnie z ich przeznaczeniem,
 - c) nie instalowania anten TV i radiowych bez zgody Wynajmującego,
 - d) nie pozostawiania bez opieki psów, kotów itp. na korytarzach, klatkach schodowych, strychach, piwnicach,
 - e) nie zakładania hodowli gołębi, królików, kur itp. bez zgody Wynajmującego,
 - f) niezwłocznego usuwania nieczystości z lokalu, części wspólnych budynku, z otoczenia budynku, pozostawionych przez zwierzęta, którymi się opiekuje lub należą do niego,
 - g) wyprowadzania psów na spacerzy poza obręb lokalu, na smyczy, a psy agresywne w kagańcu,
4. Poza naprawami, o których mowa w niniejszy paragrafie, Najemca jest obowiązany do naprawienia wyrządzonej przez niego w lokalu, bądź w budynku oraz otoczeniu budynku, szkody na zasadach wynikających z Kodeksu cywilnego.

§ 7

Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenie tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8

Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 7 niniejszej umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 9

Wykonywanie przez Najemcę prac remontowych w lokalu położonym w budynku wpisanym do rejestru zabytków może być prowadzone wyłącznie na podstawie zezwolenia odpowiednich organów, w tym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków.

§ 10

Najemca powinien udostępnić lokal Wynajmującemu:

- 1) natychmiast w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej,
- 2) w celu okresowego, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- 3) w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 11

Małżonkowie wspólnie zajmujący lokal są z mocy prawa najemcami tego lokalu, chociażby umowa najmu została zawarta przez jednego z nich.

§ 12

Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może oddać lokalu lub jego części w bezpłatne używanie albo w podnajem. W razie oddania lokalu osobie trzeciej zarówno Najemca, jak i osoba trzecia są odpowiedzialni względem Wynajmującego za to, że lokal będzie używany zgodnie z obowiązkami wynikającymi z niniejszej umowy.

§ 13

Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz oraz inne opłaty za używanie lokalu (w szczególności: za energię elektryczną, ciepłą, gaz, dostawę wody, odbiór ścieków, odbiór nieczystości stałych itp.).

§ 14

1. Wynajmujący ustala miesięczny czynsz i inne opłaty w wysokości wynikającej z aktualnych przepisów prawa powszechnego lub prawa miejscowego. W przypadku stawek czynszu są to Zarządzenia Burmistrza Miasta Lubania, w przypadku innych opłat za używanie lokalu - kwoty wynikające z rachunków wystawionych przez dostawców mediów bezpośrednio na Najemcę lub najmowany lokal, albo które będą przypadały na ten lokal z rocznego rozliczenia kosztów mediów sporządzanego zgodnie z przepisami

2. prawa: przez zarządcę Wspólnoty Mieszkaniowej budynku, w którym lokal się znajduje, albo przez Wynajmującego.
3. Wynajmujący o aktualnej wysokości czynszu oraz kwocie zaliczek na poczet innych opłat za używanie lokalu (zaliczek na poczet rocznego rozliczenia mediów dostarczanych do lokalu) będzie informował Najemcę poprzez pisemne zawiadomienia. Najemca będzie mógł odebrać zawiadomienie (lub jego kopię) w biurze AMK albo zostanie mu ono dostarczone do skrzynki pocztowej. Najemca może również uzyskać telefonicznie informację o aktualnej wysokości stawek oraz zaliczek na poczet innych opłat za używanie lokalu telefonicznie, w godzinach pracy AMK (numer tel.).
4. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i inne opłaty za używanie lokalu w okresach miesięcznych, płatnych z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.
5. W razie opóźnienia Najemcy w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych, które będą zaspokajane w pierwszej kolejności z wpłat dokonywanych przez Najemcę.
6. Stawki czynszu mogą ulegać podwyższeniu, nie częściej niż co 6 miesięcy. Termin wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu wynosi 3 miesiące. W ciągu dwóch miesięcy od dnia wypowiedzenia Najemca może:
 - odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego Najemca zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu, albo
 - zakwestionować podwyżkę, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości. W takim wypadku Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz dotychczasowy do czasu uprawomocnienia się orzeczenia sądu kończącego postępowanie w sprawie, a w przypadku uznania przez sąd podwyżki za zasadną, obowiązkiem Najemcy będzie zapłata kwoty odpowiadającej różnicy pomiędzy podwyższonym a dotychczasowym czynszem za okres od upływu terminu wypowiedzenia.
6. Stawki pozostałych opłat za używanie lokalu ulegają zmianie do dnia wprowadzenia ich przez poszczególnych dostawców mediów świadczących te usługi.

§ 15

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas

§ 16

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia umowy najmu tylko z przyczyn określonych w art.11 ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
2. Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie i określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 17

Umowa niniejsza może być rozwiązana w każdym czasie w przypadku zgodnej woli stron wyrażonej na piśmie.

§ 18

Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem jej nieważności.

§ 19

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy, rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Lubaniu.

§ 20

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową, zastosowanie znajdują powszechnie obowiązujące przepisy prawa, w szczególności Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz Kodeksu cywilnego.
2. Umowę sporządzono w **dwóch** jednobrzmiących egzemplarzach. Jeden egzemplarz umowy otrzymuje Najemca lokalu

.....

(Wynajmujący)

.....

(Najemca)

ANZÓR