

UMOWA NAJMU LOKALU nr 1/2020

zawarta w Garwolinie w dniu 30 czerwca 2020 r.

na podstawie § 19 uchwały Rady Miasta Garwolina Nr XXV/113/2012 z dnia 28 maja 2012 r.
w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego
Miasta Garwolina.

pomiędzy **Miastem Garwolin** reprezentowanym przez:

Burmistrza Miasta – Panią Marzeną Świeczak zwanym dalej w treści umowy Wynajmującym,
a

zam.

, zwaną dalej Najemcą,

o następującej treści:

PRZEDMIOT NAJMU

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania lokal nr 3 tworzący mieszkaniowy zasób gminy, położony w budynku nr 3 przy ul. Aleja Żwirki i Wigury w Garwolinie.

Lokal ten składa się z 1-ego pokoju, kuchni, łazienki oraz przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 29,56 m² w tym powierzchnia pokoju 20 m².

Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną i gazu przewodowego.

§ 2

Ponadto przedmiotem najmu jest pomieszczenie przynależne do lokalu piwnica oznaczona numerem „3”.

PRZEZNACZENIE LOKALU

§ 3

1. Najemca bierze przedmiotowy lokal w najem oraz oświadcza, że lokal będzie wykorzystywany wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Do zamieszkania w przedmiotowym lokalu uprawnione są następujące osoby:
 - 1) - najemca
 - 2)
 - 3) PESEL
 - 4) PESEL
 - 5) PESEL
 - 6) PESEL
 - 7) PESEL
 - 8) PESEL
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie osób zamieszkujących w przedmiotowym lokalu.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może ani podnająć, ani oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania innym osobom.

CZAS TRWANIA I ZMIANA UMOWY

§ 4

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia 1 lipca 2020 r.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

WYPOWIEDZENIE UMOWY

§ 5

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu, jeżeli Najemca:
 - 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności i nie zapłacił ich również pomimo wcześniejszego uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
 - 2) 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;
 - 3) pomimo pisemnego upomnienia wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
 - 4) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego korzystania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym terminie.

CZYNSZ

§ 6

Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty:

1) czynsz najmu w wysokości $2,81 \text{ zł/m}^2 \times 29,56 \text{ m}^2$	83,06 zł
2) zaliczka na dostawę zimnej wody $4,63 \text{ zł/m}^3 \times 16 \text{ m}^3$	74,08 zł
3) zaliczka na odbiór nieczystości płynnych $12,21 \text{ zł/m}^3 \times 16 \text{ m}^3$	195,36 zł
4) zaliczka na odbiór śmieci $22,00 \text{ zł/osobę} \times 8 \text{ osób}$	<u>176,00 zł</u>
RAZEM	528,50 zł

§ 7

1. Zmiany opłat o których mowa w § 6 wynikające z przepisów prawa gminnego nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
2. O podwyżce czynszu najmu Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie z zachowaniem ustawowego terminu wypowiedzenia.
3. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego, o których mowa w § 6 pkt 2 - 4, będzie następowała na podstawie pisemnego zawiadomienia, zawierającego nowy wymiar opłat.
4. Najemca jest zobowiązany do podpisania indywidualnych umów z dostawcami energii elektrycznej i gazu, a w konsekwencji do wnoszenia opłat za zużytą energię elektryczną i gaz bez pośrednictwa Wynajmującego.
5. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 8

1. Czynsz najmu i opłaty niezależne od Wynajmującego, o których mowa w § 6 płatny jest miesięcznie z góry do 10 dnia miesiąca w kasie Urzędu Miasta w Garwolinie, ul. Staszica 15 lub na konto Nr 79 9210 0008 0013 8455 2000 0010 Bank Spółdzielczy w Garwolinie.



2. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu i opłat Najemca jest zobowiązany zapłacić odsetki ustawowe.

OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 9

Wynajmujący obowiązany jest do:

1. zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym Najemcy korzystanie z wody, gazu i energii elektrycznej;
2. dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, przy czym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
3. dokonywania napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - 1) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej oraz elektrycznej;
 - 2) wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 10

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak: klatki schodowe, korytarze, 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) kuchni i grzejników, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 6) 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.

§ 11

1. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal Wynajmującemu w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody.
2. Najemca jest zobowiązany, po uprzednim zawiadomieniu, udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania:
 - 1) okresowego, a w szczególności uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich



wykonania;

- 2) zastępczego wykonania przez **Wynajmującego** prac obciążających **Najemcę**;
3. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
4. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna, za szkody wyrządzone przez dzieci odpowiadają ich opiekunowie prawni.

§ 12

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego określającej sposób rozliczenia z tego tytułu.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 13

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji oraz odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

KORESPONDENCJA

§ 14

W okresie trwania najmu strony są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 611) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 16

Podstawą rozliczeń przy zwrocie lokalu pomiędzy stronami będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przy zawarciu pierwszej umowy najmu pomiędzy **Wynajmującym a Najemcą**.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **Wynajmujący**, jeden **Najemca** i jeden zarządca budynku.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

dr Małgorzata Świeczak

SKARBNIK

mgr Katarzyna Nozdryn-Plotnicka