

## Umowa Najmu / po przetargu / nr.....

W dniu ... w Gliwicach pomiędzy Gliwicami – miastem na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 631-10-06-640 – jednostką budżetową Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej, z siedzibą: Plac Inwalidów Wojennych 12, 44 – 100 Gliwice, w imieniu i na rzecz którego działa - Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą: 44-100 Gliwice ul. Dolnych Wałów 11, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach, Wydział X Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000011 843, posiadająca kapitał zakładowy – .....

złoty.

złoty.

- NIP 631-22-43-307 REGON 276567632
- reprezentowana przez:
1. Prokurenta Zarządu –
  2. Prokurenta Zarządu –

.....  
zwana-dalej "Wynajmującym"

a .....

PESEL .....

zwanym dalej „najemcą”

**zwanymi łącznie Stronami, a każda z osobną Stroną**

została zawarta umowa następującej treści :

### §1

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr .... w budynku ..... przy ul..... w Gliwicach składający się z ..... pokoi, kuchni, przedpokoju, wc, łazienki o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, (wyposażony w instalację: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gaz przewodowy, centralne ogrzewanie, dostawa ciepłej wody, możliwość korzystania z windy i zbiorczej anteny TV)\*.
2. Dla lokalu wskazanego w pkt 1 wydane zostało świadectwo charakterystyki energetycznej o numerze .....(kopia świadectwa w załączeniu)

### §2

1. Określony w § 1 przedmiot oddaje wynajmujący najemcy w najem **na czas nieokreślony**.
2. Najemca oświadcza że wynajmowany lokal mieszkalny przeznacza na własne potrzeby mieszkaniowe, oraz że jego sytuacja materialna zezwala na regulowanie opłat z tytułu niniejszej umowy na bieżąco.
3. W razie zmiany sytuacji materialnej – najemca jest obowiązany do powiadomienia wynajmującego.

### §3

Stan techniczny i stopień zużycia lokalu, a także znajdujących się w nim instalacji i urządzeń

określa protokół zdawczo – odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy, będący jej integralną częścią.

#### §4

1. Z tytułu najmu lokalu najemca obowiązany jest płacić wynajmującemu miesięczny czynsz według stawki ..... zł za m<sup>2</sup> to jest ..... zł.
2. Oprócz czynszu najemca obowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe niezależne od właściciela za:
  - centralne ogrzewanie,
  - podgrzanie wody,
  - -zimną wodę,
  - kanalizację,
  - odbiór nieczystości stałych,w wysokości określonej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy według stawki obowiązującej na dzień podpisania umowy.
3. Wysokość czynszu nie może być niższa od 3% wartości odtworzeniowej 1m<sup>2</sup> w budownictwie mieszkaniowym na koniec IV kwartału w poszczególnych latach trwania najmu.
4. Zmiana wysokości czynszu następuje w trybie wypowiedzenia z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. Zmiana wysokości opłat za usługi wymienione w § 4 ust. 2 umowy odnosi skutek od dnia jej wprowadzenia.

#### §5

1. Czynsz wraz z opłatami niezależnymi od właściciela płatny jest do 10-go dnia każdego miesiąca z góry, a inne opłaty miesięcznie z dołu – na podany rachunek bankowy ZBM I TBS Sp. z o.o..
2. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu i opłat najemca jest obowiązany zapłacić odsetki ustawowe.

#### §6

1. Najemca jest obowiązany utrzymać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.
2. Prawa i obowiązki stron w zakresie utrzymania lokalu, budynku i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym i sanitarnym określają przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### §7

Najemca jest obowiązany uprzedzić Wynajmującego o adresie swego pobytu, w przypadku jego zmiany na okres powyżej dwóch miesięcy.

#### §8

1. Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca powinien także udostępnić właścicielowi lokal w celu dokonania:
  - okresowego, a w szczególności w uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - zastępczego wykonania przez właściciela prac obciążających najemcę.

#### §9

1. Najemca zobowiązuje się wykonać remont za zgodą wynajmującego zgodnie z uproszczonym kosztorysem inwestorskim stanowiącym załącznik nr 3 we własnym zakresie i na własny koszt. Koszty remontu nie podlegają zwrotowi.
2. Najemca może oddać lokal w całości lub w części w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie tylko za zgodą wynajmującego wyrażoną na piśmie.
3. Naruszenie ust.2 może spowodować wypowiedzenie umowy z terminem jednomiesięcznym.

#### §10

1. Wypowiedzenie najmu może nastąpić najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, chyba że umowa niniejsza lub ustawa o której mowa w §12 niniejszej umowy stanowi inaczej.
2. Wynajmujący może najem wypowiedzieć tylko z ważnej przyczyny, a w szczególności w razie nie wywiązywania się z warunków niniejszej umowy.
3. Jeżeli wypowiedzenia dokonuje najemca, na jego wniosek termin wypowiedzenia może być skrócony.

#### §11

Postanowienia dodatkowe:

1. **Umowa Najmu nr ..... zawarta została na podstawie protokołu z przetargu na ..... z dnia .....**
2. **O zmianie ilości osób zamieszkałych najemca jest zobowiązany bezzwłocznie powiadomić wynajmującego.**
3. **Wynajmujący oświadcza, że lokal przystosowany jest do instalowania odbiorników elektrycznych o mocy do 4 KW.**
4. **Najemca oświadcza, że zapoznał się i przyjmuje do wiadomości regulaminy dotyczące rozliczenia mediów dostępnych na stronie internetowej [www.zbmgliwice.pl](http://www.zbmgliwice.pl).**
5. **Oplaty czynszowe obowiązują od dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.**

#### §12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 21czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i przepisy Kodeksu cywilnego.

#### §13

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a jeden Wynajmujący.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Niniejsza Umowa stanowi całość porozumienia pomiędzy Stronami w odniesieniu do przedmiotu Umowy i zastępuje wszystkie wcześniejsze umowy czy to pisemne czy ustne zawarte pomiędzy Stronami.
4. Nieważność lub niewykonalność jakiegokolwiek postanowienia lub postanowień niniejszej Umowy nie będzie miała wpływu na ważność i wykonalność jej pozostałych postanowień. Strony niniejszym zobowiązują się do zastąpienia wszelkich nieważnych lub niewykonalnych postanowień nowymi ważnymi i wykonalnymi postanowieniami o treści jak najbardziej zbliżonej do treści nieważnych lub niewykonalnych postanowień.
5. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej Umowy Strony zobowiązują się załatwiać polubownie. W przypadku braku porozumienia w sporze, spory rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

.....  
(podpis najemcy)

.....  
(podpis wynajmującego)

