

DZ.4102.....

**U M O W A**  
**NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO O CZYNSZU USTALONYM W PRZETARGU**

zawarta w dniu ..... w Kaliszu pomiędzy **Miastem Kalisz** reprezentowanym przez Pełnomocnika Miasta Kalisza ..... Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych, mającego siedzibę przy ul. Dobrzeckiej 18 w Kaliszu, zwanym w treści umowy „*Wynajmującym*”,

a

.....zwanym w treści umowy „*Najemcą*”.

**§ 1**

Przedmiotem najmu jest położony w Kaliszu lokal mieszkalny o numerze .....przy ul..... o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>, składający się z ..... pokoi ..... o pow. .... m<sup>2</sup>, kuchni o pow. .... m<sup>2</sup>, łazienki o pow. .... m<sup>2</sup>, przedpokoju o pow..... m<sup>2</sup>, usytuowany na ..... piętrze/parterze, ze wspólną używalnością .....

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem w/w lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym położonym poza lokalem, tj. piwnica o pow. .... .
2. Wydanie lokalu, następuje na podstawie protokołu określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który stanowi zał. Nr 1 do niniejszej umowy.

**§ 3**

Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:

.....  
.....

**§ 4**

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 określonych odrębnymi przepisami.

## § 5

1. Strony umowy zgodnie oświadczają, że lokal jest przydatny do umówionego użytku.
2. W związku z umówioną przydatnością lokalu do użytku Najemcy nie przysługują roszczenia związane z wadami lokalu istniejącymi w chwili jego objęcia w najem.

## § 6

Najemca wykona wymagane prace remontowe celem przystosowania lokalu do umówionego użytku we własnym zakresie i na własny koszt i zrzeka się ewentualnych, przysługujących roszczeń związanych z poczynionymi nakładami.

## § 7

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 zsyków, 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 umywalek 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,

## § 8

Lokal wynajęty w drodze przetargu nie może być przedmiotem podnajmu. Nie można oddać lokalu w całości lub jego części do bezpłatnego używania.

## § 9

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

## § 10

- Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionego w § 5, ust. 2, pkt. 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.
- Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał za zgodą wynajmującego wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
- Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 10 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.
- Lokal należy przekazać opróżniony i posprzątanym, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Najemcy klucze należy przekazać Wynajmującemu.
- W przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku, określonego w § 11 ust. 4, strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
- Koszty związane z wywozem i utylizacją pozostawionych w lokalu ruchomości obciążają w całości Najemcę.

## § 11

- Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacić wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł miesięcznie.
- Wysokość stawki czynszu określona została w drodze przetargu publicznego ograniczonego przeprowadzonego w dniu .....
- Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczenia niezależnych od właściciela opłat za: energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz odbiór odpadów i nieczystości ciekłych a także świadczeń za windę, i światło w piwnicy.
- Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

Lp.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość	Jedn. stawka ogółem	Kwota
				zł	zł
1.	Czynsz	m <sup>2</sup>			
2.	Centralne ogrzewanie	m <sup>2</sup>			
3.	Zimna woda	m <sup>3</sup>			
4.	Kanalizacja	m <sup>3</sup>			
5.	Odbiór odpadów	osoba			

6.	Abonament wodom. gł.	szt.			
7.	Niedobór wody				
				<b>Ogółem:</b>	

Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 3 płatne są z góry do 10-każdego miesiąca na konto wynajmującego:

.....

5. W razie nieuiszczenia w terminie czynszu i opłat, o których mowa w ust. 4 wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.
6. Wynajmujący może podwyższać czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.
7. W przypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 3 dokonywanych w czasie trwania umowy, najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez wynajmującego.
8. Czynsz wylicytowany podlega narastająco corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w poprzednim roku kalendarzowym, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, w formie komunikatu.
9. W przypadku, gdy wylicytowana stawka czynszu, w trakcie trwania zawartej umowy najmu, stałaby się niższa niż stawka bazowa wprowadzona w drodze Zarządzenia Prezydenta Miasta Kalisza w sprawie ustalenia stawek czynszu w lokalach stanowiących zasób mieszkaniowy Miasta Kalisza, ulega ona podwyższeniu do stawki bazowej wynikającej z tego Zarządzenia.
10. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

## § 12

Umowę zawiera się na czas nieokreślony, tj. od dnia .....

## § 13

Wynajmujący może wypowiedzieć najem na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego wówczas, gdy najemca:

- 1) pomimo uprzedniego pisemnego upomnienia nadal:
  - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców
  - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.

3) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania.

#### § 14

1. Kaucja została wpłacona w całości w wysokości .....
2. Kaucja w pierwszej kolejności służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez najemcę. Wynajmujący może potrącić z kaucji nieuiszczony przez najemcę czynsz lub inne opłaty niezależne od właściciela.
3. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 21 dni od daty przekazania lokalu Wynajmującemu.
4. Kaucja podlega waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.

#### § 15

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

#### § 16

Zmiany niniejszej umowy następują w formie aneksu na piśmie, pod rygorem nieważności.

#### § 17

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 (Dz. U. z 2022r. poz. 172 z późn. zm.) i przepisy kodeksu cywilnego.

#### § 18

Ewentualne powstałe między stronami spory rozstrzygał będzie sąd powszechny, właściwy dla położenia nieruchomości.

#### § 19

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - jeden egzemplarz dla najemcy, dwa dla wynajmującego.

**NAJEMCA :**

.....

**WYNAJMUJĄCY:**

.....