

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu ..... 2021 r. w Gdyni, pomiędzy: **Gminą Miasta Gdyni – Gdynia – Miasto Na Prawach Powiatu** (z siedzibą w Gdyni (81-382) przy Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54, NIP 5862312326), **Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni jednostka budżetowa** (Gdynia (81-332) przy ul. Hugo Kołłątaja 1), reprezentowaną przez **p.o. Zastępcę Dyrektora ds. Eksploatacyjnych Annę Stefańską** działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Dyrektora jednostki Katarzynę Tylingo-Chmielewską – Zarządzenie Nr ZBiLK.IOB.AB.021.12.2021 z dnia 04 maja 2021 roku w związku z Zarządzeniem Nr 3173/21/VIII/S z dnia 05 stycznia 2021 roku Prezydenta Miasta Gdyni, zwaną w treści umowy **Wynajmującym**

**a** .....

legitymujący się dowodem osobistym nr ..... PESEL .....  
zamieszkałym w Gdyni przy ul. .... zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**

## Art.1

1. Przedmiotem najmu jest lokal gminny nr ..... przy ul. .... w Gdyni, stanowiący własność Gminy, składający się z: ..... o łącznej powierzchni użytkowej lokalu ..... w tym powierzchni mieszkalnej ..... m<sup>2</sup>.

Lokal wyposażony jest w instalację: wodociągowo – kanalizacyjną,

łazienka	tak nie
elektryczność	tak nie
gaz	tak nie
centralne ogrzewanie	tak nie
dostawę ciepłej wody	tak nie
z możliwością korzystania z dźwigu	tak nie

2. Zarządcą budynku w którym znajduje się przedmiotowy lokal jest .....  
Zmiana zarządcy nie wymaga formy aneksu, zostaje ona ogłoszona na tablicy ogłoszeń zamieszczonej w budynku.

## Art.2

Wynajmujący oddaje w najem lokal opisany w art. 1 niniejszej umowy najmu na okres ....., zgodnie z pismem **Urzędu Miasta Gdyni WSS** nr ..... r.

## Art.3

Niniejsza umowa obowiązuje od ..... do .....

## Art.4

Najemca jest uprawniony do wyłącznego (wspólnego) używania ~~piwnicy~~ oznaczonej nr ..... w tymże budynku oraz wspólnego używania z innymi najemcami zamieszkałymi w tym budynku, pralni ogólnej, suszarni (strychu), wózkarni .....

## Art.5

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu i inne opłaty miesięczne z góry do dnia 10 każdego miesiąca w kasie ZBiLK lub na konto bankowe, wg. aktualnego aneksu opłat, który stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu do wysokości faktycznie poniesionych kosztów przez Wynajmującego zgodnie z Ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2018 poz. 1234 z późniejszymi zmianami).
3. Za zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
4. Należności z tytułu najmu lokalu nie uiszczone w terminie płatności podlegają wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami egzekucyjnymi ściąganiu w trybie postępowania sądowego i egzekucyjnego.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaliczenia dokonywanych wpłat na czynsz najmu i inne opłaty związane z lokalem, które są najdłużej wymagalne i nie jest związany wskazaniem dokonywanym w tym zakresie przez wpłacającego

## Art.6

### Najemca lokalu zobowiązany jest:

- 1) utrzymywać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego,
- 2) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy, klatki schodowe, korytarze, zsypy , inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
- 3) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję mieszkaniową lokalu lub w budynku,
- 4) nie instalować na dachu anten telewizyjnych i radiowych bez zgody Wynajmującego. W przypadku uszkodzenia dachu w czasie instalowania anteny koszty naprawy dachu obciążają użytkownika aparatu TV lub radia,
- 5) nie zakładać bez zgody Wynajmującego krat i innych zabezpieczeń o trwałym charakterze.

## Art. 7

1. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania stosunku najmu przeprowadzić własnym kosztem prace konserwacyjne oraz następujące naprawy:
  - 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, wani, 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 wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,

- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
  - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
  - b) malowanie drzwi i okien od strony wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Najemca jest zobowiązany do zawiadomienia wynajmującego o koniecznych naprawach obciążających Wynajmującego.
3. Koszty napraw szkód w lokalu oraz urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku wynikłe z winy Najemcy obciążają Najemcę.

#### **Art. 8**

Nie obciążają Najemcy następujące naprawy:

- 1) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia,
- 2) naprawa i wymiana wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

#### **Art.9**

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) odnawiania lokalu, co najmniej raz na 5 lat,
- 2) starannego wykonywania napraw, które na nim ciąży,
- 3) udostępnienia lokalu Wynajmującemu, celem wykonania koniecznych napraw, przeglądów technicznych czy usunięcia awarii, których obowiązek ciąży na Wynajmującym,
- 4) Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### **Art. 10**

1. Najemca lokalu ma obowiązek wykonania okresowej legalizacji albo wymiany wodomierza/y co najmniej raz na 5 lat. Najemca dokonuje legalizacji albo wymiany wodomierza/y na własny koszt i ma obowiązek udostępnienia mieszkania pracownikowi – Zarządcy – celem dokonania kontroli, opłombowania wodomierza/y oraz sprawdzenia podawanych przez najemcę lokalu odczytów.
2. Zarządca zobowiązany jest do rozliczenia kosztów zużycia wody.
3. Wynikiem rozliczenia obciąża się Najemcę.
4.
  - 1) Najemca lokalu w budynkach gdzie 100% właścicielem jest Gmina Miasta Gdynia oraz w budynkach w przymusowym zarządzie, zobowiązany jest do zapoznania się i przestrzegania Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków – **Zarządzenie Nr 21 Dyrektora Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni z dnia 28 marca 2018 roku.**
  - 2) Lokale gminne w budynkach wspólnot mieszkaniowych rozliczane są zgodnie z zasadami rozliczeń ustalonymi w regulaminie rozliczeń przyjętym uchwałą danej wspólnoty. Rozliczenie pierwotne węzła wykonuje wspólnota mieszkaniowa, rozliczenie wtórne ZBiLK.

#### **Art. 11**

O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest obowiązany powiadomić Wynajmującego co najmniej na trzy dni naprzód. W razie niedopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy

Wynajmującego, nastąpi komisyjne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciążenie Najemcy kosztami naprawy.

#### **Art. 12**

Najemca nie jest uprawniony bez zgody Wynajmującego do oddania w całości lub części lokalu w podnajem lub użyczenie.

#### **Art. 13**

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

#### **Art. 14**

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

#### **Art. 15**

1. Tryb i sposób wypowiedzenia umowy (rozwiązania) oraz zmianę wysokości czynszu określa ustawa z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Zmiany wysokości stawek niezależnych od właściciela będą dostarczane w drodze zawiadomienia.

#### **Art. 16**

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **Art. 17**

Do rozstrzygnięcia wszelkich sporów wynikłych z niniejszej umowy, właściwy jest Sąd Rejonowy w Gdyni.

#### **Art. 18**

We wszystkich sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2020, poz. 611 z późniejszymi zmianami) oraz przepisy kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz. U. 2020 poz. 1740 z późniejszymi zmianami).

#### **Art. 19**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....  
(czytelny podpis najemcy)

.....  
(czytelny podpis wynajmującego)