

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu roku

pomiędzy **Gminą Kalisz Pomorski ul. Wolności 25, 78-540 Kalisz Pomorski,**
Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kaliszu Pomorskim,
ul. Wolności 10, 78-540 Kalisz Pomorski, NIP: 674-100-23-20

reprezentowanym przez:

1. **Dyrektor** –działający w imieniu Gminy Kalisz Pomorski z upoważnienia Burmistrza Kalisza Pomorskiego wynikającego z pełnomocnictwa (art. 47 ust. 1 ustawy o samorządzie gminy)

2. **Przy kontrasygnacie Głównej Księgowej** –
zwanym dalej Wynajmującym

a

PESEL

Zwaną dalej Najemcą

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej w **gm. Kalisz Pomorski**

Nr budynku zabudowanej budynkiem mieszkalnym, w której znajduje się

lokal mieszkalny oznaczony nr....**3** składający się z:

o łącznej powierzchni użytkowej**m²** mieszkalnej**m²**, który wyposażony jest w następujące instalacje techniczne:

.....

Lokal położony jest na

§2

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem opisany w §1 lokal mieszkalny / część lokalu mieszkalnego, zwany dalej przedmiotem najmu.

§3

Przedmiotem najmu są również następujące pomieszczenia zwane w niniejszej umowie pomieszczeniami przynależnymi:

§4

1.Uprawnionymi do wspólnego zamieszkiwania z najemcą są następujące osoby:

2.Najemca jest zobowiązany do zgłoszenia wynajmującemu w ciągu 7 dni wszelkich zmian w ilości zamieszkałych w lokalu osób.

§5

Niniejsza umowa najmu zostaje zawarta **na czas**
wiąże strony od dnia – **roku**

§ 6

Wydanie Najemcy przedmiotu najmu przez administratora tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Kaliszu Pomorskim nastąpiło na podstawie protokołu, w którym określono stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń. Protokół ten wraz z protokołem, o którym mowa w § 14 niniejszej umowy stanowić będzie podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§7

Obowiązki Najemcy i Wynajmującego w zakresie utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz inne obowiązki związane z korzystaniem z przedmiotu najmu i pomieszczeń przeznaczonych do wspólnego

korzystania w budynku określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy, który stanowi integralną jej część.

§8

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Dokonanie ulepszeń bez zgody Wynajmującego skutkować będzie utratą roszczeń o zwrot ich równowartości w przypadku zakończenia najmu.

§9

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz w wysokościzł/ m² powierzchni użytkowej lokalu, zgodnej z **Zarządzeniem nr 70/2016 Burmistrza Kalisza Pomorskiego z dnia 19.X.2016r.** w sprawie określania wysokości stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych oraz czynszu za wynajmowane lokale socjalne w trybie określonym w art. 8 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 j.t.).
2. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest uiszczać opłaty niezależnie od Wynajmującego, tj. za dostawę do lokalu energii, gazu, wody, oraz odbiór nieczystości stałych i płynnych.
3. Sposób wyliczenia czynszu i opłat za najem lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§10

1. Czynsz najmu jest płatny z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na konto PGKiM
2. Opłaty, o których mowa w § 9 ust. 2, które mają być płatne za pośrednictwem Wynajmującego, Najemca obowiązany jest uiszczać z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca.
3. W wypadku uchybienia powyżej określonym terminom Wynajmujący jest uprawniony do naliczania ustawowych odsetek za opóźnienia.
4. W przypadku nie uregulowania płatności w terminie, każda wpłata będzie księgowana na poczet długu najbardziej wymagalnego.
5. Najemca nie regulujący terminowo należności obciążany będzie dodatkowo kosztami upomnienia lub wezwania.

§11

1. Za zapłatę czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego, płatnych za pośrednictwem Wynajmującego odpowiadają solidarnie z najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie.
2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 1 ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat za okres ich stałego zamieszkiwania.

§12

Wynajmujący może podwyższyć czynsz na warunkach i zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 j.t) oraz w przepisach Kodeksu Cywilnego.

§13

1. Nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca:
 - 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 albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - jest w zwłóce **z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności** pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego
 - używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 j.t).
2. Wynajmujący lokal, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu:
 - z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a najemca może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
3. Z innych, ważnych przyczyn, Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie

przez sąd opróżnienie lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku.

§14

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zdać lokal w stanie nie pogorszonym nadającym się do ponownego zasiedlenia.

2. Po zakończeniu najmu strony sporządzają protokół określający stan techniczny i stopień zużycia instalacji i urządzeń w lokalu.

Protokół ten stanowi łącznie z protokołem sporządzonym przed wydaniem lokalu Najemcy, podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu Wynajmującemu.

§15

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać całości lub części przedmiotu najmu w podnajem lub do innego korzystania.

§16

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2016r. poz. 1610 j.t.).

§18

Spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd w Drawsku Pomorskim.

§19

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

PODPISY STRON

Wynajmujący

Najemca