

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO MPGN.L.-Przet- ../..

Zawarta w dniu r. pomiędzy

Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Nieruchomościami Spółką z o. o. z siedzibą w Grudziądzu, ul. Mickiewicza 23, zapisanym w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem KRS 0000039577, reprezentowanym przez ustanowionego aktem notarialnym z dnia 9 grudnia 2008r. Repertorium A numer 12050/2008 sporządzonym przed notariuszem Dorotą Kosmanią – Sadowską, pełnomocnika –mgr inż. Jolantę Padzik - Dyrektor ds. Gospodarki Nieruchomościami zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

Panią /Panem

zamieszkałą/ym w Grudziądzu, ul.....

zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”

§1**Opis przedmiotu najmu**

1. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny Nr położony w Grudziądzu przy ul.

2. Lokal składa się z:

- 4 pokoi (I o pow. m², II o pow.m², III o pow..... m² , IV o pow..... m²)
- kuchni o pow..... m²
- przedpokoju o pow..... m²
- łazienki o pow. m²
- pomieszczeń przynależnych do lokalu tj.

o ogólnej powierzchni użytkowej m², w tym o łącznej powierzchni mieszkalnej m²

3. Lokal ten usytuowany jest na parterze / piętrze.

4. Wynajmujący oświadcza, że wynajmuje powyższy lokal Najemcy wyłącznie na cele mieszkalne.

5. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do w/w. lokalu położone poza lokalem a w szczególności:

- piwnica oznaczona Nr o powierzchni _____ m²
- komórka gospodarcza Nr o powierzchni _____ m²

§2**Wydanie i przejęcie lokalu**

Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń , który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§3

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

Lp.	Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1.			
2.			

§ 4

Obowiązki Wynajmującego

1.Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym najemcy korzystanie z wody , paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2.Wynajmującego obciążają obowiązki określone w art. 6a ust.2 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./ **dopiero po przeprowadzeniu remontu przez Najemcę zgodnie z zakresem wymienionym w porozumieniu.**

3.Wynajmującemu służy prawo wglądu w używany lokal.

4.Wynajmujący może wejść do przedmiotu najmu tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z Najemcą.

§5

Obowiązki Najemcy

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 przeznaczonego do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku .

Najemca jest zobowiązany zgłaszać niezwłocznie zmiany dotyczące osób zameldowanych w lokalu, we właściwej administracji.

§6

Podnajem

Umowa podnajmu lokalu w całości lub jego części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga bezwzględnej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§7

Dokonywanie zmian w lokalu

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

§8**Napraw i konserwacja**

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja określona w art.6b ust.2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./ wg załącznika nr 1.

§9**Zgłaszanie napraw w lokalu**

Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.

§ 10**Opróżnienie lokalu**

1.Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.

§11**Opłaty**

- 1.Najemca zobowiązuje się do wnoszenia opłat naliczonych przez Wynajmującego.
- 2.Za zajmowany lokal najemca jest obowiązany opłacać wynajmującemu miesięczną stawkę czynszu w wysokość **zł za 1m² powierzchni użytkowej.**
3. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczenia opłat za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia, w szczególności za odbiór nieczystości stałych i płynnych, windę, antenę zbiorczą.
- 4.Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym:
 1. czynsz najmu w wysokości
 2. centralne ogrzewanie w wysokości
 3. dostawa zimnej wody w wysokości
 4. centralna dostawa ciepłej wody w wysokości.....
 5. kanalizacja w wysokości
 6. wywóz nieczystości w wysokości
 7. domofon
 8. inne

Razem:

4.Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 2 - 4 płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca, **począwszy od miesiąca 2009r.** na konto Wynajmującego ; BGŻ S.A. O. Grudziądz 34203000451110000000 75037

5.Wynajmujący może podwyższyć czynsz zgodnie z art.8a ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./.

6. W wypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 – 4 dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego .

7. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie .

8. W okresie trwania najmu 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 ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem obioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§12

Wypowiedzenie umowy

1. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli Najemca:

- 1) 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, lub
- 2) jest w zwłoce 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, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego.
- 4) **nie wykonanie remontu w określonym w porozumieniu do umowy zakresie prac oraz nie dotrzymanie terminu ich wykonania spowoduje rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez prawa do odszkodowania za poniesione koszty remontu.**

2. Każdej ze stron umowy przysługuje jej wypowiedzenie po uprzednim pisemnym zawiadomieniu drugiej ze stron. W takim przypadku ma zastosowanie ustawowy, trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

§13

Czas trwania umowy

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

§14

Dodatkowe

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego / Dz. U. z 2005r. Nr 31, poz. 266 z późn. zm./ oraz Kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

3. Porozumienie do umowy najmu lokalu mieszkalnego znak: _____ zawarte dnia _____ jest integralną częścią umowy.

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

Najemca

Wynajmujący