

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego komunalnego

## WZÓR

zawarta w dniu .....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. Kołłątaja 1), reprezentowaną przez [REDAKTOWANE], na podstawie udzielonego pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Gdyni Zarządzenie Nr [REDAKTOWANE] z dnia [REDAKTOWANE] roku, zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a .....  
legitymująca/-ym się dowodem osobistym nr .....Pesel .....

zamieszkałą/-ym w Gdyni przy ul. .... zwaną/-ym dalej w treści umowy **Najemcą**

### Art.1

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

Lokal wyposażony jest w instalacje:

wodociągowo – kanalizacyjną	tak nie
elektryczną	tak nie
gazową	tak nie
centralnego ogrzewania	tak nie
dostawy 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 na **czas nieoznaczony** zgodnie z pismem **Urzędu Miasta Gdyni WSS** ..... z dnia ..... r.

### Art.3

Niniejsza umowa obowiązuje od dnia ..... r.

### 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 (Dz. U. 2023, poz. 725 t. j.).
3. Za zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych odpowiada solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
4. Należności z tytułu najmu lokalu nieuiszczone w terminie podlegają wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i kosztami egzekucyjnymi ściągnięciu 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 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, wanien, 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, oplombowania 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 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 nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023, poz. 725 t. j.) oraz przepisy kodeksu cywilnego (Dz. U. 2023 poz. 1610 t. j.).

#### **Art. 19**

1. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę aby wszelkie pisma związane z umową (takie jak: rozliczenia mediów, zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, wezwania do uregulowania zaległości, upomnienia) adresowane do niego były wysyłane listem zwykłym na adres przedmiotowego lokalu lub umieszczane w euroskrzynce pocztowej przypisanej do jego adresu – w związku z czym taki sposób ich dostarczenia uważać się będzie za skuteczne doręczenie.
2. Najemca oświadcza, że akceptuje taką formę przesyłania i doręczenia pism.

#### **Art. 20**

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

.....  
(czytelny podpis najemcy)

.....  
(czytelny podpis wynajmującego)

ZBiLK w Gdyni