



**Zakład
Gospodarki
Mieszkaniowej**
w Gorzowie Wlkp.

Zakład Gospodarki Mieszkaniowej
ul. Wełniany Rynek 3
66-400 Gorzów Wlkp.

t: 95 7387 101
e: biuro@zgm.gorzow.pl
nip: 5990112892
regon: 003161962

UMOWA najmu lokalu

zawarta w dniu w Gorzowie Wlkp.

na podstawie pisma WSS do zawarcia umowy najmu
pomiędzy:

Miastem Gorzów Wlkp., w imieniu którego działa:

Paweł Nowacki - Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Gorzowie Wlkp.,

którego reprezentuje:

..... - Kierownik Administracji Domów Mieszkalnych nr ... przy ul. - oddział
ZGM w Gorzowie Wlkp. zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

..... posiadający wpis do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP:, REGON:
prowadzący działalność gospodarczą w Gorzowie
Wlkp.,

Zwany w treści umowy "Najemcą".

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest położony w Gorzowie Wlkp. lokal mieszkalny o **numerze**
przy ulicy o pow. użytkowej m² w tym mieszkalnej m²
składający się z izb, w tym pokoi o pow. m² kuchni o pow. m², łazienka z w.c
o pow. m², p.pokój o pow. m² usytuowany na piętrze.
2. Wynajmujący przekazuje przy zawarciu umowy kopię/wydruk świadectwa
charakterystyki energetycznej lokalu z dnia, który stanowi załącznik do niniejszej
umowy, o którym mowa w ustawie z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce
energetycznej budynków. (Dz. U. 2021r poz. 497, z późn. zm.)

§ 2

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem w/w lokal wraz z pomieszczeniami
przynależnymi położonymi poza lokalem tj. piwnicą o nr o powierzchni /bez
pomieszczeń przynależnych/.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu z dnia określającego
stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, który
stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. W lokalu zostały przeprowadzone prace remontowo – budowlane na koszt i staraniem

Najemcy w porozumieniu z Wynajmującym, a zakres robót uregulowano w odrębnej umowie.

Po wykonaniu remontu Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.

Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak: klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcy przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów według wartości ustalonej w odrębnej umowie.
3. Rozliczenie nakładów poniesionych na remont nastąpi w formie zwolnienia z opłat czynszowych do wysokości 100% podstawy wymiaru czynszu miesięcznie. Zwrot z tytułu nakładów podlega rozliczeniu w okresie najmu, nie dłuższym niż 10 lat.
4. Strony zobowiązują się rozliczyć poniesione nakłady w ten sposób, że miesięczny czynsz podlegać będzie potrąceniu z wierzytelności Najemcy wynikającej ze zweryfikowanego przez Wynajmującego kosztorysu po wykonaniu robót.
5. W przypadku gdy poniesione nakłady przez Najemcę nie zostaną w całości rozliczone w okresie trwania stosunku najmu lokalu mieszkalnego, Najemca oświadcza że zrzeka się wobec Wynajmującego roszczenia z tego tytułu.
6. Przedsiębiorca w okresach miesięcznych zobowiązany jest do wystawienia faktury tytułem częściowego rozliczenia nakładów w kwocie brutto odpowiadającej podstawie wymiaru czynszu brutto nie większej jednak niż pozostała część roszczenia o zwrot nakładu podlegającej rozliczeniu z terminem płatności analogicznym do wynikającego z § 9 ust. 5.
7. Strony zgodnie oświadczają, że doręczenie przez drugą ze stron faktury bądź innego dokumentu księgowego za dany okres skutkuje potrąceniem umownym wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej bez potrzeby składania dodatkowych oświadczeń.
8. Pozostałe zasady rozliczenia prac:

Robocizna – stawkę roboczogodziny dla robót ogólnobudowlanych – remontowych przyjąć na poziomie średnim wydawnictwa SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału rozpoczęcia robót.

Materiały :

a) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę okienną wraz z montażem, obróbką ościeży, parapetami wewnętrznymi i zewnętrznymi wynosi :

- | | | |
|-----------------------------|---|----------------------------|
| ▪ Okna PCV | - | 500,00 zł / m ² |
| ▪ Okna drewniane bez ozdób | - | 700,00 zł / m ² |
| ▪ Okna drewniane z ozdobami | - | 800,00 zł / m ² |

b) Wysokość do zwrotu za nawiewnik (z montażem) wynosi 70 zł / szt.

c) Wysokość zwrotu za wymienioną stolarkę drzwiową wraz z ościeżnicą, montażem i obróbką ościeży wynosi:

- Drzwi wewnętrzne standard - 400,00 zł / m²
- Drzwi zewnętrzne - 800,00 zł / m²

Uwaga !

- Pomiaru stolarki okiennej i drzwiowej dokonywać po obrysie okna i drzwi.
 - Wymianę stolarki okiennej i drzwiowej należy rozliczyć bez wskaźnika narzutu.
- d) Pozostałe materiały rozliczać według średnich cen wydawnictwa SEKOCENBUD określonych dla Miasta Gorzowa Wielkopolskiego według poziomu cen z kwartału rozpoczęcia robót.
- e) Materiały nie ujęte w wydawnictwie SEKOCENBUD rozliczać na podstawie faktur zakupu (wartość netto).

§ 4

Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§ 5

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin i innych w pokojach i pomieszczeniach sanitarnych,
2. okien i drzwi,
3. kuchni gazowej, miski klozetowej, zlewozmywaka wraz z syfonem, baterii oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
4. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
5. przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
6. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
7. poza naprawami, o których mowa wyżej, najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 6

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę w celu zawarcia umowy podnajmu z pracownikiem, dla którego jest przeznaczony i jego bliskich, w związku z zatrudnieniem u Przedsiębiorcy.

2. Stawkę czynszu za podnajem ustala się w wysokości obowiązującej Najemcę.
3. Najemca zobowiązany jest do składania kopii umowy podnajmu zawieranej z pracownikiem w terminie 14 dni od daty jej zawarcia właściwemu ds. mieszkaniowych Wydziałowi Spraw Społecznych Urzędu Miasta Gorzowa Wielkopolskiego wraz z oświadczeniem o pozostawaniu wskazanego pracownika w stosunku pracy.
4. Niezłożenie wymaganych dokumentów określonych w ust. 3 stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu z przedsiębiorcą.

§ 7

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

§ 8

Po zakończeniu najmu, najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw.

§ 9

1. Z tytułu najmu najemca jest obowiązany opłacać wynajmującemu czynsz w wysokości zł miesięcznie.
2. Oprócz czynszu najemca jest obowiązany do uiszczania opłat wraz z właściwym podatkiem VAT niezależnych od właściciela, czyli opłat za dostawy do lokalu wody i odbiór kanalizacji oraz innych zgodnie z § 9 ust. 3.
3. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

L.p	Wyszczególnienie	Ilość osób	Ilość	Jednostkowa stawka	Vat	Razem w zł
1.	Czynsz	-	- m ²	- zł/m ²		-
2.	Zimna woda - zaliczka	-	- m ³ /os	- zł/m ³		-
3.	Odprowadzenie ścieków -	-	- m ³ /os	- zł/m ³		-
4.	Wywóz odpadów komunalnych	-	- os	- zł		-
5.	Centralne ogrzewanie -	-	- m ²	- zł/m ²		-
6.	Ciepła woda użytkowa - zaliczka	-	- m ³ /os	- zł/m ³		-
	Razem w zł					- zł

4. Podstawą ustalenia wysokości czynszu są przepisy prawa miejscowego regulujące zasady polityki czynszowej oraz warunki obniżania czynszu obowiązujące w gminie Gorzów Wlkp.
5. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe o których mowa w ust. 3 płatne są z góry do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego

.....

6. 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.
7. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych od właściciela odpowiadają najemca.

§ 10

Najemca z chwilą podpisania umowy ma obowiązek złożyć oświadczenie o liczbie osób zamieszkujących w lokalu.

§ 11

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony – 10 lat, z możliwością jej przedłużenia.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca złożenia oświadczenia w przypadku:
 - zaległości odpowiadającej wysokości dwukrotnego czynszu,
 - wykorzystywania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem.
3. W przypadku ustania stosunku najmu przed upływem okresu wskazanego w ust.1, z przyczyn określonych w ust. 2 lub rozwiązania za porozumieniem stron na wniosek przedsiębiorcy, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, które nie zostały rozliczone w trakcie trwania tego stosunku.
4. Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby – w razie zaniedbania tego obowiązku korespondencje wysłane na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebranej uważa się za dostarczoną.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowych zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego.
2. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący