

## Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w Odrowążku w dniu ..... r. pomiędzy:

**Gminą Bliżyn**, ul. Kościuszki 79A, 26-120 Bliżyn, e-mail: sekretariat@blizyn.pl  
reprezentowaną przez:

Dyrektora Szkoły w Odrowążku z siedzibą Odrowążek 1 26-120 Bliżyn–  
.....  
zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

....., dotychczas zamieszkałym/łą/zameldowanym/ą  
....., legitymującym/ą się dowodem osobistym nr .....  
PESEL ..... wydanym przez ..... zwanym/ą  
dalej „**Najemcą**”

### § 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego pod adresem Odrowążek 1 26-120 Bliżyn, gmina Bliżyn, działka nr 413 obręb 0014 Odrowążek dla której została urządzona księga wieczysta o nr KW KI1R/00019262/2. Budynek ten stanowi siedzibę Szkoły Podstawowej im. H. Sienkiewicza oddanej dyrektorowi szkoły w trwały zarząd decyzją GG.7224/03/06 z dnia 19.01.2006 r.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal mieszkalny o powierzchni 82,00 m<sup>2</sup> mieszczący się na piętrze budynku, o którym mowa w ust. 1 powyżej, a **Najemca** przyjmuje go do użytkowania (dalej „**Lokal**” lub „**Lokal mieszkalny**”).
3. Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1 powyżej składa się z korytarza, trzech pokoi, kuchni, łazienki, WC oraz pomieszczenia gospodarczego. Lokal wyposażony jest w wewnętrzną instalację elektryczną, instalację wodociągową i kanalizacyjną.
4. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie **protokołu zdawczo-odbiorczego** w terminie ustalonym pomiędzy stronami, lecz nie dłużej niż **7 dni** od dnia zawarcia niniejszej umowy.

### § 2

1. **Najemca** oświadcza, że wynajmuje Lokal do celów mieszkalnych, zna jego stan techniczny i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń oraz że własnym kosztem i staraniem dostosuje lokal do potrzeb mieszkaniowych.
2. Inne osoby mogą zamieszkiwać w Lokalu jedynie po uprzednim wyrażeniu zgody przez **Wynajmującego**.

### § 3

1. Niniejsza umowa zawarta jest na okres **3 lat** z możliwością przedłużenia na kolejne okresy.
2. **Najemca** zgłasza na piśmie chęć przedłużenia umowy na kolejny okres nie później niż na **3 miesiące** przed zakończeniem obowiązywania umowy.
3. **Wynajmujący** i **Najemca** mogą wypowiedzieć umowę z zachowaniem **sześciomiesięcznego** okresu wypowiedzenia. Umowa może być rozwiązana w każdym momencie za porozumieniem stron.

4. Umowa może być rozwiązana przed upływem czasu jej trwania przez **Wynajmującego** z przyczyn określonych w § 7 niniejszej Umowy.
5. **Najemca** oświadcza, że jego adresem korespondencyjnym jest adres:  
.....  
Jednocześnie Najemca wskazuje/ nie wskazuje adres poczty elektronicznej e-mail do doręczeń faktur oraz informacji o zmianie wysokości czynszu i opłat związanych eksploatacją lokalu:.....
6. **Najemca i Wynajmujący** są zobowiązani do wzajemnego pisemnego poinformowania się w terminie 7 dni o każdej zmianie adresu korespondencyjnego lub adresu poczty elektronicznej e-mail, pod rygorem uznania doręczenia korespondencji za skuteczne.

#### § 4

1. Z tytułu najmu Lokalu, **Najemca** zobowiązany jest płacić **Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... zł brutto miesięcznie tj. ....zł/m<sup>2</sup>/miesiąc** począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. **Najemca** oprócz czynszu najmu będzie płacił **Wynajmującemu** opłaty związane z korzystaniem z Lokalu, tj.:
  - a) **koszty ogrzewania** – 5,75 zł/m<sup>2</sup> – tj. 471,50 zł miesięcznie
  - b) **opłata za wywóz nieczystości ciekłych** – 3,60 zł miesięcznie za każdą osobę zamieszkującą w Lokalu.
  - c) opłata za zużycie **zimnej wody** będzie określana na podstawie zadeklarowanego miesięcznego zapotrzebowania i obowiązującej stawki za m<sup>3</sup>, a rozliczana na podstawie odczytu wodomierza w okresach półrocznych lub jednorocznych.
3. Kwota czynszu oraz pozostałych opłat za niepełny miesiąc będzie obliczona proporcjonalnie do ilości dni w których lokal był objęty niniejszą umową. Nie dotyczy to zużycia zimnej wody.
4. **Najemca** zobowiązuje się do gospodarowania **odpadami stałymi** na zasadach i warunkach określonych w Gminie Bliżyn.
5. **Najemca** zobowiązuje się rozliczać koszty energii elektrycznej bezpośrednio z dostawcą na podstawie samodzielnej umowy zawartej przez **Najemcę** z danym dostawcą.

#### § 5

1. Czynsz i opłaty związane z eksploatacją Lokalu, o których mowa w § 4 Umowy, **Najemca** uiszcza miesięcznie z góry do .....-tego każdego miesiąca bezpośrednio na rachunek bankowy Wynajmującego nr **74 8520 0007 2004 2000 8961 0005** niezależnie od dnia doręczenia faktury. Za dzień zapłaty uważa się datę wpływu środków na rachunek bankowy **Wynajmującego**.
2. Faktury będą doręczane **Najemcy** bezpośrednio do wynajmowanego mieszkania bez konieczności potwierdzenia odbioru lub przesyłane drogą e-mail na wskazany przez **Najemcę** adres poczty elektronicznej. Strony uważają powyższe doręczenia za skuteczne z datą odpowiednio wystawienia faktury lub wysłania wiadomości e-mail.
3. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z **Najemcą** stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie.
4. W razie zwłoki w zapłacie **Wynajmujący** nalicza ustawowe odsetki.

5. **Zmiana wysokości czynszu** może się odbywać na zasadach waloryzacji raz w roku o dodatni średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym wskaźnik ogłoszono komunikatem Prezesa GUS, opublikowanym w Monitorze Polskim. Zmiana ta nie wymaga aneksu. Informacja o zmianie będzie dostarczana na adres korespondencyjny lub adres poczty elektronicznej e-mail wskazany w niniejszej umowie.
6. Zmiana wysokości opłat związanych z eksploatacją lokalu będzie się odbywała w związku ze zmianami kosztów ponoszonych przez **Wynajmującego**, nie częściej niż raz w miesiącu. Zmiana ta nie wymaga aneksu. Informacja o zmianie będzie dostarczana na adres korespondencyjny lub adres poczty elektronicznej e-mail wskazany w niniejszej umowie.

## § 6

1. **Najemca** zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania Lokalu w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych
  - b) nie dokonywania bez zgody **Wynajmującego** zmian naruszających konstrukcję Lokalu lub budynku;
  - c) regularnego opłacania należności związanych z najmem;
  - d) utrzymywania Lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
2. **Najemca** zobowiązuje się nadto dbać i chronić Lokal przed uszkodzeniem lub dewastacją. To samo dotyczy części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, schody wejściowe.
3. **Najemca** ma obowiązek zgłaszać **Wynajmującemu** bez zbędnej zwłoki wszelkie zauważone uszkodzenia, awarie i inne sytuacje mogące negatywnie wpływać na bezpieczeństwo osób i mienia lub stan nieruchomości.
4. **Najemca** nie ma prawa podnajmować Lokalu mieszkalnego, ani żadnej jego części, jak również oddawać Lokal do bezpłatnego korzystania osobom trzecim.

## § 7

1. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzenia Umowy z zachowaniem **jednomiesięcznego** okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **Najemca**:
  - a) przez co najmniej trzy pełne okresy płatności zalega z płatnością czynszu lub innych opłat;
  - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób sprzeczny z niniejszą Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki wynikające z Umowy, dopuszczając do powstania szkód w Lokalu, budynku, pomieszczeniach wspólnych oraz wokół budynku, rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu;
  - c) wynajął, podnajął lub oddał do używania Lokal lub jego część;
  - d) używa Lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, w którym jest położony.
2. **Wynajmujący** ma prawo wypowiedzieć niniejszą Umowę, na zasadach określonych w ustawie z dnia 21.06.2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z.2023 r. poz. 725).

3. Wypowiedzenie Umowy **Najemcy** powinno być dokonane w formie pisemnej i doręczone drugiej stronie Umowy za zwrotnym poświadczeniem odbioru osobiście lub listem poleconym na adres korespondencyjny.

### § 8

1. Po zakończeniu najmu **Najemca** jest obowiązany jest zwrócić opróżniony Lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Wszelkie powstałe szkody **Najemca** naprawia na własny koszt.
2. W przypadku dokonania ulepszeń w Lokalu, **Wynajmujący** może żądać usunięcia ulepszeń i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji Lokalu, albo ulepszenia zatrzymać bez zwrotu ich wartości.
3. Zdanie Lokalu **Wynajmującemu** nastąpi za protokołem zdawczo-odbiorczym, określającym stan techniczny oraz stopień zużycia instalacji i urządzeń w Lokalu mieszkalnym.

### § 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową znajdują zastosowanie przepisy ustawy z 23.04.1964 r. – *Kodeks cywilny* (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610 z późn. zm.) oraz ustawy z 21.06.2001 r. *o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tj. Dz. U. z.2023 r. poz. 725).
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej o ile nie postanowiono wcześniej inaczej.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach z czego trzy otrzymuje **Wynajmujący**, a jeden **Najemca**.
4. Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej Umowy, rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**