

## UMOWA najmu lokalu mieszkalnego

zawarta dnia [●] r. w [●] pomiędzy:

Gminą i Miastem Sianów reprezentowaną przez Dyrektora Gminnego Zakładu Komunalnego w Sianowie - Janusza Ałtyn,

zwaną w dalszej części Umowy **Wynajmującym**,

a [●], .....

PESEL ..... adres dotychczasowego miejsca zamieszkania .....

..... adres email .....

zwanym w dalszej części Umowy **Najemcą**.

**Wynajmujący i Najemca** zwani są dalej łącznie jako **Strony**.

### Opis Lokalu

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy dzierżawy z dnia 27 lipca 2023 r. zawartej z MDR Sianów Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie, uprawniony jest do wynajmowania lokalu mieszkalnego położonego w Sianowie przy ul. Osadników Ziemi Sianowskiej nr [●] o następującej specyfikacji:
  - a) powierzchnia użytkowa: [...],
  - b) liczba izb: [...], w tym [...],
  - c) miejsce parkingowe do lokalu nr: [...],
  - d) przynależny do lokalu ogródek (jeżeli dotyczy)dalej zwanego „**Lokalem**”.
2. Lokal ma podłączenie do sieci elektrycznej, kanalizacji, centralnego ogrzewania oraz ma dostęp do ciepłej i zimnej wody oraz do instalacji DVB-T + SAT.
3. Lokal jest częściowo wyposażony. Szczegółowy spis rzeczy znajdujących się w Lokalu stanowi **Załącznik** do niniejszej Umowy.
4. Lokal przeznaczony jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i nie może być przeznaczony na inne cele, w tym w szczególności związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, rolniczej lub innej działalności powodującej zmianę przeznaczenia Lokalu lub jego części.

### Oddanie Lokalu w najem

#### § 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze Lokal w najem wyłącznie na cele mieszkalne.
2. Wynajmujący zastrzega, że z Lokalu w celach mieszkalnych mogą korzystać jedynie osoby zameldowane w Lokalu będącym przedmiotem najmu jako w miejscu pobytu stałego lub czasowego.
3. Wydanie Lokalu nastąpi w ciągu 14 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez przedstawicieli Wynajmującego oraz Najemcę, który obejmować będzie w szczególności:
  - a) potwierdzenie stanu wyposażenia Lokalu,
  - b) stan liczników,
  - c) potwierdzenie przekazania kompletów kluczy,
  - d) ewentualne uwagi Wynajmującego i Najemcy.
4. Przy wydaniu Lokalu Wynajmujący przekaze Najemcy jeden komplet kluczy do Lokalu, wiaty śmietnikowej i drzwi wejściowych (domofonu).

5. Warunkiem wydania Lokalu jest wpłacenie kaucji, o której mowa poniżej w niniejszej Umowie.

### **Prawa i obowiązki Stron**

#### **§ 3**

1. Wynajmujący oświadcza, że wynajmowany Lokal jest w stanie przydatnym do umówionego użytku i zobowiązuje się utrzymywać go w takim stanie przez czas trwania najmu.
2. Najemca jest obowiązany:
  - a) terminowo regulować czynsz najmu,
  - b) utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego określonego Regulaminem Porządku Domowego stanowiącym załącznik do umowy,
  - c) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
  - d) udostępnić Lokal Wynajmującemu celem dokonania przez niego okresowej kontroli Lokalu w tym wykonywania warunków umowy. O zamiarze przeprowadzenia kontroli Wynajmujący zawiadamia Najemcę na co najmniej 3 dni przed jej terminem na adres przedmiotu najmu,
  - e) zameldować osoby zamieszkujące w Lokalu na terenie Gminy Sianów.
3. Najemca, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy zobowiązany jest przepisać na siebie liczniki mediów lub zawrzeć umowy na ich dostawę. Wynajmujący zobowiązuje się współdziałać z Najemcą w tym zakresie, o ile jego udział jest niezbędny do przeprowadzenia procedury przepisania liczników mediów.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
  - a) podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych,
  - b) okien i drzwi,
  - c) wanien, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
  - e) grzejników centralnego ogrzewania,
  - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - g) innych elementów wyposażenia Lokalu przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
5. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
  - a) utrzymanie w należyтым stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
  - b) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy, lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność,
  - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
    - napraw i wymiany instalacji wodociągowej bez urządzeń odbiorczych,

- napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej.

6. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie uprzedniej pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
7. Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów na Lokal oraz kwoty odpowiadającej różnicy powstałej na skutek zwiększenia wartości Lokalu w związku z ulepszeniami i nakładami wykonanymi przez Najemcę.
8. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu Lokalu Najemca jest obowiązany odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
9. W przypadku nieopóżnienia przedmiotu najmu po terminie rozwiązania niniejszej umowy, Najemca upoważnia Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu z przedmiotów stanowiących własność Najemcy i osób z nim zamieszkujących. Opróżnienie przedmiotu najmu i złożenie rzeczy do depozytu odbędzie się na koszt Najemcy.
10. W przypadku niewydziałania, nieopuszczenia i nieopóżnienia przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania kary umownej za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% ustalonego w umowie czynszu najmu, za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania. W tym zakresie Strony postanawiają, że zapis o karze umownej obowiązuje mimo ustania umowy w pozostałej części.

#### **§ 4**

1. Najemca może podnajmować Lokal lub jego części wskazując uprzednio Wynajmującemu dane tych osób.
2. W przypadku podnajmu Wynajmujący może żądać podwyższenia kaucji pod rygorem wygaśnięcia prawa do podnajmu. Inne formy prawne oddawania do korzystania z Lokalu są niedopuszczalne.
3. Odpowiedzialność Najemcy za osoby wspólnie z nim zamieszkujące oraz korzystające z Lokalu na podstawie podnajmu kształtuje się na zasadzie ryzyka.
4. Wynajmujący dopuszcza możliwość dokonania za jego pisemną zgodą zamiany lokali pomiędzy Najemcą a najemcami innych lokali w budynkach mieszkalnych wybudowanych w ramach Inwestycji Funduszu Mieszkań dla Rozwoju, które są przedmiotem umowy dzierżawy, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy.
5. Wynajmujący dopuszcza możliwość dokonania za jego pisemną zgodą cesji praw i obowiązków wynikających z tej umowy najmu na osobę trzecią pod warunkiem niezalegania przez Najemcę z zapłatą należności wynikających z tej umowy, doprowadzenia Lokalu do stanu wymaganego przy rozwiązaniu umowy najmu i wpłacenia przez cesjonariusza kaucji w wysokości ustalonej przez Wynajmującego.
6. Najemca lub jego następca prawny na mocy uchwały Rady Miejskiej w Sianowie z chwilą zawarcia umowy najmu nabywa uprawnienie do korzystania z bonifikaty w wysokości 99% od ceny sprzedaży najmowanego w przypadku sprzedaży tego Lokalu, jeżeli najem Lokalu trwać będzie co najmniej 30 lat.

#### **Kaucja**

#### **§ 5**

1. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu Lokalu, w tym w szczególności z tytułu zaległości czynszowych oraz roszczeń o naprawę szkód w Lokalu albo budynku, w którym znajduje się Lokal, Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości ..... sumy miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa poniżej tj. kwotę .....

2. Kaucja została wpłacona przed dniem podpisania niniejszej Umowy na rachunek bankowy nr .....
3. Środki pieniężne wpłacone tytułem kaucji pozostają do pełnej dyspozycji Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy, z obowiązkiem zwrotu po zakończeniu trwania Umowy i podsumowaniu wzajemnych rozliczeń.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w terminie 14 dni od dnia zwrotu Lokalu przez Najemcę lub dokonania cesji umowy najmu powiększoną o kwotę oprocentowania, jaką Wynajmujący uzyska od banku w związku z przechowywaniem tych środków na rachunku bankowym.

### **Czas trwania Umowy**

#### **§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z możliwością kontynuowania umowy do dnia 31 grudnia 2053 r.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki umowne, lub dopuszcza do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub wykracza w sposób rażąco albo uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
  - b) jest w zwłocie z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu w wysokości łącznie co najmniej 2 czynszów najmu pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
  - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - d) podnajął Lokal niezgodnie z warunkami umowy, lub
  - e) w terminie miesiąca od zawarcia niniejszej Umowy nie dokonał przepisania liczników mediów stosownie do treści § 3 ust. 3 niniejszej umowy, chyba, że opóźnienie wynika z przyczyn zależnych od Wynajmującego.
3. Po zakończeniu najmu Strony spisują protokół zdawczo-odbiorczy określający stan Lokalu i jego wyposażenia, który będzie podstawą do dalszych rozliczeń. Jeśli Najemca odmówi uczestnictwa przy sporządzaniu protokołu, Wynajmujący jest uprawniony do jego samodzielnego sporządzenia.

### **Czynsz oraz inne opłaty za używanie Lokalu**

#### **§ 7**

1. Wysokość czynszu najmu Strony określają na kwotę [●] złotych (słownie: [●] złotych) miesięcznie w tym:
  - a) zaliczka C.O.,
  - b) zaliczka na podgrzanie wody,
  - c) opłata za wywóz odpadów,
  - d) .....
2. Stawka czynszu najmu określona w ust. 1 może podlegać corocznej waloryzacji począwszy od roku następującego po roku, w którym podpisano niniejszą Umowę, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego

Urzędu Statystycznego oraz zmianie w przypadku zmiany stawki czynszu dla lokali będących własnością MDR Sianów Sp. z o. o. z siedzibą w Warszawie dokonanej zarządzeniem Burmistrza Gminy i Miasta Sianów.

3. Waloryzacja czynszu oraz obniżenie czynszu wskutek zmiany stawki w trybie ust. 2 nie wymaga zmiany umowy i dokonywana jest na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy o zmianie wysokości czynszu.
4. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych jest ujemny, czynsz nie podlega waloryzacji.
5. Podwyższenie stawki czynszu wskutek zmiany stawki w trybie ust. 2 wymaga porozumienia stron lub wypowiedzenia zmieniającego warunki umowy w zakresie czynszu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia umowy.
6. Zmiany stawki czynszu następują od pierwszego dnia miesiąca następującego po zdarzeniu uzasadniającym zmianę czynszu.
7. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do opłacania innych opłat za używanie Lokalu, w tym w szczególności opłat powstałych w okresie pomiędzy zawarciem niniejszej Umowy a przepisaniem liczników mediów.
8. Czynsz płatny będzie z góry - do dziesiątego dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego o nr [●]. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie stanowi zmiany Umowy i następuje w drodze pisemnego zawiadomienia.
9. W razie opóźnienia w płatnościach Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 8**

1. Wszelkie zmiany Umowy, w tym jej rozwiązania lub odstąpienie wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. Korespondencję wysłaną na adres Lokalu będącego przedmiotem najmu listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną lub wysłaną na adres e-mail Najemcy wskazany w umowie uważa się za doręczoną.
3. Zapłata kar umownych przez jedną ze Stron nie wyłącza uprawnienia drugiej Strony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.
4. Regulamin Porządku Domowego zmienia Wynajmujący za miesięcznym okresem uprzedzenia i poinformowania Najemcy o treści zmiany.
5. Najemca oświadcza, że jest świadomy dobrowolności podania swoich danych osobowych i jednocześnie potwierdza otrzymanie informacji na podstawie art. 13 RODO.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż administratorem jego danych osobowych jest Dyrektor Gminnego Zakładu Komunalnego w Sianowie, ul. Słowackiego 5C, 76-004 Sianów (art. 13 ust. 1 lit. a Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE ogólne rozporządzenie o ochronie danych z 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L z 2016 r. poz. 119.1).
7. Wynajmujący jako Administrator oświadcza, iż dane osobowe Najemcy: imię i nazwisko, numer PESEL oraz adres zamieszkania będą przetwarzane wyłącznie w celu zawarcia oraz realizacji niniejszej umowy i będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji umowy oraz roszczeń z niej wynikających.

8. Dane będą udostępniane jedynie uprawnionym podmiotom, w okolicznościach przewidzianych w powszechnie obowiązujących przepisach lub zawartych umowach.
9. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż ma prawo do żądania od administratora dostępu do podanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.
10. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia Umowy. Konsekwencją odmowy podania danych osobowych będzie brak możliwości zawarcia Umowy, a w przypadku cofnięcia zgody na ich przetwarzanie brak możliwości kontynuacji umowy.
11. Pełna informacja o przetwarzaniu danych osobowych u Administratora znajduje się do wglądu w siedzibie Zakładu a także pod adresem:  
[http://gzk.bipfirma.pl/cms/5656/ochrona\\_danych\\_osobowych](http://gzk.bipfirma.pl/cms/5656/ochrona_danych_osobowych)
12. Załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.
13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową należy stosować odpowiednio przepisy Kodeksu cywilnego i innych obowiązujących w tej materii przepisów.
14. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego Umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu rejonowego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
15. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach - po jednym dla każdej ze Stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**