

UMOWA NAJMU Nr GN/...../2013

zawarta w dniur. w Jordanowie Śląskim

pomiędzy **Gminą Jordanów Śląski** reprezentowaną przez:

Henryka Kuriatę – Wójta Gminy Jordanów Śląski

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
zwanym dalej „**Najemcą**”

zawierają umowę najmu o następującej treści:

§ 1

1. Lokal mieszkalny Nr 5 dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 80,77 m² składający się: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju na 1 poziomie oraz 2 pokoi, spiżarki usytuowanych na 2 poziomie, położonych na poddaszu budynku (mieszkalno-usługowego), znajdujący się w Jordanowie Śląskim przy ul. Wrocławskiej 46 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 132 AM. 5, dla której założona jest Księga Wieczysta Nr WR1T/00033221/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzelinie. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 6,22 m². Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 1.
2. Wyposażenie obejmuje przedmioty wyszczególnione w załączniku nr 2.

§ 2

1. Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy od wpłacenia przez Najemcę kaucji, która ma na celu zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu.
2. Kaucja wynosi pięciokrotność miesięcznego czynszu.

§ 3

1. Czynsz Najmu wynosi kwotę zł (słownie złotych: zł.) miesięcznie, płatny jest bez wezwania z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego lub gotówką w kasie Urzędu Gminy.
2. Za każdy dzień zwłoki będą naliczane odsetki ustawowe.
3. Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu najmu i pozostałych opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające 30 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym.

§ 4

1. Oprócz czynszu najmu wymienionego w pkt. 1, Najemca będzie uiszczał, na podstawie odrębnych umów lub porozumień, opłaty dodatkowe związane z utrzymaniem nieruchomości,

tj. za energię elektryczną (wg wskazań licznika energii), pobór wody i odprowadzanie ścieków (wg wskazań wodomierza).

2. Najemca zobowiązany jest dodatkowo zawrzeć umowy na:
 - dostawę wody i odbiór ścieków,
 - zakup energii i usługi dystrybucji,
 - odbiór odpadów komunalnych
3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody w przedmiocie najmu jakie zostaną wyrządzone w trakcie trwania umowy.
5. Najemca odpowiada także za wszelkie szkody wyrządzone w pomieszczeniach wspólnych (hol, toalety) przez Najemcę.
6. Najemca będzie ponosił koszty związane z niewłaściwą eksploatacją urządzeń wodno - kanalizacyjnych.
7. Sprzątanie części wspólnych budynku będzie się odbywało w porozumieniu z innymi Użytkownikami pomieszczeń w wynajmowanym budynku.

§ 5

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:

- konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych,
- napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
- konserwacji i naprawy grzejników CO, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu, malowanie drzwi i okien,
- naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii.

§ 6

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu wymienionego w § 1 niniejszej umowy wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 7

Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu ani części tego przedmiotu lub oddawać w posiadanie osobie trzeciej w jakiegokolwiek innej formie, chyba że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu chyba, że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

2. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i pozostawienia przedmiotu najmu, w stanie nie gorszym niż w chwili objęcia w posiadanie przedmiotu najmu.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych, utrzymania na własny koszt czystości i ochrony środowiska w przedmiocie najmu i wokół niego, używania z przedmiotu najmu w sposób, który nie będzie zakłócał korzystania z nieruchomości sąsiadujących z przedmiotem najmu.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat **od 01.10.2013 r. do 30.09.2015 r.** Strony dopuszczają również możliwość jej rozwiązania, na mocy pisemnego porozumienia stron.
2. Okres wypowiedzenia niniejszej umowy, zgodnie z art. 673 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), wynosi miesiąc.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za jeden okres płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu określonej § 2 ust.1 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
3. Kaucja, wpłacana przed zawarciem umowy, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 12

Zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

UMOWA NAJMU Nr GN/...../2012

zawarta w dniuw Jordanowie Śląskim

pomiędzy **Gminą Jordanów Śląski** reprezentowaną przez:

Henryka Kuriatę – Wójta Gminy Jordanów Śląski

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....
.....
zwanym dalej „**Najemcą**”

zawierają umowę najmu o następującej treści:

§ 1

1. Lokal mieszkalny Nr 8 dwukondygnacyjny o powierzchni użytkowej 83,70 m² składający się: 2 pokoi, kuchni, łazienki z WC, przedpokoju na 1 poziomie oraz 2 pokoi, spiżarki usytuowanych na 2 poziomie, położonych na poddaszu budynku (mieszkalno-usługowego), znajdujący się w Jordanowie Śląskim przy ul. Wrocławskiej 46 na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 132 AM. 5, dla której założona jest Księga Wieczysta Nr WR1T/00033221/3, prowadzona przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzelinie. Do lokalu przynależy piwnica o powierzchni użytkowej 6,48 m². Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 1.
2. Wyposażenie obejmuje przedmioty wyszczególnione w załączniku nr 2.

§ 2

1. Wynajmujący uzależnia zawarcie umowy od wpłacenia przez Najemcę kaucji, która ma na celu zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu.
2. Kaucja wynosi trzykrotność miesięcznego czynszu.

§ 3

1. Czynsz Najmu wynosi kwotę zł (słownie złotych: zł.) miesięcznie, płatny jest bez wezwania z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego lub gotówką w kasie Urzędu Gminy.
2. Za każdy dzień zwłoki będą naliczane odsetki ustawowe.
3. Strony oświadczają, że opóźnienie w zapłacie czynszu najmu i pozostałych opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające 30 dni, stanowi podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym.

§ 4

1. Oprócz czynszu najmu wymienionego w pkt. 1, Najemca będzie uiszczał, na podstawie odrębnych umów lub porozumień, opłaty dodatkowe związane z utrzymaniem nieruchomości, tj. za energię elektryczną (wg wskazań licznika energii), pobór wody i odprowadzanie ścieków (wg wskazań wodomierza).
2. Najemca zobowiązany jest dodatkowo zawrzeć umowy na:
 - wywóz nieczystości stałych,
3. Najemca odpowiada za wszelkie szkody w przedmiocie najmu jakie zostaną wyrządzone w trakcie trwania umowy.
5. Najemca odpowiada także za wszelkie szkody wyrządzone w pomieszczeniach wspólnych (hol, toalety) przez Najemcę.
6. Najemca będzie ponosił koszty związane z niewłaściwą eksploatacją urządzeń wodno - kanalizacyjnych.
7. Sprzątanie części wspólnych budynku będzie się odbywało w porozumieniu z innymi Użytkownikami pomieszczeń w wynajmowanym budynku.

§ 5

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie:

- konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych,
- napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
- konserwacji i naprawy grzejników CO, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
- uzupełniania oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
- naprawy, wymiany i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowanie całego lokalu, malowanie drzwi i okien,
- naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii.

§ 6

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu wymienionego w § 1 niniejszej umowy wyłącznie na cele mieszkaniowe.

§ 7

Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu ani części tego przedmiotu lub oddawać w posiadanie osobie trzeciej w jakiegokolwiek innej formie, chyba że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, z zachowaniem formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian w przedmiocie najmu chyba, że Wynajmujący wyrazi na to uprzednią zgodę, w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

2. Najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i pozostawienia przedmiotu najmu, w stanie nie gorszym niż w chwili objęcia w posiadanie przedmiotu najmu.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów przeciwpożarowych, utrzymania na własny koszt czystości i ochrony środowiska w przedmiocie najmu i wokół niego, używania z przedmiotu najmu w sposób, który nie będzie zakłócał korzystania z nieruchomości sąsiadujących z przedmiotem najmu.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres 2 lat od do Strony dopuszczają również możliwość jej rozwiązania, na mocy pisemnego porozumienia stron.
2. Okres wypowiedzenia niniejszej umowy, zgodnie z art. 673 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks Cywilny (Dz. U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.), wynosi miesiąc.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za jeden okres płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu określonej § 2 ust.1 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
3. Kaucja, wpłacana przed zawarciem umowy, podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę, po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 12

Zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: