

Załącznik nr 1

do Regulaminu postępowania przetargowego przeprowadzanego przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie na najem wolnych lokali mieszkalnych do remontu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Lublin oraz powołania Komisji Przetargowej z dnia 7 kwietnia 2023 r.

UMOWA
najmu lokalu mieszkalnego
postawionego do postępowania przetargowego

zawarta w dniu w Lublinie pomiędzy Gminą Lublin, Plac Króla Władysława Łokietka 1, 20 – 109 Lublin, NIP: 946-25-75-811, w imieniu której działa Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie, z siedzibą przy ul. Grodzkiej 12, 20 – 112 Lublin, NIP: 946-18-86-466 reprezentowany przez:

mgr inż. Henryka Łacka – Dyrektora ZNK, zwanego w dalszej części „wynajmującym”,

a

Panią /Panem nr PESEL,
zwanym(a) w dalszej treści umowy „lokatorem”.

Umowa zostaje zawarta na podstawie Ogłoszenia Komisji Przetargowej z dnia, powołanej Zarządzeniem nr 10 Dyrektora ZNK z dnia 7 kwietnia 2023 r. w celu przeprowadzenia postępowania przetargowego przeprowadzanego przez Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie na najem wolnych lokali mieszkalnych do remontu o powierzchni użytkowej przekraczającej 80,00 m² wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Lublin oraz powołania Komisji Przetargowej oraz dowodu wpłaty kaucji mieszkaniowej w kwocie z dnia KP

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal mieszkalny Nr w budynku znajdującym się w strefie miejskiej położony przy ul. w Lublinie o pow. użytkowej m², powierzchni mieszkalnej m² składający się z czterech izb, w tym: pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju, łazienki z w-c oraz, usytuowany na piętrze, przy czym powierzchnia poszczególnych pomieszczeń wynosi:

- | | | |
|-----------------------------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1. pokój - m ² | 2. pokój - m ² | 3. pokój - m ² |
| 4. kuchnia - m ² | 5. przedpokój - m ² | 6. łazienka z w.c. - m ² |
| 7. - m ² | | |

2. Lokal jest samodzielną/niesamodzielną* jednostką mieszkalną i posiada następujące elementy wyposażenia technicznego: instalację wod-kan /położoną poza lokalem, poza

budynkiem/*, gazową, elektryczną, c.o., c.w., łazienkę, w.c. /położone poza lokalem, poza budynkiem/*

§ 2

1. Wynajmujący z lokalem wymienionym w § 1 oddaje lokatorowi w najem pomieszczenia przynależne położone poza lokalem, tj. piwnice o pow..... m² oznaczone nr
2. Przed wydaniem lokalu lokatorowi, strony sporządzają protokół, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy, w którym określają stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 3

Do wspólnego zamieszkiwania z lokatorem przez okres trwania umowy uprawnione są następujące osoby :

(Lp. imię, nazwisko, pokrewieństwo)

- | | |
|---------|---------|
| 1. | 2. |
| 3. | 4. |

§ 4

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

§ 5

1. Lokator obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Lokatora obciąża między innymi naprawa i konserwacja :
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych/*,
 - 2) okien i drzwi ,
 - 3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą/*,
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, węglowych i elektrycznych) podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, 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,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź innego systemu ogrzewania, o ile lokal jest w nie wyposażony,
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana/*,

- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) wodomierzy indywidualnych łącznie z ich wymianą bądź legalizacją,
- 10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
 - a) malowanie (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*.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność lokatora i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
4. Lokator jest obowiązany do przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego.
5. Lokator jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki schodowe, windy, korytarze, pomieszczenia zsypów inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
6. Roboty remontowe w lokalu znajdującym się w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być przeprowadzane po uzyskaniu zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

§ 6

1. W razie awarii grożącej bezpośrednio powstaniem szkody lub zagrażającej zdrowiu bądź życiu mieszkańców, lokator obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia przez wynajmującego prac koniecznych, aby usunąć awarię.
2. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

§ 7

1. Lokator powinien także udostępnić lokal wynajmującemu w celu dokonania :
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających lokatora.

§ 8

1. Jeżeli rodzaj naprawy koniecznej tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok.
2. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 9

Lokator może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób ich wykonania oraz rozliczeń z tego tytułu.

§ 10

Oddanie lokalu w podnajem w całości lub jego części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody właściciela wyrażonej na piśmie .

§ 11

1. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez lokatora z naruszeniem § 9 umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.

2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę lub wynajmującego lokator zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym i wolnym od rzeczy.

3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 2, lokator oświadcza, że rzeczy pozostawione przez niego w lokalu nie stanowią żadnej wartości materialnych ani handlowych i upoważnia wynajmującego do ich zniszczenia.

4. Wpłacona kaucja ulega zwrotowi w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu.

Wysokość kaucji do zwrotu ustalona zostanie w oparciu o Zarządzenie Nr 30/10/2015 Prezydenta Miasta Lublin w sprawie zasad obliczania, pobierania i zwrotu kaucji mieszkaniowej zabezpieczającej należności wynajmującego, przy czym potrąceniu z kaucji podlegają zaległości czynszowe, opłaty niezależne od wynajmującego za tzw. świadczenia oraz koszty niewykonanych przez lokatora remontów, do których zobowiązują go postanowienia § 5 niniejszej umowy.

§ 12

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego lokator jest obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz zgodnie ze stawką czynszu wylicytowaną w trybie przetargu,

2. Oprócz czynszu lokator jest obowiązany do uiszczania zaliczek za : energię cieplną, gaz, wodę oraz inne świadczenia.

3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci) lokator powinien wносить odrębnie na konto wskazane przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.

4. Opłaty wnoszone w formie zaliczek, poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego, podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń.

5. Wykaz należności za najem lokalu mieszkalnego w stosunku miesięcznym zawiera Załącznik nr 2 do umowy.

6. Czynsz najmu oraz inne opłaty lokator obowiązany jest uiszczać od dnia protokolarnego przejęcia lokalu.
7. Lokator jest obowiązany uiszczać należności miesięczne wymienione w ust. 5 z góry za każdy miesiąc bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego na konto wynajmującego.
8. Za opóźnienie uiszczania należności pobierane będą odsetki od całej należności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
9. Wynajmujący zastrzega sobie, że zaoferowana stawka czynszu podlegać będzie waloryzacji corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim opublikowanego w formie komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” na stronie internetowej Urzędu oraz nie ulega obniżeniu w trakcie trwania umowy najmu. Zmiana ta nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu.
10. W przypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 dokonywanej w czasie trwania najmu lokator zobowiązuje się do wnoszenia opłat po pisemnym zawiadomieniu przez wynajmującego o zmianie wysokości opłat.
11. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, solidarnie z lokatorem odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.

§ 13

1. Umowa najmu lokalu mieszkalnego może być wypowiedziana przez wynajmującego najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a najem rozwiązany po zachowaniu okresu wypowiedzenia określonego ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity z 2 grudnia 2021 r. Dz. U. z 2022 r. poz. 172), jeżeli lokator :

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową (w tym szczególnie brakiem przestrzegania zobowiązań, o którym mowa w § 5 ust.4) lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali lub
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia

stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności lub

- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela lub,
- 4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia z przyczyn technicznych.

2. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust.1, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku .

3. W przypadku ustania stosunku najmu osoby zajmujące lokal są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu liczonego według stawki wylicytowanej w przetargu (§12 ust. 1) oraz zaliczki na poczet świadczeń tj. energii cieplnej, gazu, wody.

§ 14

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
 - 1) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego
 - 2) Kodeksu Cywilnego
 - 3) Ustawy o ochronie zabytków z dnia 23 lipca 2003 r.(tekst jednolity z 23 marca 2022 r. Dz. U. z 2022 r. poz. 840),
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egz. dla każdej ze stron

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach .

§ 17

Umowa obowiązuje od dnia podpisania.

.....

(lokator)

.....

(wynajmujący)

Lublin, dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY lokalu mieszkalnego

sporządzony w dniur. w Lublinie.

Wynajmujący – Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie **przejmuje- przekazuje**/*, a lokator-najemca P. **zdaje-przejmuje**/* lokal mieszkalny nr o pow. użytkowej m², o pow. mieszkalnej m², usytuowany na piętrze w budynku przy ulicy w Lublinie, składający się z: pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z w-c oraz, posiadający wyposażenie:

Lp	Rodzaj urządzenia	Ilość	Stan techniczny
<u>I. Instalacja wodno-kanalizacyjna/*</u>			
1	Wanna – brodzik	.....	.....
2	Bateria przy wannie	.....	.....
3	Umywalka z baterią	.....	.....
4	Zlewozmywak z baterią	.....	.....
5	Zlew	.....	.....
6	Kran czerpalny	.....	.....
7	Miska ustępowa	.....	.....
8	Sedes	.....	.....
9	Spluczka z armaturą	.....	.....
10	Natrysk z baterią	.....	.....
11	.....	.....	.....
12	.....	.....	.....
<u>II. Instalacja elektryczna/*</u>			
1	Gniazda wtykowe zwykłe	.....	.....
2	Gniazda wtykowe z uziem.	.....	.....
3	Wyłączniki zwykłe	.....	.....
4	Wyłączniki grupowe	.....	.....
5	Wyłączniki seryjne	.....	.....
6	Wyłączniki krzyżowe	.....	.....
7	Przyciski	.....	.....
8	Dzwonki elektryczne	.....	.....
9	Oprawy z kulą mleczną	.....	.....
10	Kuchnia elektryczna-płytowa	.....	.....
11	Kuchnia elektr. z piekarnikiem	.....	.....
12	.....	.....	.....
13	.....	.....	.....
<u>III. Urządzenia grzewcze/*</u>			
1	Kuchenka gazowa ...-płomienna z piekarnikiem	.....	.....
2	Kuchenka gazowa ...-płomienna	.....	.....
3	Piecyk kapielowy gazowy wieloczerpalny	.....	.....
4	Terma gazowa	.....	.....

5	Terma elektryczna	.....	.....
6	Piecyk węglowy kolumnowy	.....	.....
7	Trzony piecowe	.....	.....
8	Trzony Kuchenne	.....	.....
9	Grzejniki-kaloryfery żeb.	.....	.....
10	Grzejniki-panele	.....	.....
11	.....	.....	.....
	<u>IV. Inne rodzaje wyposażenia/*</u>		
1	Podłogi: klepka dębowa, buko- wa .....	.....	.....
2	Mozaika .....	.....	.....
3	Płytki PCV	.....	.....
4	Biała podłoga	.....	.....
5	Posadzki inne .....	.....	.....
6	Drzwi	.....	.....
7	Okna	.....	.....
8	Szafy podokienne licznikowe ubraniowe drzwiowe kuchenne pawlacze	.....	.....
9	Malowanie ścian: klejowe .....	.....	.....
	kredowe .....	.....	.....
	emulsyjne .....	.....	.....
10	Lamperia olejna w m ²	.....	.....
11	Głazura w m ²	.....	.....
12	Gniazdo AZART	.....	.....
13	Sznury OR/TV	.....	.....
14	Gniazdo PTK	.....	.....
15	Sznury PTK	.....	.....
16	.....	.....	.....

Wręczając byłemu lokatorowi-najemcy kopię niniejszego protokołu zdawczo-odbiorczego, stosownie do §5 umowy najmu lokalu **w z y w a się** Panią/Pana do usunięcia na własny koszt wad i usterek wymienionych w pkt. w nieprzekraczalnym terminie do dnia:r. oraz powtórnego zgłoszenia lokalu do odbioru lub złożenia pisemnego oświadczenia w dniu dzisiejszym dot: braku możliwości wykonania robót we własnym zakresie – odmowy wykonania robót – wykonania przez administrację w ramach usługi/*

W przypadku nie usunięcia usterek w określonym wyżej terminie administracja usterek usunie zastępczo, kosztami obciąży byłego lokatora-najemcę /użytkownika lokalu bez tytułu prawnego, a ich zwrot będzie dochodzony również na drodze postępowania sądowego.

/* niepotrzebne skreślić

.....
(podpis najemcy-użytkownika)

.....
(podpisy wynajmującego)

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie Lublin, Grodzka 12 20-112 Lublin REGON: 430783940 Telefon: 81 5371200	imię i nazwisko ul. i nr lokalu Lublin Dotyczy ul. i nr lokalu, Lublin
Nr rach. bankowego: konto indywidualne:..... PEKAO SA V O/LUBLIN	Podstawa prawna: legalne zajecie – tytuł najmu
Osoby:	Numer ewidencyjny:

WYSOKOŚĆ OPŁAT ZA LOKAL MIESZKALNY postawiony do postępowania przetargowego

Zarząd Nieruchomości Komunalnych w Lublinie informuje, że w związku z zawarciem umowy najmu na lokal mieszkalny od dnia wysokość opłaty miesięcznej wynosi:

Od dnia 2023 r. wysokość opłat wynosi:

Abonament za wodomierz	.....zł/lok. * 1 lok.	=	00,00 zł
Centralne ogrzewanie	.....zł/m ² * powierzchnia m ²	=	00,00 zł
Czynsz wolny	.....zł/m ² * powierzchnia m ²	=	00,00 zł
Energia ciepła - opłata stała	..... zł/m ² * powierzchnia m ²	=	00,00 zł
Ścieki (licznik)	..... zł/m ³ * m ³	=	00,00 zł
Zimna woda (licznik)	..... zł/m ³ * m ³	=	00,00 zł
RAZEM OPŁATY od r. wynoszą:			00,00 zł

U W A G A:

Opłaty za świadczenia wnoszone są zaliczkowo i podlegają rozliczeniu.

Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi (**wywóz śmieci**) pobierana jest odrębnie przez Urząd Miasta Lublin.

Należności miesięczne należy uiszczać z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca, z góry za dany miesiąc.

Otrzymują:

1. Adresat
2. Administracja
3. ELC