

#### 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 m<sup>2</sup> wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu miasta Lublin oraz powołania Komisji Przetargowej

## 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. Piotra Samoleja** – Dyrektora ZNK, zwanego w dalszej części „wynajmującym”,

a

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

Umowa zostaje zawarta na podstawie Ogłoszenia Komisji Przetargowej z dnia ....., powołanej Zarządzeniem nr 18 Dyrektora ZNK z dnia 5 listopada 2025 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 m<sup>2</sup> 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 ..... m<sup>2</sup>, powierzchni mieszkalnej ..... m<sup>2</sup> składający się z ..... izb, w tym: ..... pokoi, ciemnej kuchni, przedpokoju, łazienki z w-c oraz ....., usytuowany na ..... piętrze, przy czym powierzchnia poszczególnych pomieszczeń wynosi:

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

2. Lokal jest samodzielną jednostką mieszkalną i posiada następujące elementy wyposażenia technicznego: instalację wod-kan /położoną poza lokalem, poza budynkiem/\*, gazową, elektryczną, łazienkę, w.c.

## § 2

1. Wynajmujący z lokalem wymienionym w § 1 oddaje Najemcy w najem pomieszczenia przynależne położone poza lokalem, tj. piwnice o pow..... m<sup>2</sup> oznaczone nr .....
2. Przed wydaniem lokalu Najemcy, 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 Najemcą przez okres trwania umowy uprawnione są następujące osoby :

(Lp. imię, nazwisko, pokrewieństwo)

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

## § 4

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu, dokonał jego inspekcji i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń. Stan techniczny lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy. Najemca oświadcza, że jest świadomy zakresu prac remontowych związanych z lokalem i zrzeka się tym samym roszczeń wobec Wynajmującego w tym zakresie.
2. Najemca oświadcza, że uzyska wszelkie wymagane przepisami prawa pozwolenia i zgody niezbędne do przeprowadzenia ewentualnego remontu lokalu. W przypadku zamiaru wykonania robót polegających na przebudowie lub modernizacji lokalu, Najemca wystąpi do Wynajmującego pisemnie o wyrażenie odrębnej zgody na wykonanie prac przekraczających zakres zwykłego remontu.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania ewentualnych prac budowlanych zgodnie z przepisami obowiązującego prawa budowlanego, innymi przepisami, zasadami sztuki budowlanej oraz stosownie do uzyskanych zgód i pozwoleń.
4. Wszelkie nakłady, w tym ulepszenia poniesione przez Najemcę na remont i na wyposażenie techniczne lokalu nie podlegają zwrotowi oraz przechodzą na własność Wynajmującego bez obowiązku dokonania zapłaty na rzecz Najemcy. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy najmu (z jakichkolwiek przyczyn), Najemca zobowiązuje się pozostawić w lokalu, bez wynagrodzenia, wymienione, zamontowane i wykonane przez siebie części składowe lokalu, w szczególności: okna, podłogi, okładziny ścian, ogrzewanie, instalacje, wyposażenie techniczne, urządzenia (w tym sanitarne) – w miejsce części składowych znajdujących się w lokalu lub podlegających uzupełnieniu na dzień wydania lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym.

## § 5

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca 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 umywałek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych 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, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
4. Najemca jest obowiązany jest do przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego.
5. Najemca 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, Najemca obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia przez wynajmującego prac koniecznych, aby usunąć awarię.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

## § 7

1. Najemca 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 Najemca.

## § 8

1. Jeżeli rodzaj naprawy koniecznej tego wymaga, Najemca 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

Najemca 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 Najemcę 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 Najemca 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, Najemca 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 wartości nominalnej (bez odsetek) w terminie 30 dni od daty opuszczenia lokalu.

Wysokość kaucji do zwrotu ustalona zostanie w oparciu o Zarządzenie Nr 77/9/2023 Prezydenta Miasta Lublin z dnia 11 września 2023 r. 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 Najemcę remontów, do których zobowiązują go postanowienia § 5 niniejszej umowy.

## § 12

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca jest obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz zgodnie ze stawką czynszu wylicytowaną w trybie przetargu,
2. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania zaliczek za : energię ciepłą, 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 Najemca obowiązany jest uiszczać od dnia protokolarnego przejęcia lokalu.
7. Najemca 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 ustawowe za opóźnienie 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 oraz zawarcia aneksu do umowy najmu..

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 Najemcą 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 Dz. U. z 2023 r. poz. 725), jeżeli Najemca :

- 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 19 sierpnia 2024 r. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
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.

.....  
(Najemca)

.....  
(Wynajmujący)

Lublin, dnia .....