

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu2021 r. pomiędzy:

Wojewódzkim Samodzielnym Zespołem Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. prof. Eugeniusza Wilczkowskiego w Gostyninie, z siedzibą w Gostyninie, adres: ul. Zalesie 1, Gostynin, kod: 09-500, poczta Gostynin, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000143356, posiadającym NIP o nr: 9710579072, REGON o nr: 000291724, zwanym dalej Wynajmującym,
reprezentowanym przez:

Panią Katarzynę Osowicz-Szewczyk - Dyrektora Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. Profesora Eugeniusza Wilczkowskiego w Gostyninie

a

....., legitymującym się dowodem osobistym seria nr,
wydanym przez, PESEL, wydanym w dniu data ważności
dowodu osobistego r., zam., ul., zwanym dalej
Najemcą,

o następującej treści:

§ 1.

Strony oświadczają, że niniejsza umowa została zawarta na podstawie § 2 Regulaminu pisemnego przetargu nieograniczonego Wojewódzkiego Samodzielnego Zespołu Publicznych Zakładów Opieki Zdrowotnej im. prof. Eugeniusza Wilczkowskiego w Gostyninie z dnia 12 sierpnia 2021 r. dla zadania pn. „Najem lokalu mieszkalnego o łącznej powierzchni do 69,28 m²”.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem lokalu mieszkalnego nr 21 położonego w Gostyninie przy ul. Zalesie 8, o powierzchni użytkowej 69,28 m², zlokalizowanego na trzeciej kondygnacji, w budynku wielomieszkaniowym, usytuowanego na działce o nr ewidencyjnym 6726/9 i objętego KW Nr: PL1G/00035620/2, prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Gostyninie, składającego się z czterech pokoi, kuchni, łazienki, WC, przedpokoju, pomieszczenia przynależnego – piwnicy o pow. 6,76 m², – jest Województwo Mazowieckie, zwanego w dalszej części niniejszej umowy lokalem mieszkalnym.
2. Umocowanie do zawarcia niniejszej umowy wynika z ograniczonego prawa rzeczowego – nieodpłatnego użytkowania – umowa ustanowienia nieodpłatnego użytkowania- akt notarialny - repetytorium A-12809/2007- z dnia 17 grudnia 2007 r. Kancelaria Notarialna Marii Alicji Janowskiej w Warszawie, ul Nowolipki 27b lok. 3, uchwały nr 60/02 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 01 lipca 2002 r. w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Województwa Mazowieckiego lub własność wojewódzkich osób prawnych ze zm., uchwały nr 778/239/02 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 20 listopada 2002 r. w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Województwa Mazowieckiego lub własność wojewódzkich osób prawnych, uchwały nr 71/9/02 Zarządu Województwa Mazowieckiego z dnia 30 grudnia 2002 r. zmieniającej uchwałę w sprawie określenia stawek czynszu najmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Województwa Mazowieckiego lub własność wojewódzkich osób prawnych.

§ 3.

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny opisany w §2 niniejszej umowy w celach mieszkaniowych.

2. Lokal mieszkalny wyposażony jest następujące urządzenia techniczne i instalacje: centralne ogrzewanie, instalację wody ciepłej i zimnej, instalację kanalizacyjną i elektryczną.
3. Opis stanu technicznego, rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu mieszkalnym określa protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przez Wynajmującego i Najemcę stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy jako integralna jej część.

§ 4.

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokości zł, w którego skład wchodzi opłaty:
 - 1) odpowiadające stawce wynikającej ze złożonej oferty, nie niższej niż stawka bazowa czynszu wynikająca z właściwych zarządzeń Burmistrza Miasta Gostynina ustalających stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina - zł/m² x 69,28 m² = zł;
 - 2) opłaty za lokal, związane z eksploatacją lokalu, wynikające z ustaleń Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8 obejmujące:
 - a) utrzymanie nieruchomości wspólnej w wysokości 111,02 zł (76,04 m² x 1,46 zł/m²),
 - b) fundusz remontowy w wysokości 152,08 zł (76,04 m² x 2,00 zł/m²).
2. Niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest ponosić następujące koszty eksploatacji przedmiotu najmu, określone przez Wynajmującego na podstawie opłat ustalonych przez Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8:
 - 1) centralne ogrzewanie w wysokości 214,08 zł (3,09 zł za 1m² pow. użytkowej),
 - 2) podgrzanie wody w ilości wg wskazań wodomierza na ciepłą wodę w wysokości 14,63 zł za 1m³,
 - 3) dostawę wody i odbiór ścieków w ilości równej sumie zużycia wody ciepłej i zimnej w wysokości 7,65 zł za 1m³,
 - 4) wywóz nieczystości stałych w wysokości 24,07 zł za 1/os. zamieszkującą w lokalu mieszkalnym.
3. Koszty wymienione w ust. 2 zostaną powiększone o stawkę podatku VAT, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
4. O zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i w ust.2, Wynajmujący zawiadomi Najemcę po otrzymaniu zawiadomienia od Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej nr 8.
5. W przypadku, gdy stawka bazowa czynszu wynikająca z właściwych zarządzeń Burmistrza Miasta Gostynina ustalających stawki czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokali, lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miasta Gostynina przekroczy kwotę złożonej oferty za 1 m² powierzchni użytkowej opłata o której mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy ulegnie zwiększeniu do kwoty stawki bazowej.
6. Zmiana stawek opłat wymaga podpisania przez strony stosownego aneksu.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać należności z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w PKO BP S.A. nr 82 1020 3974 0000 5902 0085 6252 lub do kasy Wynajmującego usytuowanej w Gostyninie przy ul. Zalesie 1 (budynek główny).
2. Za datę uregulowania należności uważa się wpływ środków na ww. rachunek lub do kasy Wynajmującego, o której mowa w ust.1 tego paragrafu.
3. W przypadku zwłoki w uiszczeniu opłat i kosztów, o których mowa w § 4, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia ustawowych odsetek.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego, przysługujących w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, wynosi wartość trzymiesięcznego czynszu za lokal, obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu, tj. zł.

3. Kaucję należy wpłacić w terminie do dnia 2021 r.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu w celu określonym w § 3 ust. 1 i utrzymywać go w należytym stanie.
2. Najemca nie ma prawa zmieniać przeznaczenia lokalu mieszkalnego ani jego części będącego przedmiotem niniejszej umowy, jak również nie może go podnajmować ani użyczać osobom trzecim.
3. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8.

Najemca zobowiązany jest:

- 1) używać wynajętego lokalu mieszkalnego zgodnie z przeznaczeniem i należytą starannością,
- 2) przestrzegać regulaminu porządku domowego, ustalonego przez Wspólnotę Mieszkaniową nr 8, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy jako integralna jej część.
- 3) utrzymywać lokal mieszkalny we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym przepisami prawa oraz przestrzegać porządku domowego oraz wykonywać prace związane z konserwacją, naprawą urządzeń i odnawianiem lokalu mieszkalnego we własnym zakresie. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.

§ 9.

1. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal mieszkalny jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
2. Najemcę obciążają koszty napraw urządzeń przeznaczonych dla ogółu mieszkańców nieruchomości wynikłe z jego winy.

§ 10.

Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli lokator:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub 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 mieszkalnego, 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 mieszkalny lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela,
- 4) używa lokalu mieszkalnego, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Umowę najmu zawiera się na czas

§ 12.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu mieszkalnego bez dodatkowych wezwań Wynajmującego, po uprzednim uporządkowaniu lokalu mieszkalnego.
2. Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu mieszkalnego w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia, będącego następstwem prawidłowego używania.
3. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu mieszkalnego Najemca jest obowiązany odnowić lokal mieszkalny i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionego w § 9 ust. 1 pkt 4.
4. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo – odbiorczym.
5. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.

§ 13.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy Kodeks cywilny.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Wynajmującego

Podpis Najemcy