

UCHWAŁA NR 208 / 08
ZARZĄDU POWIATU GDAŃSKIEGO
z dnia 24 października 2008r.

w sprawie wprowadzenia wzorów umów najmu lokali użytkowych i mieszkalnych oraz dzierżawy nieruchomości stanowiących własność Powiatu Gdańskiego, a oddanych w trwały zarząd powiatowym jednostkom organizacyjnym

Na podstawie art. 32 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1592 z późn. zm.) oraz art. 4, pkt 9 i art. 43, ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004r. nr 261, poz. 2603 z późn. zm.)

Zarząd Powiatu Gdańskiego
uchwała, co następuje

§1

Powiatowe jednostki organizacyjne korzystające z nieruchomości stanowiących własność Powiatu Gdańskiego oddanych w trwały zarząd tym jednostkom, stosownie do treści art. 43, ust. 2, pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami, mają prawo do oddania nieruchomości lub jej części w najem lub dzierżawę z równoczesnym zawiadomieniem Zarządu Powiatu Gdańskiego, jeżeli umowa jest zawierana na okres do 3 lat, lub za zgodą Zarządu Powiatu Gdańskiego, jeżeli umowa jest zawierana na okres powyżej 3 lat.

§2

Powiatowe jednostki organizacyjne, o których mowa w §1 niniejszej uchwały, występując do Zarządu Powiatu Gdańskiego z zawiadomieniem lub wnioskiem o wyrażenie zgody na oddanie nieruchomości lub jej części w najem albo dzierżawę, załączają projekty umów najmu lub dzierżawy opracowane wg następujących wzorów umów:

- a) wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- b) wzór umowy najmu lokalu mieszkalnego stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- c) wzór umowy dzierżawy gruntu stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3


Powiatowe jednostki organizacyjne, o których mowa w §1 niniejszej uchwały, zobowiązane są do stosowania treści wszystkich obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały umów najmu i dzierżawy nieruchomości, do wzorów umów stanowiących załączniki do niniejszej uchwały, w terminie do 31.12.2008r.

§4

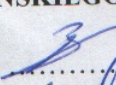
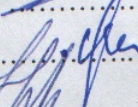
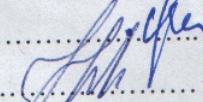
Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym
Pruszcz Gdański, dnia 25.09.08

RADCA PRAWNY

Robert  **Grzegorzewicz**

ZARZĄD POWIATU GDAŃSKIEGO

1. Cezary Bieniasz-Krzywiec 
2. Roman Chylewski 
3. Kazimierz Kloka 

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu pomiędzy:

..... z siedzibą w
reprezentowanym przez:
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą w przy
ul....., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej/Krajowego Rejestru Sądowego
prowadzonej/ego przez pod numerem, NIP:, REGON:
reprezentowanym przez:,
zwanym dalej „Najemcą”,

§1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Gdańskiego położonej w....., przy ul....., obejmującej działkę nr....., zabudowaną....., dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku prowadzi księgę wieczystą KW nr
2. **Wynajmujący** oddaje, a **Najemca** bierze w najem znajdujące się w nieruchomości, o której mowa w ust. 1 w budynku pomieszczenie o powierzchnim² zgodnie z załącznikiem graficznym na cele.....
3. Wydanie przedmiotu najmu określonego w ust. 2 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. **Wynajmujący** oświadcza, iż Zarząd Powiatu Gdańskiego wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy najmu (Uchwała Nr Zarządu Powiatu Gdańskiego z dnia.....) ewentualnie został poinformowany o zamiarze zawarcia niniejszej umowy najmu (pismo Wynajmującego z dnia).

§ 2

Umowa zawarta jest na czas określony odr. dor./nieokreślony odr.

§ 3¹

1. Miesięczna stawka czynszu najmu wynosi zł za 1 m² powierzchni, do którego dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości 22%, stąd miesięczny czynsz najmu wynosi:zł brutto, (słownie:))
2. Stawka czynszu odpowiada uchwalonej przez Radę Powiatu Gdańskiego minimalnej stawce miesięcznego czynszu najmu za 1 m² nieruchomości budynkowej.
3. W przypadku podwyższenia przez Radę Powiatu wysokości stawek minimalnych czynszu w okresie obowiązywania niniejszej umowy, stawki czynszu wynikające z niniejszej umowy podlegają odpowiedniemu podwyższeniu. Podwyższenie wysokości czynszu związane ze zwiększeniem wysokości minimalnych stawek czynszu nie wymaga podpisywania przez strony aneksu do umowy. **Wynajmujący** w przypadku zmiany wysokości stawek minimalnych czynszu zobowiązany jest zawiadomić o nowej wysokości czynszu na piśmie **Najemcę**. Nowa wysokość czynszu obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca, który nastąpi po dacie otrzymania przez **Najemcę** pisemnego powiadomienia o zmianie wysokości czynszu.

¹ w przypadku ustalenia stawki czynszu w oparciu o minimalne stawki czynszu ustalone przez Radę Powiatu Gdańskiego

4. W przypadku braku akceptacji przez **Najemcę** podwyższonej stawki czynszu, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, **Najemca** winien w ciągu dwóch tygodni od dnia otrzymania od **Wynajmującego** oświadczenia o nowej wysokości czynszu, złożyć **Wynajmującemu** oświadczenie, iż nie wyraża zgody na zmianę wysokości czynszu. W takim przypadku niniejsza umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca, od którego miał obowiązywać nowy czynsz, zaś za miesiąc ten **Najemca** płaci czynsz w wysokości dotychczasowej.
5. Czynsz najmu płatny jest np. bez wezwania, z góry do dnia każdego miesiąca, na konto **Wynajmującego** wskazane na fakturze VAT począwszy od dnia, w którym nastąpi wydanie przedmiotu najmu.
6. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. **Najemca** zobowiązuje się oprócz zapłaty czynszu do zwrotu kosztów ponoszonych przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT, w terminie dni od dnia otrzymania faktury w/g stawek dostawców odpowiednich usług zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) ponoszenia kosztów za- w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni,
 - b) ponoszenia kosztów za- wg odczytu podliczników/liczników,
 - c)itd.
8. W przypadku zmian stawek usług wymienionych w ust. 7 lit. a)-.... niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** dokonuje jednostronnej korekty wysokości tych stawek.
9. **Najemca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za przedmiot najmu oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
10. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat wymienionych w ust. 7 niniejszego paragrafu, do kwoty należności dolicza się odsetki ustawowe.

§ 3²

1. Miesięczna stawka czynszu najmu wynosi zł za 1 m² powierzchni, do którego dolicza się podatek od towarów i usług w wysokości 22%, stąd miesięczny czynsz najmu wynosi:zł brutto, (słownie:).
2. Wynajmujący może raz w roku podwyższyć czynsz najmu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłaszany przez Prezesa GUS, dotyczący roku ubiegłego. Podwyżka czynszu, o której mowa w zdaniu poprzedzającym będzie następować na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującego i nie wymaga podpisywania aneksu do umowy. Podwyżka obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzymał oświadczenie o zmianie wysokości czynszu.
3. Czynsz najmu płatny jest np. bez wezwania, z góry do dnia każdego miesiąca, na konto **Wynajmującego** wskazane na fakturze VAT począwszy od dnia, w którym nastąpi wydanie przedmiotu najmu.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. **Najemca** zobowiązuje się oprócz zapłaty czynszu do zwrotu kosztów ponoszonych przez Wynajmującego na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT, w terminie dni od dnia otrzymania faktury w/g stawek dostawców odpowiednich usług zgodnie z następującymi zasadami:
 - a) ponoszenia kosztów za- w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni,
 - b) ponoszenia kosztów za- wg odczytu podliczników/liczników,
 - c)itd.
6. W przypadku zmian stawek usług wymienionych w ust. 5 lit. a)-.... niniejszego paragrafu, **Wynajmujący** dokonuje jednostronnej korekty wysokości tych stawek.
7. **Najemca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za przedmiot najmu oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat wymienionych w ust. 5 niniejszego paragrafu, do kwoty należności dolicza się odsetki ustawowe.

² w przypadku regulacji stawki czynszu wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem

§ 4

1. **Najemca** jest obowiązany używać przedmiotu najmu:
 - a) zgodnie z jego właściwościami i przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy,
 - b) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności budowlanymi, sanitarnymi i p. poz.
2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, oświadcza że przedmiot najmu jest zdatny do umówionego użytku, zobowiązuje się do utrzymywania wynajmowanych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz zobowiązuje się do przeprowadzania na własny koszt wszystkich remontów niezbędnych do utrzymania tego stanu.
3. **Najemca** będzie ponosił koszty wynikające ze zwykłego korzystania z rzeczy.
4. **Najemca** przed zawarciem niniejszej umowy wpłacił kaucję na zabezpieczenie czynszu, opłat i ewentualnych szkód w wysokości-miesięcznego czynszu najmu.³
5. Po zakończeniu okresu umowy kaucja o której mowa w ust.4, z zastrzeżeniem ust. 6, podlega zwrotowi wraz z ewentualnymi odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była ona przechowywana, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz koszty prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek wskazany przez **Najemcę**.
6. Kaucja, o której mowa w ust. 4 zostanie przejęta przez **Wynajmującego** na poczet roszczeń **Wynajmującego** z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania przedmiotu najmu.
7. **Najemca** może dokonać adaptacji pomieszczeń będących przedmiotem umowy, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**, w której określony zostanie szczegółowy zakres robót oraz po uzyskaniu zezwoleń przewidzianych prawem.
8. **Wynajmujący** może żądać natychmiastowego naprawienia szkód dokonanych przez **Najemcę** lub powstałych w związku z użytkowaniem przez niego przedmiotu umowy, a w przypadku ich nieusunięcia wykonać niezbędne roboty lub czynności we własnym zakresie na koszt i ryzyko **Najemcy**.
9. W dniu wygaśnięcia umowy **Najemca** zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu umowy najmu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego korzystania, a wszelkie ulepszenia, które nie dają się odłączyć od przedmiotu umowy bez jego uszkodzenia, stają się bez odszkodowania własnością **Wynajmującego** (szczegółowy opis przedmiotu najmu zawierał będzie protokół zdawczo-odbiorczy). Zwrot przedmiotu najmu zostanie potwierdzony obustronnie podpisanym protokołem zdawczo-odbiorczym.
10. **Wynajmującemu** służy prawo wstępu do pomieszczeń będących przedmiotem umowy w celu dokonania ich oględzin w obecności przedstawiciela **Najemcy** albo pracownika **Najemcy** znajdującego się w tych pomieszczeniach.
11. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku korzystania przez **Najemcę** z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu bądź wygaśnięciu niniejszej umowy, **Najemca** zobowiązany będzie płacić **Wynajmującemu** odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczeń według stawki odpowiadającej 200% stawki miesięcznego czynszu najmu obowiązującej w dniu rozwiązania bądź wygaśnięcia niniejszej umowy.

§ 5

1. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:
 - a) dokonywać zmian w przedmiocie umowy,
 - b) oddawać przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
2. **Najemca** ponosi wobec osób trzecich wyłączną odpowiedzialność materialnoprawną za skutki swojego działania lub zaniechania w związku z użytkowaniem przedmiotu umowy.

³ w przypadku oddawania nieruchomości w najem w trybie przetargowym

§ 6

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli **Najemca** używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie.
 - b) jeżeli **Najemca** dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat za usługi wymienione w § 3 ust. za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
 - c) jeżeli **Najemca** odda przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, zawartym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia w każdym czasie, za zgodą Zarządu Powiatu Gdańskiego, umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
4. Wygaśnięcie trwałego zarządu nad nieruchomością określoną w § 1 ust. 1 jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle obowiązywania umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny, właściwy miejscowo dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 8

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, - dwa dla **Najemcy** i dwa dla **Wynajmującego**.


Wynajmujący

Najemca

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Pruszcz Gdański, dnia... 30.09.08

RADCA PRAWNY


Robert Dargiewicz

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu pomiędzy:
..... z siedzibą w
..... reprezentowanym przez
zwanym dalej „Wynajmującym”,
a
..... zam. w
przy ul....., legitymującym się dowodem osobistym seria i numer
zwanym dalej „Najemcą”,

§ 1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Gdańskiego położonej w....., przy ul....., obejmującej działkę nr....., zabudowaną, KW
2. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że w skład nieruchomości, o której mowa w ust. 1 wchodzi lokal mieszkalny nr usytuowany, składający się z np. pokoi, kuchni, łazienki, holu i korytarza o łącznej powierzchni użytkowej m² w tym np. pokoi m².
3. **Wynajmujący** oddaje, a **Najemca** bierze w najem lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej „lokałem mieszkalnym”, którego rzut stanowi załącznik graficzny do niniejszej umowy, na cele mieszkaniowe.
4. Wydanie przedmiotu najmu określonego w ust. 2 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. **Wynajmujący** oświadcza, iż Zarząd Powiatu Gdańskiego wyraził zgodę na zawarcie niniejszej umowy najmu (Uchwała Nr Zarządu Powiatu Gdańskiego z dnia.....) ewentualnie został poinformowany o zamiarze zawarcia niniejszej umowy najmu (pismo Wynajmującego z dnia).

§ 2

Lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 umowy wyposażony jest w instalację
oraz inne wyposażenie wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 3

WYNAJMUJĄCY oddaje **NAJEMCY** do używania lokal mieszkalny opisany w § 1 na czas nieoznaczony od dnia roku, ewentualnie na czas oznaczony od dnia do dnia roku tj. na okres

§ 4

1. Miesięczna stawka czynszu najmu wynosi zł za 1 m² powierzchni użytkowej, stąd miesięczny czynsz najmu wynosi: ... zł, (słownie:)
2. Wyliczenie wysokości czynszu przedstawia się następująco: m² x zł = zł.
3. **Najemca** zobowiązuje się oprócz zapłaty czynszu do ponoszenia dodatkowych opłat :
 - a) za- w wysokości..... zł,
 - b) za- w wysokości..... zł.
4. Czynsz najmu i inne opłaty, o których mowa w ust. 3 płatne są bez wezwania, z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na konto **Wynajmującego** począwszy od dnia, w którym nastąpi wydanie lokalu mieszkalnego.
5. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującego**.
6. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu i innych opłat do kwoty należności dolicza się odsetki ustawowe.
7. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z **NAJEMCĄ** stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
8. **WYNAJMUJĄCY** może podwyższyć czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
9. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.
10. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.
11. Przepisy ust. 7-9 nie mają zastosowania do podwyżek opłat niezależnych od **WYNAJMUJĄCEGO**, o których mowa w ust. 3.
12. **Najemca** jest zobowiązany samodzielnie zgłosić właściwemu organowi powstanie obowiązku podatkowego podatku od nieruchomości za przedmiot najmu oraz opłacać go bezpośrednio na rzecz organu podatkowego.

§ 5

1. **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających **NAJEMCY** korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do **WYNAJMUJĄCEGO** należy w szczególności:
 - 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt. 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że **NAJEMCY** obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z ich winy,
 - 3) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym **NAJEMCY**, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,

- b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 6

1. **NAJEMCA** jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego.
2. **NAJEMCA** jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
3. **NAJEMCĘ** obciąża konserwacja i naprawa;
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - 2) okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiana tych mebli,
 - 3) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej /gazowych, elektrycznych i węglowych/, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 4) pieców węglowych i akumulacyjnych łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - 6) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 8) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, mebli wbudowanych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. **NAJEMCA** lokalu poza naprawami, o których mowa w ust. 3 jest obowiązany do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

§ 7

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody **NAJEMCA** jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli **NAJEMCA** jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, **WYNAJMUJĄCY** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej - także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność **NAJEMCY** lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **NAJEMCY**; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu **NAJEMCA** powinien także udostępnić **WYNAJMUJĄCEMU** lokal 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 **NAJEMCĘ**.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, **NAJEMCA** jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt **WYNAJMUJĄCEGO** do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany udostępnić **NAJEMCY** w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za lokal dotychczasowy.

§ 8

1. **NAJEMCA** może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności:
 - a) dokonywać zmian w przedmiocie umowy,
 - b) oddawać przedmiotu umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.
3. Po zakończeniu najmu **NAJEMCA** jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić **WYNAJMUJĄCEMU** równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, o których mowa w § 6 ust.3 pkt 3, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go **NAJEMCY**. Jeżeli **NAJEMCA** w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia - przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
4. **WYNAJMUJĄCY** może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez **NAJEMCĘ** z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.
5. W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 9

1. **WYNAJMUJĄCY** może nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego wypowiedzieć najem, jeżeli **NAJEMCA**:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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
 - b) 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 najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub

- c) wynajmie, podnajmie albo odda lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku
2. **WYNAJMUJĄCY** może wypowiedzieć stosunek najmu:
- a) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania **NAJEMCY** przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, **NAJEMCY**, któremu przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a **NAJEMCA** może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
3. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 1 i 2, **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.

§ 10

1. Jeżeli **NAJEMCA** wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny najemca lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
2. Współlokator może wytoczyć powództwo o nakazanie przez sąd eksmisji małżonka, rozwiedzonego małżonka lub innego współlokatora tego samego lokalu, jeżeli ten swoim rażąco nagannym postępowaniem uniemożliwia wspólne zamieszkiwanie.

§ 11

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu **NAJEMCA** nie opuszcza lokalu, **WYNAJMUJĄCY** może zażądać odszkodowania za zajmowany bez tytułu prawnego lokal.
2. Z zastrzeżeniem ust. 3, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki **WYNAJMUJĄCY** mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, **WYNAJMUJĄCY** może żądać od **NAJEMCY** odszkodowania uzupełniającego.
3. Osoby uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opróżnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, odpłacają odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłyby obowiązane opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

§ 12

1. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wyjątek stanowią zmiany stawek czynszu oraz opłat niezależnych od **WYNAJMUJĄCEGO**. O ich zmianie **WYNAJMUJĄCY** zobowiązany jest powiadomić **NAJEMCĘ** na piśmie wraz ze wskazaniem terminu, od którego obowiązują.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu Cywilnego, przepisy Kodeksu Cywilnego oraz innych ustaw regulujących sprawy w niniejszej umowie określone.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymują **NAJEMCA** i **WYNAJMUJĄCY**.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Sprawdzono pod względem
formalno - prawnym

Pruszcz Gdański, dnia 30.05.08

RADCA PRAWNY

Robert Dargiewicz