

UMOWA NAJMU (najemcą jest osoba fizyczna)

Zawarta w dniu w Białogardzie pomiędzy:

Miastem Białogard - Białogardzki Zarząd Nieruchomości z siedzibą przy ul. Dąbrowszczaków 18 w Białogardzie, NIP 672-192-66-99, jako zarządcą lokalu komunalnego (pracowni dla twórcy) położonego w Białogardzie przy ul. N.M.P. 5,

reprezentowanym przez **Dyrektora – mgr inż. Andrzeja Nowaka**

a

Panią/em, legitymującym się dowodem osobistym seria nr ... wydanym przez, PESEL

zwaną dalej „**Najemcą**”.

W wyniku przeprowadzonego konkursu na najem lokalu z przeznaczeniem na działalność twórczą zawarto umowę najmu o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego używania – w najem – lokal (pracownię twórczą) **nr**

o powierzchni użytkowej **43,65 m²**, składający się z:

I pokój	- 24,75 m ²
II pokój	- 11,90 m ²
łazienka z wc	- 7,00 m ²

usytuowany na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Białogardzie przy **ulicy Najświętszej Marii Panny 5**, zwany dalej „**lokalem**”.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje i urządzenia, których rodzaj, ilość i stan techniczny określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do umowy.

3. Do lokalu przynależy wyłącznie jedno pomieszczenie gospodarcze – brak.

4. Lokal przekazany został dnia zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym podpisanym przez Strony.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wiąże strony od dnia:

2. W okresie od dnia wydania lokalu do dnia Najemca będzie dysponował lokalem w celu prowadzenia prac adaptacyjnych. Zakończenia prac wymaga potwierdzenia „Protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych” sporządzonym po zakończeniu robót.

3. Na pisemny uzasadniony wniosek Najemcy termin zakończenia robót adaptacyjnych może być zmieniony przez Strony aneksem do umowy.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany uiszczać Wynajmującemu czynsz najmu zgodnie z zarządzeniem Burmistrza Białogardu w sprawie stawek czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali, których właścicielem jest Miasto Białogard.
2. Na dzień zawarcia umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie czynsz w kwocie **4,25 zł/m²** wynajmowanej powierzchni lokalu. Kwota miesięcznego czynszu brutto wynosi $4,25 \times 43,65 \text{ m}^2 = \mathbf{185,51 \text{ zł}}$ (słownie: sto osiemdziesiąt pięć złotych 51/100) + opłaty niezależne od Wynajmującego.
3. W okresie od dnia wydania lokalu do dnia podpisania „Protokołu odbioru technicznego robót adaptacyjnych” Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wywozu odpadów powstałych w wyniku prac adaptacyjnych na podstawie złożonej deklaracji. W okresie tym Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia innych opłat z tytułu korzystania z lokalu niezależnych od Wynajmującego (opłata za wodę i ścieki).
4. Wyłącznie na czas trwania umowy najmu, Najemca ma prawo korzystać z innych pomieszczeń gospodarczych za odpłatnością:
 -m² zgodnie z załącznikiem do umowy.
5. Opłaty niezależne od Wynajmującego:
 - a) za zużycie zimnej wody i odbiór ścieków – rozliczenie zgodnie z zasadami rozliczania wody zimnej i odprowadzania ścieków w zasobach administrowanych przez Białogardzki Zarząd Nieruchomości, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy,
 - b) za wywóz nieczystości stałych.

§ 4

1. Należności, o których mowa w § 3 pkt 1-2 umowy są płatne miesięcznie z góry do 10. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego w **SGB Bank Spółdzielczy Białogard** nr **26 8562 0007 0003 4555 2000 0010**
2. Należności, o których mowa w § 3 pkt 3 umowy są płatne w terminie wskazanym przez Wynajmującego w dokumencie rozliczeniowym wystawionym dla Najemcy.

§ 5

Zmiana wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego wymienionych w § 3 ust. 3 umowy nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy o zmianie ich wysokości na piśmie. Zmiana wysokości czynszu wymaga wypowiedzenia.

§ 6

Wysokość odsetek za zwłokę w uiszczaniu czynszu i opłat, o których mowa w § 3 umowy, ustala się w wysokości ustawowej, z tym że za okresy nie przekraczające 15 dni zwłoki odsetek nie dolicza się, a za okresy przekraczające 15 dni dolicza się odsetki przypadające od pierwszego dnia wymagalności.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania i otoczenia budynku oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego.
2. Najemca jest zobowiązany do naprawy i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien i brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymianę,
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Najemca jest obowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie umowy określającej sposób rozliczeń między stronami z tego tytułu.
5. Najemca obowiązany jest do poinformowania Wynajmującego każdorazowo o adresie do doręczeń. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku, doręczenia oświadczeń Wynajmującego stają się skuteczne z chwilą ich wysłania listem poleconym na adres najmowanego lokalu lub pozostawieniem na drzwiach lokalu zawiadomienia o bezskutecznej próbie doręczenia oświadczenia przez doręczyciela.

§ 8

1. Strony ustalają następujący sposób korzystania z przedmiotu najmu:

.....
.....
.....

2. Dokonanie przez Najemcę wynajęcia, podnajęcia albo oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części, jak również zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu jest dozwolone pod warunkiem uzyskania przez niego uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 9

Rozwiązanie umowy nastąpić może za porozumieniem stron w każdym czasie, zaś na podstawie wypowiedzenia każdej ze stron, na warunkach i w okolicznościach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 r. z późn. zm.).

§ 10

Po rozwiązaniu umowy do dnia opróżnienia lokalu Najemca jest obowiązany co miesiąc uiszczać Wynajmującemu odszkodowanie.

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, w tym dokonać wymiany urządzeń techniczno - sanitarnych lub innych elementów wyposażenia mieszkania, jeżeli ich stan będzie tego wymagał. Z tytułu zużycia urządzeń techniczno - sanitarnych i podłóg , które znajdowały się w lokalu chwili jego wydania, Najemca zapłaci wynajmującemu równowartość zużycia, tzw. amortyzację.
2. Wynajmujący może ponownie zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z Najemcą, który utracił tytuł prawny do tego lokalu wskutek wypowiedzenia najmu przez Wynajmującego z powodu zwłoki z zapłatą przez najemcę czynszu i innych opłat za używanie lokalu lub nakazania z tego powodu do opróżnienia lokalu przez sąd, jeżeli Najemca zapłaci zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty sądowe i egzekucyjne.
3. W przypadkach określonych w ust. 2, Wynajmujący może także zawrzeć umowę najmu dotychczasowego lokalu z małżonkiem Najemcy nie będącym wcześniej współnajemcą tego lokalu, dziećmi Najemcy i jego współmałżonka, innymi osobami, wobec których najemca był zobowiązany do świadczeń alimentacyjnych lub z osobą, która pozostawała z nim we wspólnym pożyciu, zamieszkującymi stale w tym lokalu do czasu ustania stosunku najmu i zamieszkującymi w nim nadal, jeżeli zapłacą zaległy czynsz, inne opłaty za używanie lokalu, odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego, a także ewentualne koszty egzekucyjne.

§ 12

Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 7 ust. 4 oraz 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.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 z 2001 r. z późn. zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY