

UMOWA NAJMU
TYMCZASOWEGO POMIESZCZENIA
NR 512/2026
z dnia 16. czerwca 2026 r.

pomiędzy: **Gminą Dobra**, z siedzibą w Dobrej przy ul. Szczecińskiej 16a, 72-003 Dobra, NIP 8512948083 w imieniu której działa **Zastępca Wójta Gminy Dobra Paweł Malinowski**, działający na podstawie upoważnienia Wójta Gminy Dobra nr 86/2024 z dnia 3 czerwca 2024r.

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

Panem **Marcinem Stachowicz**,
PESEL: :
zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”

zostaje zawarta umowa następującej treści:

W związku z tytułem wykonawczym: Postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 14 listopada 2024, sygnatura akt strony zawierają umowę najmu tymczasowego pomieszczenia, o którym mowa w art. 2 ust. 1 pkt 5a, art. 25a, art. 25b, art. 25c, art. 25d i art. 25e ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2023r., poz. 725).

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest właścicielem nieruchomości stanowiącej działkę nr 227/1 obręb 0017 Wołczkowo, Gmina Dobra, zwanej dalej „Nieruchomością”,
- 2) dla Nieruchomości Sąd Rejonowy Szczecin Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie, Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr SZ2S/00003582/3.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać w najem Najemcy, a Najemca przyjmuje do używania lokal tymczasowy nr 3, położony w miejscowości Wołczkowo, ul. Lipowa 21 o powierzchni użytkowej 19,39 m², składający się z:
 - pokoju dziennego nr 3 o powierzchni 12,67 m²
 - aneksu kuchennego nr 3 o powierzchni 1,75 m²,
 - wspólnym wiatrołapie o powierzchni 1,42 m², (5,67 m²:4 rodz.)
 - wspólnej łazienki nr 2 o powierzchni 2,61 m², (5,23m²:2 rodz.)
 - wspólnego pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 0,94 m², (3,75m²:4 rodz.)
 - wspólnego strychuLokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, gazową, wodną, kanalizacyjną. (zwany dalej „Przedmiotem Najmu”). Opis i położenie lokalu stanowią załącznik nr 1 do umowy).

HPV

M

2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w formie protokołu w ciągu 7 dni od dnia zawarcia umowy.

§ 3

1. Do zamieszkania w lokalu z Najemcą nie są uprawnione żadne inne osoby.
2. Najemca zobowiązuje się powiadomić pisemnie Wynajmującego o zmianie liczby osób przebywających w lokalu i uzyskać w tym zakresie uprzednią pisemną zgodę Wynajmującego.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddawania w podnajem lub bezpłatnego używania lokalu w całości lub jego części bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 1

§ 4

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest solidarnie opłacać miesięczny czynsz za Przedmiot Najmu w wysokości **114,60 zł** zgodnie z załącznikiem nr 2 do umowy.
2. Czynsz za niepełny miesiąc trwania najmu zostanie obliczony proporcjonalnie do okresu najmu w niepełnym miesiącu.
3. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do bezzwłocznego zawarcia umów z następującymi dostawcami, tj. nie później niż do 7 dni od dnia zawarcia umowy, tj.:
 - a) ŚMIECI, wywóz nieczystości stałych (śmieci) ul. Graniczna 39B, 72-003 Dobra.
 - b) PALIWA GAZOWEGO, Szczecin, z takim zastrzeżeniem, że Najemcy mogą zostać zwolnieni z konieczności podpisania umowy z gazownią, o ile zawrą porozumienie o wspólnym ponoszeniu kosztów z innym najemcą lokalu w budynku Lipowa 21, który posiada zawartą umowę z Gazownią.
 - c) ENEA - z takim zastrzeżeniem, że Najemcy mogą zostać zwolnieni z konieczności podpisania umowy z dostawcą energii elektrycznej, o ile zawrą porozumienie o wspólnym ponoszeniu kosztów z innym najemcą pomieszczenia tymczasowego w budynku Lipowa 21, który posiada zawartą umowę z dostawcą energii elektrycznej.
 - d) Ponadto najemcy zobowiązani są do ponoszenia kosztów za energię indywidualną (w przypadku nie zawarcia indywidualnej umowy) oraz energię administracyjną (części wspólne), za wodę i ścieki na podstawie refaktury, otrzymanej ze strony Wynajmującego - Urzędu Gminy, zgodnie z liczbą osób zamieszkałą w pomieszczeniu.
4. Najemcy są obowiązani uiszczać czynsz wymieniony w ust. 1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, w kasie Urzędu Gminy Dobra lub przelewem na konto PKO BP 46 1020 4795 0000 9602 0331 9589. Za dzień zapłaty uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionej należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek za opóźnienia w wysokości wskazanej w art. 481 § 2 Kodeksu Cywilnego.
6. Najemca zobowiązany jest do wspólnego, z innymi najemcami budynku, w którym znajduje się Przedmiot Najmu, do ponoszenia kosztów związanych z ogrzewaniem tj. współfinansowanie zakupu opału oraz utrzymanie i eksploatacja pieca na pellet. Powyższe następuje na podstawie oświadczenia, które to stanowi załącznik nr 3.

AW

~

§ 5

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane jest najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z okresem wypowiedzenia, który wynosi 3 miesiące.

§ 6

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

- 1) Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku,
- 2) dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1 oraz przywracać do poprzedniego stanu budynek uszkodzony, niezależnie od przyczyn, z tym, że najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3) dokonywać napraw lokali, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej.

2. Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu:

- 1) Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal tymczasowy nr 3, budynek przy ul. Lipowej 21 w Wołczkowie i działkę we właściwym stanie technicznym sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją budynek wraz z działką,
- 2) Najemcę obciążają naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ścian i pomieszczenia sanitarnego,
 - b) okien i drzwi,
 - c) podgrzewacza wody przepływowej, mis ustępowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i innych urządzeń sanitarnych, w które pomieszczenie jest wyposażone, łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej
 - e) wyposażenia technicznego pomieszczenia tymczasowego,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g) innych elementów wyposażenia lokalu socjalnego,
 - h) malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej oraz urządzeń sanitarnych, grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
- 3) Poza naprawami, o których mowa w pkt 2, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód spowodowanych przez nich. Odpowiedzialność Najemców i osób stale z nim zamieszkujących, z zastrzeżeniem w § 3 ust. 2 i 3, za powstałą szkodę jest solidarna.
- 4) W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej wody, ilość odprowadzanych ścieków, obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

APW

- 5) W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia pomieszczenia w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia pomieszczenia, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności pracownika Gminy.
- 6) Najemca jest zobowiązany udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

§ 7

Najemca może wprowadzać w Przedmiocie Najmu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 8

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony, na okres jednego miesiąca tj. od 29. CZERWCA.....2026 r. do 29. LIPCA..... 2026 r.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego na zasadach wskazanych w art. 11 ust. 2 pkt 1-3 w zw. z art. 25e ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo upomnienia, używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu za używanie przedmiotu najmu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia dokonanego przez Wynajmującego na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - d) wynajął oddał w podnajem lub oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) używa przedmiot najmu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,

§ 9

1. Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu:
 - a) Najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, jak również wymienić zniszczone na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego na podstawie wstępnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez Wynajmującego przy udziale Najemcy na wniosek i w terminie wskazanym przez Najemców.
 - b) Niezwłocznie, nie później niż w terminie **14 dni** od daty rozwiązania umowy, opróżnić przedmiot najmu.
 - c) Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.

MW

W

2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 lit. a Wynajmujący ma prawo:
 - a) sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania pomieszczenia lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu.
 - b) wykonania wszystkich robót, do których zobowiązani byli Najemcy na ich koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.
3. W przypadku dalszego zajmowania lokalu po zakończeniu umowy najmu, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego zobowiązane będą co miesiąc uiszczać odszkodowanie za korzystanie z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego odpowiadające wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu.
4. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać odszkodowania uzupełniającego.

§ 10

Wynajmujący po zakończeniu najmu jest obowiązany do sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu.

§ 11

Wartość robót remontowych i wyposażenia o których mowa w § 9 ust. 2 oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 12

Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi sporządzony przez Wynajmującego końcowy protokół zdawczo – odbiorczy albo też jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy w sytuacji braku stawienia się Najemców na termin sporządzenia protokołu przez Wynajmującego, protokół powinien określać w szczególności:

- 1) zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu,
- 2) brak elementów wyposażenia technicznego lokalu oraz stopień zniszczenia na skutek nieprawidłowego użytkowania w lokalu istniejących elementów wyposażenia technicznego,
- 3) elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez Najemców i pozostające w pomieszczeniu po zakończeniu najmu, wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

§ 13

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuści przedmiotu najmu Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.
2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, może on solidarnie żądać od Najemców odszkodowania uzupełniającego.

§ 14

Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów,

ATW

- mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023 poz. 725) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.
2. Jeżeli jedno z postanowień umowy okaże się nieważne, umowa wiąże w pozostałym zakresie, przy czym postanowienia nieważne zastępuje się postanowieniami możliwie najlepiej oddającymi intencje stron

§ 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, tj. dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

§ 17

Niniejsza umowa zezwala na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1781).

Załączniki:

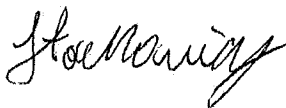
- załącznik nr 1
- załącznik nr 2
- załącznik nr 3
- załącznik nr 4

WYNAJMUJĄCY:

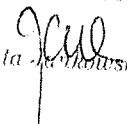
ZASTĘPCA WOJTY


mgr Paweł Malinowski

NAJEMCA:



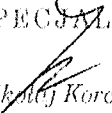
SKARBNIK GMINY


mgr Jolanta Nowakowska

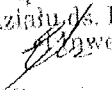
RADCA PRAWNY

Alicja Ferlas-Nowakowska
nr Sz-1139

SPECJALISTA


Michał Korczyński

ZASTĘPCA KIEROWNIKA
Wydziału ds. Komunalnych
i Inwestycji


mgr Franciszek Guciszczak

Załącznik nr 1

R93.3 100mm

N



Wielki nowy temat
z siatką przeciwygryzoniom i laskami

[illegible]

Najemca: Marcin Stachowicz

PESEL:

pow. użytkowa wynosi 19,39 m²

liczba osób - 1

Czynsz:

Obowiązującej stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego–

3,94 zł x 19,39 m² = 76,40 zł

- podwyżka opłat ze względu na wyposażenie w:

a) co – 25% = 19,10 zł

b) instalacje ciepłej wody - 20% = 15,28 zł

c) gaz przewodowy - 20% = 15,28 zł

- obniżka opłat ze względu na wyposażenie w:

a) toaleta oraz łazienka udostępnione do korzystania dla więcej niż jednego lokalu budynku mieszkaniowego – 10% = 7,64 zł

b) kuchnia zlokalizowana w pomieszczeniu wspólnym – 5% = 3,82 zł

RAZEM

114,60 zł

Do zapłaty: 114,60 miesięcznie

Zarządzenie Nr 19/2024 Wójta Gminy Dobra z dnia 25 stycznia 2024 r. w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali stanowiących mieszkaniowy zasób gminy Dobra ustalona została stawka podstawowa czynszu regulowanego.

Uchwała Nr XLVIII/634/2023 Rady Gminy Dobra z dnia 28 grudnia 2023 r. zmieniająca uchwałę w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy Dobra na lata 2023-2027 wprowadzone zostały czynniki obniżające lub podwyższające stawki bazowe.

17

Załącznik nr 3

Ja, Marcin Stachowicz PESEL: _____ zobowiązuje się do wspólnego, z innymi
najemcami budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, ponoszenia kosztów związanych
z ogrzewaniem tj. współfinansowanie zakupu opału oraz utrzymanie i eksploatacja pieca
na pellet.

Marion Stewart