

UMOWA O NAJEM LOKALU SOCJALNEGO NR

Dnia pomiędzy „PGKIM” Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzkim ulica
1-go Maja 28/30, reprezentowaną przez :

Prezesa Zarządu -

Głównego Specjalistę d/s Gospodarki Komunalnej -

zwaną w dalszej części umowy Wynajmującym,

a Panią / Panem :

leg. się dowodem osobistym :

PESEL :

NIP :

zwaną / zwanym w dalszej treści umowy Najemcą na podstawie
skierowania / decyzji

zostaje zawarta umowa następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny Nr w budynku Nr
położonym w Aleksandrowie Łódzkim przy ulicy usytuowany na,
**składający się zo łącznej powierzchni użytkowej m², w tym
powierzchni mieszkalnej m²**, wyposażony w instalacje :

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy, Wynajmujący oddaje Najemcy do
użytkowania :

komórkę, piwnicę do wyłącznego użytku Najemcy, pralnię, suszarnię, strych, inne
pomieszczenia do wspólnego użytku z innymi mieszkańcami
domu.

§ 2

Do zamieszkania w lokalu z Najemcą uprawnione są następujące osoby :

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawki
..... zł za m² powierzchni użytkowej tj. zł miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest do uiszczania następujących opłat zaliczkowych za
świadczenia związane z eksploatacją lokalu :

- za dostawę zimnej wody

- podatek VAT

1. za wywóz nieczystości płynnych

2. podatek VAT

3. za wywóz nieczystości stałych

4. podatek VAT

Łącznie należności wynikające z ust. 1 i 2 wynoszą zł miesięcznie.

3. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, w kasie Wynajmującego lub na rachunek
.....
.....
.....
.....
4. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych.
5. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie. Odpowiedzialność osób, o których mowa, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 4

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.
2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane jest najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 3 ust. 2 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
4. Faktyczne rozliczenie kosztów zużycia wody i odprowadzenie ścieków następuje nie rzadziej niż raz na kwartał po otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji i wyliczeniu kosztów zużycia przypadających na Najemcę z uwzględnieniem dokonywanych przez niego zaliczkowych wpłat na poczet kosztów zużycia wody.
5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię ciepłą, następować będzie w okresach rocznych. Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I kwartału roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalania przez Wynajmującego cen na następny okres.

§ 5

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, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
 2. Utrzymywać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku, służące do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenie.
 3. Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w § 5 ust. 1 ppkt. 2, oraz przywracać do poprzedniego stanu budynek uszkodzony, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
 4. 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, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.
2. Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu :
 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
 - 2.2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja :

- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeń sanitarnych,
- 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, brodzików, mis ustępowych, umywalek i zlewozmywaków 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) wyposażenia technicznego lokalu,
- g) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana,
- h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- i) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
 1. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 2. malowania drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
 - Poza naprawami, o których mowa powyżej, Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z Jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody (ilość odprowadzanych ścieków), gazu i c. o. (ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania 1 m³ wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.
 - W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
 - Najemca powinien także 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.
zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 6

Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych jak i ich instalacji tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 7

1. **Umowa została zawarta na czas oznaczony :**
od **do**
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na:
4. miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 3. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 4. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

- b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, 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,
 - c) wynajął, podnajął lub oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
 - e) posiada tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub w pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
5. bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca uzyskał tytuł do innego lokalu i może używać tego lokalu.

§ 8

1. Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu :
- 1.1. 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 Najemcę.
 - 1.2. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnić lokal.
 - 1.3. Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.
2. W przypadku nie dopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 pkt. 1.1. Wynajmujący ma prawo :
- 2.1. Sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym ustali stopień zniszczenia elementów wyposażenia technicznego, będący wynikiem nieprawidłowego używania lokalu lub ich brak oraz zakres robót remontowych związanych z odnowieniem lokalu.
 - 2.2. Wykonania wszystkich robót, do których zobowiązany był Najemca na jego koszt, z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

§ 9

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

§ 10

Wartość robót remontowych i wyposażenia o których mowa w § 8 ust. 2 oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 11

Podstawę do ustalenia wzajemnych rozliczeń z tytułu umowy najmu stanowi końcowy protokół zdawczo–odbiorczy lub też jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Wynajmującego, który powinien określać :

- 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 Najemcę i pozostające w lokalu po zakończeniu najmu, wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

§ 12

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu 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 żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 13

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

§ 14

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, 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 późniejszymi zmianami) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 15

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 16

Niniejsza umowa zezwala na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Nr 133 z 1997 r. Poz. 833).

Załączniki :

1. protokół zdawczo – odbiorczy lokalu
2. karta opłat

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY :