

Umowa najmu lokalu

zawarta dnia w Giżycku pomiędzy:

Burmistrzem Miasta Giżycka / Miejskim Ośrodkiem Pomocy Społecznej, ul. Wodociągowa 15, 11-500 Giżycko,

reprezentowanym przez:

..... -

.....,

zwaną/ym dalej **Wynajmującym**,

a

.....

.....

.....,

reprezentowanym przez:

..... -,

zwaną/ym dalej **Najemcą**.

następującej treści:

§ 1.

1. Umowa najmu zawarta jest na podstawie Oferty Nr..... z dnia złożonej zgodnie z Zarządzeniem Nr 5/2022 z dnia 4 marca 2022r. Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku w sprawie ogłoszenia i przeprowadzenia otwartego konkursu ofert na realizację zadania publicznego dotyczącego zadań z zakresu pomocy społecznej wynikających z rozeznaczonych potrzeb gminy miejskiej Giżycko pod nazwą: „Prowadzenie działań mających na celu wsparcie dorosłych osób z niepełnosprawnością intelektualną w procesie usamodzielniania się i wyrównywania szans życiowych tych osób” z terenu gminy miejskiej Giżycko.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie do używania lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 2 ust. 1 i 2, osobom trzecim do używania wyłącznie w celu realizacji programu określonego w Zarządzeniu nr 5/2022 Dyrektora Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w Giżycku. Zawarte przez Najemcę umowy z osobami objętymi programem nie mogą być zawarte na okres dłuższy niż termin obowiązywania niniejszej/przedmiotowej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal nr 13 znajduje się w budynku przy ul. Sikorskiego Nr 18 w Giżycku, usytuowany jest na 4 piętrze, zwany dalej „lokałem”, należy do mieszkaniowego zasobu miasta Giżycka i przeznaczony jest na prowadzenie działań określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Giżycku NR XXXII/104/2020 z dnia 25 listopada 2020r.
2. Lokal składa się z: -
..... pokoju o pow..... m², pokoju o pow..... m², kuchni o pow. m², przedpokoju o pow.....m², wc, łazienki o pow.....m²; łączna powierzchnia użytkowa

lokalu wynosi.....m², w tym powierzchnia mieszkalna wynosi.....m². Do lokalu przynależą ponadto następujące pomieszczenia..... o pow.....m²

Lokal wyposażony jest w instalacje:

- a) elektryczną,
 - b) wodno – kanalizacyjną,
 - c) ogrzewanie z sieci PEC
 - d) ciepła woda dostarczana ze źródła zewnętrznego.
3. Budynek, w którym usytuowany jest lokal nie jest objęty ochroną przewidzianą w przepisach ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 4. Budynek, w którym znajduje się lokal stanowi wyłączną własność Gminy Miejskiej Giżycko.
 5. Zarząd lokalem w imieniu Wynajmującego na dzień zawarcia umowy najmu sprawuje Spółka z o. o. Administrator przy ul. Pocztovej 3 w Giżycku. Zmiana zarządcy nieruchomości nie wymaga zmiany umowy. O zmianie zarządcy Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę.

§ 3.

1. Wynajmujący oddaje lokal, o którym mowa w §2 niniejszej umowy w najem Najemcy z przeznaczeniem na realizację zadania, o którym mowa w §1.
2. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony **od 01.04.2022 r. do 31.12.2024 r.**

§4

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany jest płacić miesięczny czynsz ustalony na podstawie właściwych przepisów prawa miejscowego jako iloczyn łącznej powierzchni użytkowej lokalu i stawki bazowej czynszu określonej na podstawie właściwego zarządzenia Burmistrza Miasta Giżycka.
2. Wysokość miesięcznego czynszu za lokal **wynosi łącznie: zł** i została wyliczona w następujący sposób:
 - stawka bazowa czynszu - 3 zł/m²
 - wyliczenie czynszu dla powierzchni użytkowej według pkt 1
..... m² x zł/m² = zł
3. Oprócz czynszu Najemca jest obowiązany do uiszczania w stosunku miesięcznym wszelkich opłat niezależnych od Wynajmującego, wynikających z eksploatacji mieszkania które ustalane są na poziomie pokrywającym koszty dostawy lub usługi.
4. Opłaty za zużycie wody ustalane są w oparciu o odczyt wodomierza indywidualnego zainstalowanego w lokalu, posiadającego aktualną legalizację.
5. Należności z tytułu różnic w odczytach wodomierzy indywidualnych zainstalowanych w lokalach i wodomierza głównego pokrywane będą przez Najemcę w oparciu o rozliczenie roczne dokonywane przez zarządcę w proporcji do liczby osób zamieszkujących w lokalach.

6. Do czasu zainstalowania lub legalizacji wodomierza, Najemca jest zobowiązany do zaliczkowego pokrywania kosztów zużycia wody obliczonego w ilości 1m³ na osobę zamieszkałą/ stale przebywającą w lokalu w oparciu o zużycie prognozowane.
7. Wszystkie opłaty związane z najmem lokalu mieszkalnego, z rozdziałem na czynsz i pozostałe opłaty niezależne od Wynajmującego, należy uiszczać do 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc na konto wskazane przez zarządcę budynków, którym na dzień zawarcia umowy najmu jest Spółka z o.o. Administrator przy ul. Pocztowej 3 w Giżycku.:-
8. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymaga wypowiedzenia i zmiany umowy, a o wysokości opłat wynikających z tej zmiany zarządcą nieruchomości, którym na dzień zawarcia umowy jest Administrator sp. z o.o. w Giżycku zawiadomi pisemnie Najemcę. W przypadku zmiany opłat, o której mowa w zdaniu poprzedzającym Najemca zobowiązuje się do ich zapłaty w nowej wysokości.
9. O wszelkich zmianach mających wpływ na wysokość opłat niezależnych od Wynajmującego, w tym w szczególności liczby osób zamieszkujących/ stale przebywających wspólnie z Najemcą w lokalu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego lub zarządcę nieruchomości, jednakże w terminie nie dłuższym niż 14 dni. Najemca zobowiązany jest do naprawienia Wynajmującemu szkody wynikłej z tytułu braku realizacji tego obowiązku. Wynajmujący może w tym zakresie dokonać zmian także na podstawie wiarygodnych informacji, które sam uzyskał.
10. Naliczenie nowego wymiaru opłat w przypadku zmiany liczby osób w lokalu, o którym mowa w ust. 9 dokonywane będzie od 1 dnia następnego miesiąca, po miesiącu w którym zgłoszono zmianę lub Wynajmujący dowiedział się o zmianie.
11. Z tytułu niedotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 7, naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
12. W przypadku opóźnienia się Najemcy z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego najdawniej wymagalne, a dopiero w ostatniej kolejności na bieżący czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego.
13. Nadpłaty wynikające z rozliczenia opłat, o których mowa w ust. 7-8 zostaną zaliczone na poczet przyszłych opłat za lokal, a niedopłaty należy uregulować w terminie do po uzyskaniu informacji o rozliczeniu opłat.

§5

1. Wynajmujący oświadcza, iż działając na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 r. o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych zawarł z biurem informacji gospodarczej umowę o świadczenie usług udostępniania informacji gospodarczej lub ujawniania danych gospodarczych w rozumieniu ww. ustawy.
2. W przypadku występowania zadłużenia na koncie lokalu, którego wysokość wynosi co najmniej 200 złotych i jest ono wymagalne od co najmniej 60 dni, oraz upłynął co najmniej

miesiąc od wezwania Najemcy do jego zapłaty, Wynajmujący ma prawo przekazać do biura informację, celem umieszczenia Najemcy w rejestrze.

§6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiającym Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Utrzymywania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
3. Dokonywania napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń technicznych służących do wspólnego użytkowania oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.. W sytuacji, gdy lokal znajduje się w budynku stanowiącym wspólnotę mieszkaniową zapewnienie to odbywa się na zasadach określonych w ustawie o własności lokali.
4. Naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także naprawy i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz anteny zbiorczej – naprawa i wymiana nie dotyczy osprzętu zainstalowanego w wymienionych instalacjach,
5. Wymiany lub przebudowy pieców grzewczych, stolarki okiennej, drzwiowej oraz podłóg, posadzek i tynków.
6. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
7. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
8. Do obowiązków najemcy należy 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 i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;

- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu 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.- przy czym Najemca jest zobowiązany raz na 5 lat przeprowadzać malowanie lub tapetowanie ścian oraz malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, a o wykonaniu tego obowiązku poinformować zarządcę budynku,
- 10 Najemca zobowiązany jest ponadto:
 - a) co 2 lata przeprowadzać przegląd przepływowych podgrzewaczy wody (elektrycznych, gazowych, węglowych) oraz udokumentować wykonanie niniejszych czynności zarządcy budynku,
 - b) dbać o szczelność armatury zainstalowanej w instalacjach wodnych,
 - c) nie zaśmiecać klatek schodowych oraz piwnic i otoczenia budynku,
 - d) nie gromadzić w pomieszczeniach piwnicznych oraz na strychach zbędnych przedmiotów,
 - e) nie zastawiać przejść w budynku meblami oraz zużytym sprzętem gospodarstwa domowego.
6. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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 Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
7. 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.
8. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest także do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania prac obciążających Najemcę.
9. Czynności, o których mowa w ust 8-11 mogą być w imieniu Wynajmującego wykonane przez zarządcę budynku (nieruchomości) lub z jego udziałem.

§ 7

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń oraz zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu. Najemca oświadcza ponadto, że lokal jest zdalny do umówionego użytku, a

- ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne celem wykorzystywania lokalu w sposób zgodny z celem umowy Najemca wykona we własnym zakresie i na swój koszt.
2. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec osób trzecich za wszelkie zdarzenia powstałe na terenie lokalu będącego przedmiotem umowy.
 3. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokalu wraz z wyposażeniem spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
 4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i zawarciu pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
 5. Wszelkie ulepszenia, o których mowa ust 5 mogą być ponadto wykonane przez Najemcę wyłącznie po spełnieniu wszelkich przewidzianych przez przepisy prawa wymogów i pozwoleń oraz winny być dokonane w uzgodnieniu z zarządcą budynku (nieruchomości), a wszelkie ryzyko związane z prawidłowością wykonania tych prac obciąża Najemcę.
 6. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca zobowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w §6 ust. 8 pkt 4, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
 7. Strony uzgodniły, że w przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z §6 ust. 7 w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu, Wynajmujący ma prawo zastępczego wykonania prac obciążających Najemcę, a także dochodzenia od Najemcy odszkodowania z tego tytułu.
 8. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczny i stopień zużycia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
 9. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie 1 miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone, co będzie upoważniało Wynajmującego do zadysponowania nimi według jego uznania.
 10. Nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa uzgodnień, pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej ustaniu.
 11. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku Najemcy znajdującym się w lokalu oraz z jakiejkolwiek szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
 12. 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 Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

13. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.

14. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest także do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w celu dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także zastępczego wykonania prac obciążających Najemcę.

15. Czynności, o których mowa w ust 10-12 mogą być w imieniu Wynajmującego wykonane przez zarządcę budynku (nieruchomości) lub z jego udziałem.

§8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego jeżeli Najemca:

a) mimo 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,

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku

2. Osoby zamieszkujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości określonej w §4

§ 9.

1. Wzajemne zobowiązania stron dotyczące najmu niewynikające z umowy reguluje ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawa Kodeks cywilny oraz

2. W zakresie objętym przedmiotem umowy wszelka korespondencja będzie kierowana przez Wynajmującego do Najemcy na adres lokalu, którego dotyczy umowa. Strony

zgodnie przyjmują, iż wysłanie przez Wynajmującego korespondencji na ten adres jest równoznaczne w skutkach prawnych z jej doręczeniem. W przypadku zamiaru otrzymywania przez Najemcę korespondencji pod innym adresem, Najemca jest zobowiązany wskazać ten adres Wynajmującemu w formie pisemnego oświadczenia. W takim przypadku postanowienia, o których mowa w zdaniu drugim stosuje się odpowiednio.

§ 10.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron (oraz dla Spółki z o.o. Administrator przy ul. Pocztovej 3 w Giżycku.)

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY