

ZARZĄDZENIE NR 24/2017
DYREKTORA ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH
z dnia 28 kwietnia 2017r

w sprawie wprowadzenia do stosowania wzorów umów najmu lokali mieszkalnych.

Na podstawie Zarządzenia Nr 5110/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu organizacyjnego jednostki budżetowej o nazwie Zarząd Lokali Miejskich oraz § 1 ust. 1 i ust.2 Zarządzenia Nr 4241/VII/16 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 sierpnia 2016 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa p.o. Dyrektora Zarządu Lokali Miejskich.

zarządzam, co następuje:

§ 1. Wprowadzam do stosowania w Zarządzie Lokali Miejskich wzory umów najmu lokali mieszkalnych, stanowiące załączniki do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Zastępcy Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

p.o. DYREKTORA
ZARZĄDU LOKALI MIEJSKICH

Andrzej Chojnacki

**UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO ZE ZOBOWIĄZANIEM WPLĄTY KUCJI
MIESZKANIOWEJ
ZLM/MLM/...../.....**

Dnia r. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Miejskich** z siedzibą w Łodzi przy al. T. Kościuszki 47, działającym w imieniu Miasta Łodzi, reprezentowanym przez **Zastępcę Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi** –,
zwanym w dalszej treści umowy Wynajmującym,

a

..... PESEL

..... PESEL

zwanym(a) w dalszej treści umowy Najemcą,

na podstawie skierowania nr z dnia r. znak:,

zostaje zawarta umowa następującej treści.

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny oznaczony nr przy ul. w Łodzi, składający się z:

-
-
-

o łącznej powierzchni użytkowej m², w tym powierzchni mieszkalnej m², wyposażony w:

-
-
-
-
-

usytuowany na

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania - piwnicę/komórkę *) oznaczoną nr do wyłącznego użytku Najemcy.

3. Do zamieszkiwania wspólnie z Najemcami uprawnione są osoby, tj:

- PESEL

- PESEL

§ 2

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

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie		

Zimna woda		
Odprowadzenie ścieków		
Opłata abonamentowa		
Podgrzanie zimnej wody		
Razem		

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi		
Razem		

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszązł miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

.....

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1 Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 3

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.

2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane jest najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

4. Rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki będzie następować nie rzadziej niż raz na rok przez Wynajmującego po otrzymaniu faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, a w przypadku nieruchomości będących w zarządzie innych podmiotów po otrzymaniu od nich rozliczeń.

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 półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

§ 4

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

1.1. Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

1.2. Utrzymać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

1.3. Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócić do poprzedniego stanu

str. 2

budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

1.4. Dokonywać napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej-zimnej i ciepłej wody, instalacji gazowej - 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:

2.1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.2. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o ilości osób stale zamieszkałych oraz o sposobie zbierania odpadów komunalnych. Ponadto w czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu informacje o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

2.3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach 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 klozetowych, 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,

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:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody (ewentualnie ilość odprowadzanych ścieków), gazu i c. o. (ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą 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.

4. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

1. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca:

a) zobowiązany jest złożyć zabezpieczenie w postaci kaucji, w wysokości odpowiadającej 12 - krotności miesięcznego czynszu za lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, tj. w kwocie zł, płatnej na konto Wynajmującego.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu lub jego wykupu, pomnożonej przez 12.

§ 6

Podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

str. 3

§ 7

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.

§ 8

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. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz. 1610) oraz w uchwale Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016 – 2020 (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego poz. 1187 z późniejszymi zmianami).

§ 10

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 jednego miesiąca od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu, opróżnić lokal.
 - 1.3. Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 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.
3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 lub opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym, Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu a także wartością utraconego czynszu w okresie remontu.

§ 11

Wartość robót remontowych i wyposażenia, o których mowa w § 10 ust. 2.2 i 3, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 12

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

§ 13

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 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.

§ 14

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.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów , mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 17

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

§ 18

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922). *)

§ 19

Traci moc umowa z dnia

Załącznik :

- 1) protokół zdawczo - odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca:

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO
ZLM/MLM/...../.....

Dniar. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Miejskich** z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź działającym w imieniu Miasta Łodzi, reprezentowanym przez **Zastępcę Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi** –, zwanym w dalszej treści umowy "Wynajmującym",

a,

..... PESEL

..... PESEL

zwanym(a) w dalszej treści umowy "Najemcą" na podstawie skierowania nr z dniar. znak: zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny oznaczony nr przy ul. w Łodzi składający się z:

-
-
-
-
-

o łącznej powierzchni użytkowejm², w tym powierzchni mieszkalnej m² wyposażony w:

-
-
-
-
-

usytuowany na

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania - piwnicę/komórkę *) oznaczoną nr --- do wyłącznego użytku Najemcy.

3. Do zamieszkiwania wspólnie z Najemcami uprawnione są osoby tj:

- PESEL

- PESEL

§ 2

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

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Centralne ogrzewanie		
Opłata abonamentowa		
Zimna woda		
Odprowadzenie ścieków		
Podgrzanie zimnej wody		
Razem		

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi		
Razem		

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszą zł miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

.....

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1 Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 3

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.

2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywane jest najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

4. Rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki będzie następować nie rzadziej niż raz na rok przez Wynajmującego po otrzymaniu faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, a w przypadku nieruchomości będących w zarządzie innych podmiotów po otrzymaniu od nich rozliczeń.

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów w odniesieniu do wniesionych przez Najemcę opłat za energię cieplną następować będzie w okresach rocznych. Rozliczenie to dokonywane będzie w terminie nie później niż do końca I półrocza roku następnego i stanowić będzie podstawę ustalenia przez Wynajmującego cen na następny okres rozliczeniowy.

§ 4

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

1.1. Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wind,

anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

1.2. Utrzymać w należyłym stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

1.3. Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócić do poprzedniego stanu budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

1.4. Dokonywać napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, zimnej i ciepłej wody, instalacji gazowej - 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:

2.1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.2. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o ilości osób stale zamieszkałych oraz o sposobie zbierania odpadów komunalnych. Ponadto w czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu informacje o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

2.3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach 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 klozetowych, umywalk 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,

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:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej i ciepłej wody (ewentualnie ilość odprowadzanych ścieków), gazu i c.o. (ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą 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.

4. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

1) okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

Najemca zwolniony jest z obowiązku złożenia zabezpieczenia roszczeń mogących wyniknąć przy wykonywaniu niniejszej umowy w postaci kaucji.

§ 6

Podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 7

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.

§ 8

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. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz. 1610) oraz w uchwale Nr XXIV/572/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 lutego 2016 r. w sprawie przyjęcia Wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Miasta Łodzi na lata 2016 – 2020 (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego poz. 1187) z późniejszymi zmianami.

§ 10

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 jednego miesiąca od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu, 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. 1.1 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.
3. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1 lub opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu a także wartością utraconego czynszu w okresie remontu.

§ 11

Wartość robót remontowych i wyposażenia, o których mowa w § 10 ust. 2.2 i 3, oblicza się według cen obowiązujących w dniu wykonania wszystkich robót.

§ 12

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

§ 13

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 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.

§ 14

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.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 17

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

18

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922). *)

§ 19

Traci moc umowa z dnia

Załącznik:

- 1) protokół zdawczo - odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca:

UMOWA NAJMU LOKALU SOCJALNEGO
ZLM/MLM/...../.....

Dnia r. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Miejskich**, z siedzibą w Łodzi przy al. Kościuszki 47, działającym, w imieniu Miasta Łodzi, reprezentowanym przez **Zastępcę Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi** –,
zwanym w dalszej treści umowy Wynajmującym,

a

..... PESEL

..... PESEL

zwanym(a) w dalszej treści umowy Najemcą,

na podstawie skierowania nr z dnia r. znak:,

zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal socjalny oznaczony nr przy ul. w Łodzi, składający się z:

-
-
-
-

o łącznej powierzchni użytkowejm², w tym powierzchni mieszkalnejm² wyposażony w instalacje:

-
-
-
-

usytuowany na

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania piwnicę/ komórkę* oznaczoną numerem - do wyłącznego użytku Najemcy.

3. Do zamieszkiwania wspólnie z Najemcą uprawnione są osoby tj.:

.....PESEL

§ 2

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

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

.....str. 1

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Oплата abonamentowa		
Zimna woda		
Odprowadzenie ścieków		
Razem		

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Oплата za gospodarowanie odpadami komunalnymi		
Razem		

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszązł miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

.....

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1 Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 3

1. Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.
2. Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywana jest najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.

4. Rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki będzie następować nie rzadziej niż raz na rok przez Wynajmującego po otrzymaniu faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, a w przypadku nieruchomości będących w zarządzie innych podmiotów po otrzymaniu od nich rozliczeń.

§ 4

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

1.1. Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, wind, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
1.2. Utrzymać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

1.3. Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócić do poprzedniego stanu budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.

1.4. Dokonywać napraw lokalu, 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:

2.1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulamin porządku domowego. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.2. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o ilości osób stale zamieszkałych oraz o sposobie zbierania odpadów komunalnych. Ponadto w czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu informacje o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

2.3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

b) okien i drzwi,

c) trzonów kuchennych, kuchni (węglowych), mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,

e) wyposażenia technicznego lokalu,

f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
-malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
-malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej wody (ewentualnie ilość odprowadzanych ścieków), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącą 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.

4. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

1) okresowego, a w szczególności uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lokalu w całości lub części ani oddać go w bezpłatne użytkowanie.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia do dnia roku.

2. Umowę najmu lokalu socjalnego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli Najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Najemca lokalu socjalnego zobowiązany jest do wystąpienia na 1 miesiąc przed końcem obowiązywania umowy najmu do Zarządu Lokalni Miejskich o jej przedłużenie. W przypadku braku przedłużenia niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U z 2016 r., poz. 1610).

5. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

§ 7

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.

§ 8

1. Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu:

1.1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu. W przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu.

1.2. Najemca ma obowiązek wymienić zniszczone na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego, stwierdzone we wstępnym protokole, o którym mowa w ust. 1.1.

1.3. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnić lokal.

1.4. Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni lokalu.

2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 lub opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu a także wartością czynszu utraconego w okresie remontu.

§ 9

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

§ 10

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

§ 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 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

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 15

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

§ 16

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922).

§ 17

Traci moc umowa z dnia

Załącznik:

- 1) protokół zdawczo - odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik Nr 4
do Zarządzenia Nr/2017
Dyrektora zarządu Lokali Miejskich
z dnia/2017

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA TYMCZASOWEGO
ZLM/ MLM /...../

Dnia r. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Miejskich** z siedzibą w Łodzi przy al. T. Kościuszki 47, działającym w imieniu Miasta Łodzi reprezentowanym przez **Zastępcę Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi** –, zwanym w dalszej treści umowy Wynajmującym,

a,

..... PESEL

..... PESEL

zwanym(a) w dalszej treści umowy Najemcą,

na podstawie skierowania nr z dnia, znak:,

zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania pomieszczenie tymczasowe oznaczone nr..... przy ul. w Łodzi składające się z:

-
-
-
-

o łącznej powierzchni użytkowej m², w tym powierzchni mieszkalnej m² wyposażone w instalacje:

-
-
-
-

usytuowane na

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania piwnicę/komórkę* oznaczoną numerem do wyłącznego użytku Najemcy.

3. Wraz z Najemcą w lokalu stale zamieszkiwać będą osoby tj.:

- PESEL

- PESEL

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawkizł za m² powierzchni użytkowej, co stanowi zł miesięcznie.

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Opłata abonamentowa		
Zimna woda		

Odprowadzenie ścieków		
Razem		

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wnosić opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi – nieselektywne		
Razem		

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszązł miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

.....

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1 Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.2. Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1, ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

§ 3

- Zmiana wysokości czynszu dokonywana przez Wynajmującego wymaga formy pisemnej.
- Wypowiedzenie stawki czynszu w dotychczasowej wysokości dokonywana jest najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
- Zmiana wysokości opłat za świadczenia określone w § 2 ust. 2 i ust. 3 następuje na podstawie powiadomienia Najemcy o zmianie tych opłat w terminie 7 dni przed wprowadzeniem zmian.
- Rozliczenie przez Wynajmującego opłat wniesionych przez Najemcę za dostarczoną wodę i odprowadzone ścieki będzie następować nie rzadziej niż raz na rok przez Wynajmującego po otrzymaniu faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, a w przypadku nieruchomości będących w zarządzie innych podmiotów po otrzymaniu od nich rozliczeń.

§ 4

- Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:
 - Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania, zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
 - Utrzymać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służące do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
 - Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócić do poprzedniego stanu budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy.
 - Dokonywać napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza: napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji elektrycznej - z wyjątkiem osprzętu.

2. Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu:

2.1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulamin porządku domowego. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2.2. Najemca jest zobowiązany do złożenia oświadczenia o ilości osób stale zamieszkałych oraz o sposobie zbierania odpadów komunalnych. Ponadto w czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu informacje o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

2.3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych wykładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,

b) okien i drzwi,

c) trzonów kuchennych, kuchni (węglowych), mis klozetowych, umywalek i zlewozmywaków wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,

e) wyposażenia technicznego lokalu,

f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

- malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów,

- malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych, ogrzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej wody (ewentualnie ilość odprowadzanych ścieków), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienie kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

2.5. 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.

2.6. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem w całości lub części ani oddać go w bezpłatne użytkowanie.

§ 6

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.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dniado dniaroku.

2. Umowę najmu pomieszczenia tymczasowego można po upływie oznaczonego w niej czasu przedłużyć na następny okres, jeżeli Najemca nadal znajduje się w sytuacji uzasadniającej zawarcie takiej umowy.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu i może używać tego lokalu.

§ 8

1. Obowiązki Najemcy po zakończeniu najmu:

1.1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu i podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie 7 dni od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu lokalu.

W przypadku konieczności odnowienia lokalu oraz dokonania w nim obowiązujących go napraw, zwrot lokalu powinien nastąpić w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od zakończenia terminu wypowiedzenia umowy najmu.

1.2. Najemca ma obowiązek wymienić zniszczone na skutek nieprawidłowego użytkowania elementy wyposażenia technicznego, stwierdzone we wstępnym protokole, o którym mowa w ust. 1.1.

1.3. Niezwłocznie, nie później niż w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy, opróżnić pomieszczenie.

1.4. Na żądanie Wynajmującego usunąć ulepszenia wprowadzone przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócić stan poprzedni pomieszczenia.

2. W razie niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 lub opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym - Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami naprawy oraz kosztami odnowienia lokalu a także wartości czynszu utraconego w okresie remontu.

§ 9

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

§ 10

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

§ 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 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

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 14

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380), ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610) oraz wydane na ich podstawie przepisy prawa miejscowego.

§ 15

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

§ 16

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych Najemcy z zachowaniem przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997r., o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922).

§ 17

Traci moc umowa z dnia

Załącznik:

- 1) protokół zdawczo - odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca:

**UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO Z POZA ZASOBU MIESZKANIOWEGO
GMINY ŁÓDŹ ZLM/MLM/...../.....**

Dnia r. w Łodzi pomiędzy **Zarządem Lokali Mieszkalnych** z siedzibą przy al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź, reprezentowanym przez **Z- cę Dyrektora ds. Gospodarowania Zasobami Mieszkaniowymi** – działającym na podstawie w imieniu współwłaścicieli nieruchomości przy ul.

zwanym w dalszym ciągu umowy "Wynajmującym",

a,

.....PESEL

..... PESEL

zwanym(a) w dalszym ciągu umowy "Najemcą"

zostaje zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal mieszkalny oznaczony nr przy ul. w Łodzi, składający się z :

-

-

-

-

o łącznej powierzchni użytkowejm², w tym powierzchni mieszkalnej m², wyposażony w:

-

-

-

-

usytuowany na

3. Wraz z Najemcą do zamieszkiwania w lokalu uprawnione są osoby tj.:

-PESEL

- PESEL

§ 2

1. Z tytułu najmu "Najemca" zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawkizł za m² powierzchni użytkowej - co stanowi zł miesięcznie.

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

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Zimna woda		
Odprowadzenie ścieków		
Opłata abonamentowa		
Razem		

3. Poza obciążeniami określonymi w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest wносить opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych na podstawie złożonego oświadczenia o ilości osób zamieszkałych w lokalu i sposobie zbiórki odpadów, wg stawki:

Tytuł obciążenia	Sposób obliczania	Kwota brutto
Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi - nieselektywne		
Razem		

3.1. W przypadku stwierdzenia złożenia w oświadczeniu, o którym mowa w ust. 3 nieprawdziwych danych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia opłaty wg poczynionych ustaleń co do ilości osób zamieszkałych lub sposobu dokonywania zbiórki odpadów.

3.2. W przypadku nałożenia na Wynajmującego kary z tytułu stwierdzonych nieprawidłowości związanych z wywozem odpadów komunalnych z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo obciążenia Najemcy kosztami poniesionymi w związku z nałożoną karą.

4. Łącznie należności określone w ust. 1, 2 i 3 wynoszą zł. miesięcznie.

5. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty określone w ust. 1, 2 i 3 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność na Indywidualny Rachunek Bankowy numer:

6. W razie zwłoki w uiszczaniu wyżej wymienionych należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

6.1 Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

6.2 Odpowiedzialność osób, o których mowa w ust. 6.1 ogranicza się do wysokości czynszu i innych opłat należnych za okres ich stałego zamieszkiwania.

7. Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty nawiązania najmu poświadczenie zameldowania. Ponadto w czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany powiadamiać o każdej zmianie adresu zamieszkania.

8. W czasie trwania najmu Najemca jest zobowiązany przedłożyć Wynajmującemu informacje o zmianach w liczbie zamieszkałych osób, w terminie 7 dni od daty ich powstania.

§ 3

1. Zmiana wysokości stawek czynszu następuje w oparciu o decyzje właścicieli nieruchomości, zgodnie ustawą z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego /Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

2. Zmiana wysokości czynszu każdorazowo wymaga formy pisemnej i następuje za uprzednim wypowiedzeniem, odpowiednio do obowiązujących przepisów prawa.

3. Okres wypowiedzenia przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Rozliczenie finansowe wnoszonych opłat zaliczkowych za dostawę wody i odprowadzenie ścieków dokonywane będzie jeden raz w roku.

5. Rozliczenie przez Wynajmującego faktycznych kosztów dostawy świadczeń indywidualnych stanowić będzie podstawę do ustalenia przez Wynajmującego opłat zaliczkowych na następny rok.

§ 4

1. Obowiązki Wynajmującego w czasie trwania najmu:

1.1. Wynajmujący obowiązany jest zapewnić sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.

1.2. Utrzymać w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczenia i urządzenia budynku służącego do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.

1.3. Dokonywać napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócić do poprzedniego stanu budynek uszkodzony niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.

2. Obowiązki Najemcy w czasie trwania najmu:

2.1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenie do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. 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. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym.

2.3. Poza naprawami Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

2.4. W przypadku zainstalowania przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, urządzeń pomiarowych wskazujących ilość zużytej zimnej wody (ilość odprowadzonych ścieków), gazu (ewentualnie energii niezbędnej do podgrzania 1 m³ wody), obowiązek każdorazowej legalizacji urządzeń i poniesienia kosztów z tym związanych obciąża Najemcę.

2.5. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniu 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 usunięcie awarii wymaga pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

2.6. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu:

- a) dokonania okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac do wykonania,
- b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

1. Celem zabezpieczenia roszczeń mogących wynikać przy wykonywaniu niniejszej umowy Najemca składa zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości odpowiadającej 12 - krotności miesięcznego czynszu za lokal będący przedmiotem niniejszej umowy, tj. w kwocie zł.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego wynikających z tytułu najmu lokalu.
3. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu odpowiada iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu lub jego wykupu, pomnożonej przez 12.

§ 6

Podnajem lokalu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 7

1. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia oraz dokonywać przemieszczeń urządzeń technicznych jak i ich instalacji tylko za zgodą Wynajmującego.
2. Wszystkie remonty łącznie z wymianą stolarki okiennej i drzwiowej oraz instalacji, Najemca wykonywać będzie na własny koszt, we własnym zakresie, bez żądania zwrotu poniesionych nakładów od Wynajmującego oraz właścicieli nieruchomości, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
3. Najemca przejmuje lokal w obecnym stanie technicznym bez zastrzeżeń.

§ 8

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. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1610).

§ 11

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 7 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.
3. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust.1 Wynajmujący ma prawo:
 - 3.1. sporządzenia jednostronnego protokołu zdawczo - odbiorczego, w którym ustali stopień zużycia lub brak elementów wyposażenia technicznego lokalu, zakres robót związanych z odnowieniem lokalu;
 - 3.2. wykonania wszystkich prac, do których zobowiązany był Najemca na jego koszt - z prawem żądania zwrotu poniesionych z tego tytułu wydatków.

§ 12

Po zakończeniu najmu Wynajmujący jest obowiązany do sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu.

§ 13

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

- 1) zakres prac remontowych związanych z odnowieniem lokalu,
- 2) stopień zużycia lub brak elementów wyposażenia technicznego lokalu,
- 3) elementy wyposażenia technicznego lokalu wymienione przez Najemcę i pozostające w lokalu po zakończeniu najmu wraz z określeniem ich stopnia zużycia.

§ 14

1. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu, Wynajmującemu przysługuje odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu.

2. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych przez Wynajmującego strat, może on żądać odszkodowania uzupełniającego.

3. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 i 2, naliczane jest niezależnie od opłat, o których mowa w § 2 ust. 2 i ust. 3 umowy.

§ 15

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych 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. z 2016 r., poz. 1610),
- ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U z 2016 r., poz. 380).

§ 17

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

§ 18

Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego swoich danych osobowych w zakresie niezbędnym do wykonywania niniejszej umowy z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2016 r., poz. 922).

§ 19

Traci moc umowa z dnia

Załącznik :

- 1) protokół zdawczo - odbiorczy

Wynajmujący:

Najemca: