

Umowa przedwstępna (wzór) - Umowa najmu lokalu mieszkalnego, wchodzącego w skład zasobu mieszkaniowego gminy.

zawarta w Złocięncu w dniu pomiędzy:

Gminą Złocieniec z siedzibą przy ul. Stary Rynek 3 w Złocięncu (78-520); NIP: 674-10-02-018; REGON: 000526340; zwaną dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Złocięncu z siedzibą przy ul. Piaskowej 1 w Złocięncu (78-520), zarejestrowaną w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000113569, NIP 253-00-31-883, REGON 330917651, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Przemysława Radzewicza

a

..... legitymującymi się dowodem osobistym seria i nr wydanym przez Burmistrza Złocienca PESEL zwani dalej „**Najemcami**”.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem mieszkalnego lokalu komunalnego **nr** o powierzchni użytkowej **m²** położonego w budynku usytuowanym w **Złocieniec** przy **ul.**
2. W skład przedmiotu najmu wchodzi następujące pomieszczenia:

– I pokój	o powierzchni użytkowej	m2
– II pokój	o powierzchni użytkowej	 m2
– kuchnia	o powierzchni użytkowej	 m2
– łazienka	o powierzchni użytkowej	 m2
– ppokój	o powierzchni użytkowej	 m2

oraz pomieszczenie przynależne piwnica -m² / komórka gospodarcza oznaczona numerem o powierzchni -m².

3. Wyposażenie lokalu mieszkalnego stanowią trwale z nim związane urządzenia wymienione w protokole stanu technicznego, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oświadczą, że wynajmowany lokal mieszkalny będący przedmiotem niniejszej umowy stanowi własność Gminy Złocieniec.

OBOWIĄZYWANIE UMOWY

§ 2

- 1.—Wynajmujący wydaje, a Najemca przyjmuje w najem lokal mieszkalny opisany w § 1 niniejszej umowy z dniem –r.
- 2.—Wynajmowany lokal mieszkalny wraz z kluczami i innymi niezbędnymi do dysponowania lokalem dokumentami zostanie udostępniony Najemcy w dniu ---, co udokumentowane zostanie protokołem przekazania lokalu mieszkalnego Najemcy.

- 3.—Podczas oględzin lokalu i spisaniu protokołu przekazania lokalu Najemcy, Najemca może korzystać z pomocy fachowców.

§ 3

1. Niniejsza umowa najmu komunalnego lokalu mieszkalnego wchodzi w życie z dniem jej podpisania przez obie strony i zostaje zawarta na **czas nieokreślony**.
2. Za początek użytkowania uważa się dzień, w którym Najemca i Wynajmujący podpiszą protokół przekazania lokalu mieszkalnego oraz kiedy przekazane zostaną Najemcy klucze od mieszkania wraz z dokumentami niezbędnymi do dysponowania lokalem mieszkalnym.

CZYN SZ ZA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO I INNE OPŁATY

§ 4

1. Z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca płacił będzie Wynajmującemu czynsz.
2. Czynsz jest płatny miesięcznie, z góry, do 25. dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
3. Wysokość czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu wynika z Wieloletniego Programu Gospodarowania Mieszkaniowym Zasobem Gminy Złocieniec. Od dnia nawiązania najmu na podstawie niniejszej umowy czynsz za wynajmowany lokal wynosi zł/m² powierzchni użytkowej lokalu – razem m² x zł/m² = zł.
4. W przypadku zmiany wysokości czynszu w wyniku wydania nowego zarządzenia przez Burmistrza Złocienicy, ustalającego nowe stawki czynszu lub wydania uchwały przez Radę Gminy Złocieniec zmieniającej sposób obliczania czynszu, Wynajmujący może wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
5. Wypowiedzenie musi być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności, a zmiana stawki czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
6. Czynsz może być podwyższany nie częściej niż raz na pół roku.
7. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest w terminie uiszczać opłaty związane z eksploatacją mieszkania, a w szczególności opłaty za energię elektryczną, energię cieplną, gaz, wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych, dostawcom według rachunków dostarczanych przez nich bezpośrednio Najemcy, oraz zarządcy nieruchomości za usługi rozliczane za jego pośrednictwem. Wynajmujący lub zarządca obowiązany jest powiadomić Najemcę na piśmie i z wyprzedzeniem o przewidywanych podwyżkach cen za usługi rozliczane za pośrednictwem zarządcy oraz o wynikającym z tych podwyżek wzroście opłat obciążających Najemcę.
8. O każdej zmianie wysokości opłat, których mowa w ust. 7 zdanie drugie powyżej, Wynajmujący lub zarządca powiadomi Najemcę poprzez wywieszenie informacji na tablicy informacyjnej, znajdującej się na klatce schodowej w budynku oraz przez złożenie w/w informacji do skrzynki pocztowej Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę przyjmując skuteczność takiego doręczenia.
9. Ustala się następujące zasady naliczania opłat za wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych :
 - a) Najemca nie posiadający wodomierza za zużytą wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych uiszcza należność zaliczkowo wg norm zużycia określonych w powiadomieniu o wymiarze opłat,
 - b) Najemca posiadający wodomierz za zużytą wodę i odprowadzenie nieczystości płynnych uiszcza należność wg wskazań wodomierza,
 - c) wpłacone zaliczki zostaną rozliczone na koniec roku obrachunkowego, nie później jak do końca marca roku następnego wg wskazań wodomierza głównego zainstalowanego w budynku,

- d) w przypadku nadpłaty kwota ta zostanie zaliczona na poczet przyszłych należności a w przypadku niedopłaty Wynajmujący wezwie Najemcę do jej wyrównania,
 - e) w przypadku nie zbilansowania wskazań wodomierza głównego w budynku z sumą wskazań wodomierzy we wszystkich lokalach, różnica zostanie rozliczona proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.
10. Najemca wpłaca czynsz i opłaty za usługi rozliczane za pośrednictwem zarządcy nieruchomości na konto bankowe **nr 95 8570 1012 3906 6950 2000 0010 w Banku Spółdzielczym w Kaliszu Pomorskim Oddział Złocieniec**. O ewentualnych zmianach tego konta Wynajmujący lub zarządca powiadomią Najemcę pisemnie.
11. **W przypadku gdy Najemca zwleka z zapłatą czynszu, Wynajmujący nalicza mu odsetki za zwłokę w wysokości ustalonej przepisami lub uchwałą odpowiedniego organu gminy.**

PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY

§ 5

1. Najemca i jego domownicy są zobowiązani :
 - a) utrzymywać wynajmowany lokal wraz z pomieszczeniem do niego przynależnym w dobrym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
 - b) przestrzegać regulaminu porządku domowego,
 - c) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania mieszkańców – klatki schodowe, korytarze, windy, pomieszczenia gospodarcze,
 - d) dbać i chronić przed uszkodzeniem wyposażenie otoczenia budynku – dojazdy, chodniki, miejsca parkingowe, ogrodzenie, oświetlenie, urządzenia zabaw dla dzieci, obiekty małej architektury ogrodowej, zieleń.
2. Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów naprawy i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, 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;
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - g) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - h) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - i) innych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Obowiązkiem Najemcy jest utrzymanie skrzynki pocztowej.
4. Najemca jest też obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy jego domowników, przy czym odpowiedzialność Najemcy i stale z nim mieszkających, pełnoletnich osób za szkody jest solidarna.
5. Najemca powinien umożliwić przedstawicielom Wynajmującego lub zarządcy, sprawującego zarząd nieruchomością na zlecenie Gminy Złocieniec, obejrzenie lokalu mieszkalnego, jednakże po wcześniejszym powiadomieniu Najemcy o takim zamiarze.

§ 6

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal mieszkalny w celu jej usunięcia
2. W razie gdyby Najemca był w czasie awarii nieobecny lub odmawiał wstępu do wynajmowanego lokalu w celu usunięcia szkód, przedstawiciele Wynajmującego lub zarządcy, sprawującego zarząd nieruchomością na zlecenie Gminy Złocieniec, mają prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży miejskiej, a w razie pożaru lub zagrożenia pożarem także w obecności przedstawiciela straży pożarnej.
3. Najemca obowiązany jest także udostępnić lokal przedstawicielom Wynajmującego lub zarządcy nieruchomości albo innym osobom działającym na zlecenie Wynajmującego w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w uzasadnionych przypadkach także doraźnego przeglądu stanu wyposażenia technicznego lokalu,
 - b) zastępczego wykonania prac obciążających Najemcę.
4. Jeśli wymaga tego rodzaj naprawy lub remontu, Najemca jest obowiązany opróżnić lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu i przenieść się do wskazanego przez Wynajmującego lokalu zastępczego. Koszty przeprowadzki pokryje w takim przypadku Wynajmujący.

§ 7

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać całości lub części lokalu w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania osobom trzecim. Oddanie całości lub części wynajmowanego lokalu w podnajem lub do korzystania osobom nie wymienionym w ust. 1 powyżej może być przyczyną wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy. O każdej zmianie w składzie domowników Najemca obowiązany jest powiadomić Wynajmującego za pośrednictwem zarządcy nieruchomości, a w przypadku, gdyby domownikami Najemcy zostać miały osoby nie wchodzące w skład najbliższej rodziny Najemcy, obowiązany jest on uzyskać zgodę Wynajmującego

§ 8

1. Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia wyłącznie za zgodą Wynajmującego, na podstawie zawartej z nim na piśmie umowy określającej tryb rozliczeń z tego tytułu. W razie niedopełnienia tego wymogu Wynajmujący może wedle własnej woli żądać usunięcia tych ulepszeń lub ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia w dniu opróżnienia lokalu.
2. Jeśli Najemca w okresie najmu dokona wymiany niektórych elementów wyposażenia lokalu mieszkalnego, po opróżnieniu lokalu przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy wartości tych elementów pomiędzy stanem w dniu rozpoczęcia używania lokalu mieszkalnego przez Najemcę a stanem w dniu opróżnienia przez niego lokalu.

§ 9

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej.
2. Wynajmujący pokrywał będzie koszty :
 - a) utrzymania porządku i czystości w otoczeniu budynku,
 - b) napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz w razie zniszczeń budynku, przywrócenia jego poprzedniego stanu,
 - c) napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji albo wyposażenia technicznego, w tym napraw i wymiany wewnętrznych instalacji (bez urządzeń odbiorczych): wodociągowej,

cieplej wody, gazowej, kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania (z grzejnikami), elektrycznej, anteny zbiorczej (bez osprzętu), jeżeli konieczność dokonania tych prac nie jest skutkiem wyrządzonej przez Najemcę lub jego domowników szkody,

- d) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz tynków, jeżeli konieczność tej wymiany nie jest wynikiem wyrządzonej przez Najemcę lub jego domowników szkód.

§ 10

1. Jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego Najemca, przed dniem, w którym wynajmowany lokal mieszkalny zostanie mu udostępniony, wpłaci Wynajmującemu, na podany przez niego rachunek bankowy, kaucję w wysokości zł (słownie)-ustalonej zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Po rozwiązaniu umowy najmu oraz po przekazaniu i odbiorze mieszkania Wynajmujący zwróci Najemcy wpłaconą kaucję w terminie i w wysokości określonej w art. 6 ust 3 i 4 w/w ustawy po ewentualnym potrąceniu :
 - a) wartości oszacowanej szkody dokonanej przez Najemcę,
 - b) kosztów bieżących obciążających Najemcę, które nie zostały przez Najemcę opłacone.

ROZWIĄZANIE UMOWY ORAZ ROZLICZENIA STRON

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu komunalnego lokalu mieszkalnego wyłącznie z ważnych przyczyn, w szczególności w wyniku zajścia okoliczności, o których mowa w art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
2. Wypowiedzenie umowy wymaga zachowania formy pisemnej oraz okresów wypowiedzenia określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 12

Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.

§ 13

1. W razie rozwiązania umowy Najemca jest obowiązany opróżnić wynajmowany lokal mieszkalny i udostępnić go Wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, chyba że strony przed zakończeniem umowy pisemnie ustalą dłuższy termin opróżnienia lokalu mieszkalnego. Do tego czasu Wynajmujący i Najemca dokonują przekazania i odbioru lokalu mieszkalnego, spisując z tych czynności protokół zawierający również opis stanu technicznego i stopnia zużycia urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalu mieszkalnym.
2. Do czasu zakończenia obowiązywania umowy najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim niezbędnych napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wymienionych w § 5 niniejszej umowy.
3. Porównanie faktycznego stanu lokalu mieszkalnego i jego wyposażenia w dniu nawiązania najmu, opisanego w sporządzonym wówczas protokole przekazania lokalu mieszkalnego, ze stanem istniejącym po zakończeniu najmu, ujętym w protokole o którym mowa w ust. 1 powyżej, stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń Wynajmującego i Najemcy oraz podstawę stwierdzenia ewentualnych szkód i oszacowania tych szkód.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 14

Do spraw nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

§ 15

Spory między stronami, związane z realizacją niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez sądy właściwe ze względu na położenie lokalu mieszkalnego.

§ 16

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **W przypadku gdy po opuszczeniu lokalu mieszkalnego lub eksmisji z niego, pozostałyby w nim rzeczy należące do byłego Najemcy, były Najemca oświadcza, że porzuca te rzeczy w celu wyzbycia się ich własności i mogą one zostać usunięte przez zarządzającego lokalem w celu doprowadzenia lokalu mieszkalnego do stanu pozwalającego na ponowne udostępnienie lokalu.**

§ 17

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

Wynajmujący

Najemca

Oświadczenie:

Wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych osobowych w celach niezbędnych do realizacji usług przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o. o. w Złocieńcu. Przyjmuję do wiadomości, że zgodnie z ustawą z dnia 10 maja 2018 r., o ochronie danych osobowych (Dz .U z 2019 r., poz. 1781) przysługuje mi prawo wglądu do swoich danych osobowych, aktualizowania i poprawiania ich, a także wniesienia umotywowanego sprzeciwu wobec ich przetwarzania.

.....
/czytelny podpis