

Aktualizacja umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej w dniu

pomiędzy:

Gminą Piława Górna (z siedzibą w Piławie Górnej przy ulicy Piastowskiej 69) reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Budynków Mieszkalnych Agnieszkę Bodnarczuk działającą na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Burmistrza Gminy Piława Górna, nr 21/2019 z dnia 16.04.2019 r., zwaną dalej **Wynajmującym**,

a Panią/-em

legitymującą/-ym się dowodem osobistym nr **Pesel**

zamieszkałą/-ym w Piławie Górnej przy ul. zwaną/-ym dalej w treści umowy **Najemcą**.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania **na czas nieoznaczony** lokal komunalny mieszkalny, położony w Piławie Górnej przy ul.

2. Lokal ten, o łącznej powierzchni użytkowej m² składa się z:

	Ilość	Powierzchnia (m ²)	Uwagi
pokój			
kuchnia			
łazienka			
inne			

3. Wyposażenie mieszkania w instalacje:

wodociągowo-kanalizacyjna	tak / nie	
elektryczna	tak / nie	
gazowa	tak / nie	
centralne ogrzewanie	tak / nie	
ogrzewanie elektryczne	tak / nie	
piec kaflowy	tak / nie	

4. Najemca jest uprawniony do wyłącznego/wspólnego używania znajdującej się w budynku/poza budynkiem **piwnicy/komórki**, oraz wspólnego używania z innymi lokatorami strychu, pralni, (inne: wymienić)

5. Do zamieszkania wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	PESEL

6. O zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu Najemca będzie niezwłocznie informować Wynajmującego.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu i inne opłaty miesięczne z góry, **do 10 dnia każdego miesiąca**, na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy. Wysokość czynszu i opłat zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Za zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkujące z nim osoby pełnoletnie
3. Opłaty zaliczkowe podlegają rozliczeniu do wysokości faktycznie poniesionych kosztów przez Wynajmującego, zgodnie z Ustawą z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2023, poz.725 t.j.)
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaliczania wpłat dokonywanych za czynsz i inne tytuły związane z lokalem na należności najstarsze (najdłużej wymagalne) i nie jest związany wskazaniem dokonywanym w tym zakresie przez wpłacającego.

§ 3

Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji z dniem 1 czerwca o dodatnią wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzedzającym rok waloryzacji ogłoszonego w formie Komunikatu Prezesa GUS, w przypadku wzrostu powyżej 1%. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy nie wcześniej niż na 1 miesiąc przed jej wprowadzeniem i nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

KAUCJA

Dotyczy/nie dotyczy

1. Najemca, przed przekazaniem mieszkania, zobowiązany jest do wpłaty kaucji w kwocie odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy. Kaucja służy wyrównaniu szkód wyrządzonych przez Najemcę w przydzielonym mieszkaniu, może być również wykorzystana na pokrycie nieuiszczonego przez Najemcę czynszu i innych opłat.
2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu jednego miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego na własność przez Najemcę, w kwocie odpowiadającej dwukrotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu rozwiązania umowy.

§ 5

1. W przypadku gdy Wynajmujący nie zapewnia dostawy mediów do wynajmowanego lokalu Najemca ma obowiązek samodzielnie zawrzeć umowę na ich dostawę (dot. energii elektrycznej, ciepłej, gazu, inne)

§ 6

Najemca lokalu zobowiązany jest:

1. utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
2. przestrzegać porządku domowego,
3. dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku,
4. nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję mieszkaniową lokalu lub budynku, nie instalować na dachu lub ścianach żadnych urządzeń bez zgody Wynajmującego.

§ 7

Najemcę obciążają, wynikające z eksploatacji naprawy i konserwacje:

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ścian, płytek ściennych,
2. okien i drzwi,
3. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
4. trzonów kuchennych, kuchenek i podgrzewaczy/grzejników wody przepływowych (gazowych, elektrycznych i węglowych), zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, wanien, brodzików, mis klozetowych, 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 poprzez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien przy czym zmiana kolorystyki zewnętrznych części okien i zewnętrznych części drzwi wymaga zgody zarządcy.

§ 8

Najemca zobowiązuje się do:

1. odnawiania lokalu, co najmniej raz na 5 lat,
2. starannego wykonywania napraw, które na nim ciążyą,
3. pokrycia kosztów napraw wszelkich szkód powstałych w lokalu jak i w częściach wspólnych z winy Najemcy bądź zamieszkujących z nim osób (odpowiedzialność solidarna),
4. udostępnienia lokalu Wynajmującemu, celem wykonania koniecznych przeglądów technicznych, czy usunięcia awarii, których obowiązek ciąży na Wynajmującym,
5. zawiadomienia Wynajmującego o koniecznych naprawach obciążających Wynajmującego,
6. uzyskania zgody Wynajmującego na wprowadzenie w lokalu ewentualnych ulepszeń i zawarcia pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tych tytułów.

§ 9

1. Najemca lokalu zobowiązany jest do zapoznania się i przestrzegania Regulaminu rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków obowiązującego w nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.
2. Zarządca zobowiązany jest do rozliczenia kosztów zużycia wody, wynikiem którego obciążony jest Najemca.
3. Najemca lokalu ma obowiązek, **na własny koszt**, wykonania okresowej legalizacji albo wymiany wodomierza/y (co najmniej raz na 5 lat) oraz zgłoszenia do Zarządcy powyższego faktu celem dokonania kontroli, oplombowania wodomierza/y również sprawdzenia podawanych przez Najemcę lokalu odczytów.

§ 10

Najemca nie jest uprawniony do oddania w całości lub części lokalu w podnajem lub użyczenie bez pisemnej zgody Wynajmującego .

§ 11

1. O zamiarze wypowiedzenia umowy i opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest obowiązany powiadomić Wynajmującego co najmniej na 14 dni naprzód. Zakończenie umowy najmu związane jest ze sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego podstawę ostatecznych rozliczeń z Najemcą.
2. Opróżniony lokal Najemca ma obowiązek odnowić i dokonać w nim obciążających go napraw.
3. W razie niedopełnienia powyższych obowiązków i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, nastąpi komisyjne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu oraz obciążenie Najemcy kosztami.

§ 12

W okresie trwania umowy Strony obowiązane są informować się nawzajem, na piśmie, o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku nieodebraną korespondencję wysłaną na adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru, uważa się za doręczoną.

§ 13

1. Tryb i sposób wypowiedzenia umowy (rozwiązania) oraz zmiany wysokości czynszu określa Ustawa z dnia 21.06.2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
2. Informacje o zmianie wysokości stawek niezależnych od właściciela będą dostarczane w drodze pisemnej informacji /zawiadomienia.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Ustawy i KC.

§ 15

Wszelkie spory mogące wynikać w trakcie realizacji umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

1. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę aby wszelkie pisma związane z umową (takie jak: rozliczenia mediów, zawiadomienia o zmianie wysokości opłat, wezwania do uregulowania zaległości, upomnienia) adresowane do niego, były wysyłane listem zwykłym na adres przedmiotowego lokalu lub umieszczane w skrzynce pocztowej przypisanej do jego adresu – w związku z czym taki sposób dostarczania uważać się będzie za skuteczne doręczenie.

2. Najemca oświadcza, że akceptowalną i skuteczną formą kontaktu między stronami jest e-mail /telefon Najemcy

3. W przypadku zmiany danych kontaktowych, Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego/Zarządcy lokalu.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

§ 18

Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 19

Niniejsza aktualizacja umowy obowiązuje od dnia

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA/Y:

.....

.....

Ja/my niżej podpisany

- wyrażamy zgodę na:

1. przechowywanie i przetwarzanie danych osobowych stosownie do przepisów Ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002r. Nr 101, poz. 926, z późn. zm.) niezbędnych do pełnienia roli Wynajmującego.

2. pozyskiwanie informacji z Policji, Straży Miejskiej i Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w przedmiocie interwencji wobec Najemców i pozostałych osób zamieszkujących w lokalu, jak również na pozyskiwanie dodatkowych informacji o sytuacji rodzinnej i socjalnej od administratorów budynków i placówek oświatowych, do których uczęszczają dzieci osób zamieszkujących w lokalu.

.....
PODPIS NAJEMCY/ÓW

- informuję, że:

1. zapoznałem się z treścią niniejszej umowy i w pełni akceptuję jej treść.

.....
PODPIS NAJEMCY/ÓW