Załącznik nr 1 do Zarządzenia
 Nr OR-I.0050.666.2016
 Prezydenta Miasta Opola
 z dnia 28 grudnia 2016 r.

**U M O W A N A J M U**

**L O K A L U M I E S Z K A L N E G O**

zawarta w dniu …………... w Opolu pomiędzy Miastem Opole z siedzibą w Opolu, Rynek – Ratusz,
45-015 Opole, NIP 754-300-99-77 reprezentowanym przez…………………………………- Dyrektora Miejskiego Zarządu Lokali Komunalnych w Opolu, ul. Ozimska 19, 45-057 Opole

a Panią/Panem……………………………………………………………………………………………………….

zamieszkałą/ym……………………………………………………………………………………………………

legitymującym się dowodem osobistym Seria i Nr……………………, PESEL ……………………………

zwanym w dalszym ciągu  **„Najemcą”,** o następującej treści:

Umowa najmu zawarta na podstawie art. 30 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z póź.zm.)

**§ 1**

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, Nr …….. położony w budynku przy
ul. ……………………..…………..……………………………… , składający się z …… pokoi i kuchni, wnęki kuchennej\* o powierzchni użytkowej …………. m2, w tym mieszkalnej ………m2  wraz z wyposażeniem określonym w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy**.**

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w/w lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi położonymi poza lokalem, tj. piwnicę, komórkę lub inne pomieszczenie gospodarcze Nr …. ,o pow. …............. m2.

2. Najemcy przysługuje wspólne użytkowanie pralni, suszarni, strychu.

3.Do zamieszkiwania wraz z Najemcą uprawnione są wymienione niżej osoby:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **l.p** | **Nazwisko i imię** | **Data urodzenia** | **Stopień pokrewieństwa** |
| 1.2.3. |  |  |  |

**4.** O każdorazowej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu Najemca obowiązany jest bezzwłocznie informować Wynajmującego. Zmiana ilości osób obowiązuje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło zawiadomienie.

**§ 3**

**Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu**:

1. Miesięcznego czynszu i opłat niezależnych od właściciela z tytułu najmu przedmiotowego lokalu
określonego w załączniku Nr 2 do niniejszej umowy.

2.Czynsz najmu Najemca jest zobowiązany uiszczać w wys. 3% wartości odtworzeniowej lokalu, stanowiącej iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego koszt odtworzenia 1m2 powierzchni budynku mieszkalnego na podstawie ogłoszonego przez Obwieszczenie Wojewody Opolskiego dla miasta Opola publikowane w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego .

3. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz i opłaty niezależne od właściciela z góry bez uprzedniego wezwania na wskazany rachunek bankowy w terminie do 25 - go każdego miesiąca, za który przypada należność, pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek w razie zwłoki w płatności.

4. Faktury wystawiane na rzecz Najemcy będą zawierać następujące dane:

Sprzedawca: Miasto Opole, Rynek – Ratusz, 45-015 Opole; NIP: 754-300-99-77

Wystawca: Miejski Zarząd Lokali Komunalnych w Opolu ul. Ozimska 19, 45-057 Opole

5. Wnoszone zaliczkowo opłaty niezależne od właściciela wymienione w § 3, podlegają rozliczeniu
wg faktycznie ponoszonych kosztów w okresach nie dłuższych niż jeden rok.

6. Zmiana wysokości czynszu następująca przy każdorazowej zmianie wskaźnika, o którym mowa w § 3 ust.2 nie wymaga zmiany zapisów umowy.

7. Za zapłatę czynszu i opłat niezależnych wymienionych w § 3 odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

8. Wynajmującemu służy prawo potrącenia nadpłaty powstałej z tytułu opłat za użytkowanie lokalu,
o których mowa w § 3 na poczet innych najwcześniej wymaganych i przysługujących Wynajmującemu niezapłaconych należności powstałych w okresie najmu.

9. Zasady, o których mowa w ust. 7 dotyczą także użytkowników po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, do czasu protokolarnego przekazania lokalu właścicielowi.

10. Strony umowy oświadczają, że do potwierdzenia potrącenia wzajemnych wierzytelności, o których mowa w ust. 7 nie jest wymagane zawiadomienie, o którym mowa w art. 499 Kodeksu cywilnego.

**§ 4**

**Najemca jest obowiązany**:

1. wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkalne,
2. utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym
i sanitarnym,
3. przestrzegać regulaminu porządku domowego,
4. dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, oraz otoczenie budynku.

**§ 5**

**Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:**

* 1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych w kuchni
	i pomieszczeniach sanitarnych,
	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, bądź wymiana zużytych ich 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 od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

**§ 6**

1. Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. 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. Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania. Powyższe obejmuje także konieczność zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

**§ 7**

Najemca oraz pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące obowiązani są solidarnie do naprawienia i pokrycia szkód powstałych z ich winy.

**§ 8**

Po zakończeniu umowy najmu Wynajmujący i Najemca do 14 dni sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń wynikających z zawartej umowy,

 **§ 9**

**Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:**

dokonywanie napraw lokalu, naprawa lub wymiana 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\*.
* wymiana urządzeń grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej, podłóg i wykładzin podłogowych, a także tynków.

**§ 10**

Jeżeli w czasie trwania umowy najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca powinien pisemnie zawiadomić go o tym niezwłocznie.

**§ 11**

1. Wypowiedzenie przez Wynajmującego stosunku najmu może nastąpić nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:

a/ pomimo pisemnego upomnienia używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki najemcy 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,

b/ jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej przez 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,

c/ wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego,

d/ używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku z zastrzeżeniem art.10 ust.4 ustawy, o której mowa w § 15 umowy.

2. W wypadku określonym w ust. 1 lit. d Najemcy przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Wynajmującym.

3. Z ważnych przyczyn, innych niż określonych w ust.1 Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie opróżnienia lokalu.

**§ 12**

Najemca może wprowadzić w lokalu zmiany tylko za pisemną zgodą Wynajmującego po wcześniejszym uzgodnieniu ich zakresu, we własnym zakresie i na własny koszt, bez możliwości dochodzenia zwrotu poniesionych nakładów koniecznych i użytecznych.

**§ 13**

 Umowę zawiera się na czas nieokreślony od dnia…………………….

**§ 14**

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

**§ 15**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 150 z póź.zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 16**

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

................................................. ................................................

 **/ Najemca/ /Wynajmujący/**