

**ZARZĄDZENIE NR 647/2021
PREZYDENTA MIASTA WAŁBRZYCHA**

z dnia 26 października 2021 r.

**w sprawie zmiany zarządzenia Nr 234/2021 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 28.04.2021r.
w sprawie sposobu realizacji wniosków o przydział lokali mieszkalnych z umową na czas nieoznaczony,
stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 i ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. tj. z 2021r. poz 1372), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U z 2020r. poz.611 ze zm.) oraz Uchwały Nr XXXIII/351/21 Rady Miejskiej Wałbrzycha z dnia 25 marca 2021r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych (Dz. Urz. Woj. Dolno. z 2021r. poz. 1473 ze zm.), zarządzam co następuje:

§ 1. W zarządzeniu Nr 234/2021 Prezydenta Miasta Wałbrzycha z dnia 28.04.2021r. w sprawie sposobu realizacji wniosków o przydział lokali mieszkalnych z umową na czas nieoznaczony, stanowiących mieszkaniowy zasób Gminy Wałbrzych wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 6 zmienia się ust. 6, który otrzymuje brzmienie:" § 6 ust. 6 Po weryfikacji wniosków o przydział lokalu komunalnego, dokonanej w oparciu o obowiązującą punktację, przygotowywany jest projekt listy zawierający imiona i nazwiska osób zakwalifikowanych do zawarcia umowy najmu lokalu z umową na czas nieoznaczony. Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 3 do niniejszego zarządzenia".

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Kierownikowi Biura Lokalowego Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega ogłoszeniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wałbrzychu.

Załącznik do zarządzenia Nr 647/2021
Prezydenta Miasta Wałbrzycha
z dnia 26 października 2021 r.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO
NR/ /.....

zawarta w dniu w Wałbrzychu pomiędzy :

GMINĄ WAŁBRZYCH, w imieniu której działa Miejski Zarząd Budynków Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Wałbrzychu, ul. Gen. W. Andersa 48, NIP 886-26-08-287, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu IX Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000021098, posiadająca kapitał zakładowy o wysokości 4.416.500,00 zł, działająca poprzez jednostkę organizacyjną Spółki tj. Biuro Obsługi Klienta „.....” przy ul....., reprezentowana przez :

§..... –

§..... –

zwaną dalej „Wynajmującym”

a leg. sięPESEL

..... leg. sięPESEL

zwaną / ym dalej „Najemcą”.

§ 1. Lokal zostaje oddany w najem na podstawie **Skierowania nr z dnia**

1. Umowa wiąże strony od dnia i zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 2. 1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal położony w budynku nr ... przy ul. oznaczony numerem w Wałbrzychu, składający się z

2. Powierzchnia użytkowa lokalu według protokołu stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy wynosi ogółem:m²

(słownie /100 m²),

w tym powierzchnia pokoi wynosi: m²

(słownie : /100m²).

3. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, gazową * i inne:

4. Stan techniczny instalacji i stopień zużycia znajdujących się w lokalu instalacji i urządzeń określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy. Protokół ten stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 3. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu służące mieszkalnemu i gospodarczemu potrzebom Najemcy, których powierzchni nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu wyszczególnionej w § 2 ust. 2:

----- o powierzchnim²,

----- o powierzchnim²,

Łącznie : m².

§ 4. Najemcy przysługuje wspólne używanie z innymi Najemcami i/lub właścicielami innych lokali: pralni, suszarni, strychu i innych pomieszczeń *#

§ 5. Najemca ma prawo używania innych pomieszczeń nie stanowiących powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i nie będących pomieszczeniami przynależnymi (dodatkowe pomieszczenia przynależne tj.: dodatkowe piwnice i komórki, pomieszczenia strychowe do wyłącznego użytku Najemcy, pokoje letnie, sutereny, zabudowane wnęki na korytarzach), odpłatnie na podstawie odrębnej umowy.

§ 6. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest obowiązany opłacać czynsz, ponosić niezależne od Wynajmującego opłaty za dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych, na które Najemca nie ma zawartych umów bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

Opłaty, o których mowa wyżej, Najemca ponosi poprzez wnoszenie opłat i/lub zaliczek na pokrycie rzeczywistych kosztów.

W dniu zawarcia umowy wymiar opłat w stosunku miesięcznym wynosi:

1. Czynsz dotyczący powierzchni użytkowej lokalu, o której mowa w § 2 ust. 2 niniejszej Umowy:

wg stawki zł/m² powierzchni użytkowej lokalu

$$\text{..... zł/m}^2 \times \text{.....} = \text{..... zł}$$

2. Opłaty niezależne od Wynajmującego lub zaliczki na pokrycie rzeczywistych kosztów związanych z najmem i eksploatacją lokalu, w wysokości zł

wg obowiązujących stawek, cen i zaliczek dla poszczególnych usług określonych w zestawieniu i/lub zawiadomieniu o wymiarze opłat.

Ogółem: zł

Słownie złotych:/100.

§ 7. 1. Gmina Wałbrzych, jako Wynajmujący, może podwyższać czynsz, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu dokonywane jest, pod rygorem nieważności, na piśmie.

4. Podwyżka, w wyniku której wysokość czynszu w skali roku przekroczy albo następuje z poziomu wyższego niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, o których mowa w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Na pisemne żądanie Najemcy Wynajmujący, w terminie 14 dni od dnia otrzymania tego żądania, pod rygorem nieważności podwyżki, przedstawi na piśmie przyczynę podwyżki i jej kalkulację.

5. W ciągu 2 miesięcy od dnia wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 1, Najemca może :

a) odmówić na piśmie przyjęcia podwyżki ze skutkiem rozwiązania stosunku prawnego, na podstawie którego Najemca zajmuje lokal, z upływem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, albo

b) zakwestionować podwyżkę, o której mowa w ust. 4, wnosząc do sądu pozew o ustalenie, na podstawie przepisów Ustawy o ochronie praw lokatorów [...], że podwyżka jest niezasadna albo jest zasadna, lecz w innej wysokości; udowodnienie zasadności podwyżki ciąży na Wynajmującym.

6. Podwyższenie czynszu, z wyjątkiem opłat niezależnych od Wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.

7. Zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymagają zmiany niniejszej umowy w formie wypowiedzenia i dokonywane są w formie pisemnego zawiadomienia.

8. W razie podwyższania opłat niezależnych od Wynajmującego jest on zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat niezależnych do Wynajmującego wraz z przyczyną ich podwyższenia. Najemca obowiązany jest opłacać podwyższone opłaty tylko w takiej wysokości, jaka jest niezbędna do pokrycia przez Wynajmującego kosztów dostarczenia do lokalu używanego przez Najemcę dostaw energii, gazu, wody, oraz odbiór ścieków, odpadów i nieczystości ciekłych.

9. Wpłaty Najemcy będą zarachowane w pierwszej kolejności na:

a) wymagalną należność, a jeżeli jest kilka należności wymagalnych – na poczet najdawniej wymagalnego długu i związanych z nim należności ubocznych tj. odsetek ustawowych w następującej kolejności:

- opłaty niezależne od właściciela,
- czynsz najmu, a po rozwiązaniu umowy najmu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- odsetki za opóźnienie.

b) w przypadku częściowych wpłat na:

- opłaty niezależne od właściciela,
- czynsz najmu, a po rozwiązaniu umowy najmu odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego,
- odsetki za opóźnienie.

Powyższe stosuje się niezależnie od oświadczenia Najemcy co do zarachowania wpłaty.

§ 8. Czynsz i pozostałe opłaty/zaliczki, o których mowa w § 6, płatne są miesięcznie z góry do 10 dnia danego miesiąca na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy.

§ 9. 1. Dla zabezpieczenia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, została przez Najemcę wpłacona kaucja w wysokości zł (słownie : zł).*#

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

3. Wynajmujący nie pobiera kaucji w następujących przypadkach :

- a) gdy umowa dotyczy najmu lokalu zamiennego lub socjalnego,
- b) gdy umowa jest zawierana w związku z zamianą lokalu, a najemca uzyskał zwrot kaucji bez dokonania jej waloryzacji,
- c) gdy Najemca dokonał remontu lokalu na własny koszt i we własnym zakresie.

§ 10. Za zwłokę w opłatach z tytułu najmu lokalu Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 11. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§ 12. 1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.

2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 13. 1. Wynajmujący zapewni sprawne działanie istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami. *#

2. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy, o czym mowa w § 14 ust. 3 niniejszej umowy,
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:

- a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu, *
- b) wymiana pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków. *

§ 14. 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsyków, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku. *

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, *
- 2) okien i drzwi,
- 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą, **
- 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą, *
- 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej, *
- 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów, *
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana, *
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałe szkody jest solidarna.

§ 15. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego, na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 16. 1. Jeżeli Najemca uprawniony jest do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez Wynajmującego umowy najmu może nastąpić w przypadkach i terminach określonych w Ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w tym m.in. w przypadkach i terminach określonych poniżej.

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

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
- 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub

4) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem zapisów Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.

3. Jeżeli czynsz jest niższy niż 3 % wartości odtworzeniowej lokalu w skali roku, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny :

- 1) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- 2) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.

4. Ze względu na planowaną sprzedaż lokalu Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia pod warunkiem jednoczesnego zaoferowania wynajęcia w tej samej miejscowości innego lokalu, spełniającego wymagania co najmniej takie same, jakie powinien spełniać lokal zamienny. Wysokość czynszu i opłat w lokalu zamiennym musi uwzględniać stosunek powierzchni i wyposażenia lokalu zamiennego do lokalu zwalnianego.

Jeżeli Najemcy przysługuje pierwszeństwo w nabyciu zajmowanego lokalu wchodzącego w skład mieszkaniowego zasobu gminy, powyższy przepis stosuje się pod warunkiem, że Najemcy temu zaoferowano wcześniej nabycie tego lokalu, a Najemca nie skorzystał z przysługującego mu pierwszeństwa w jego nabyciu.

5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

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

7. W przypadku zmiany przez Wynajmującego przeznaczenia lokalu socjalnego na lokal mieszkalny, Wynajmujący może zaproponować Najemcy zmianę formy Umowy najmu tj. na Umowę najmu lokalu na czas nieoznaczony wraz ze zmianą stawki czynszu – na zasadzie porozumienia stron. W przypadku wyrażenia przez Najemcę zgody zostanie sporządzony Aneks do Umowy najmu.

§ 17. 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, wymienionych w protokole zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej Umowy, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Jeżeli Najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.

2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 15 niniejszej Umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać ze zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

3. Po zakończeniu najmu konieczne jest dopełnienie przez Najemcę i osoby wspólnie z nim zamieszkujące, obowiązku wymeldowania się z lokalu.

§ 18. Wraz z Najemcą do zamieszkiwania w lokalu uprawnione są następujące osoby:

Lp.	Imię i nazwisko	Tytuł prawny do zamieszkiwania	Rok urodzenia
1.	Skierowanie Nr
2.	Skierowanie Nr

§ 19. Wydanie lokalu Najemcy nastąpi, /nastąpiło w dniu -----, w stanie przydatnym do umówionego użytku, co Najemca potwierdzi na piśmie, niniejszym potwierdza *#.

§ 20. Na zasadach określonych w Art. 10 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego Najemca jest obowiązany :

1) niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody; jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej Wałbrzycha, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale,

2) po wcześniejszym ustaleniu terminu udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

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

b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 21. Najemca jest obowiązany również informować na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkiwania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 22. W przypadku opuszczenia lokalu i zmiany miejsca zamieszkiwania, lokator zobowiązany jest do opróżnienia lokalu ze wszelkich ruchomości i rzeczy pozostawionych w lokalu.

Po upływie 1 miesiąca od daty opuszczenia lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone i zostaną zadysponowane według uznania przez Wynajmującego.

§ 23. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, przepisy Kodeksu cywilnego oraz pozostałe, obowiązujące przepisy prawa.

§ 24. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze stron.

.....

.....