

UMOWA NAJMU SOCJALNEGO LOKALU

zawarta w dniu r. w Lublinie pomiędzy **Gminą Lublin**, w imieniu, której działa **Zarząd Nieruchomości Komunalnych** w Lublinie, reprezentowany przez Kierownika Działu Lokali Mieszkalnych **Panią Danutę Urbaś**, działającej z upoważnienia Dyrektora ZNK zwanym w dalszej części „wynajmującym”,

a Panią/Panem, nr PESEL,
zwanym w dalszej treści „lokatorem”

Umowa zostaje zawarta na podstawie pisma Urzędu Miasta Lublin
z dnia

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem socjalny lokal Nr ... w budynku znajdującym się w strefie miejskiej/ peryferyjnej * położony przy ul. w Lublinie o pow. użytkowej m² w tym powierzchni mieszkalnejm² składającym się z ... - ich izb, w tym: pokoi, ciemnej* kuchni, usytuowany na parterze, piętrze, suterenie, poddaszu* przy czym powierzchnia poszczególnych pomieszczeń wynosi:

1.m ²	2. m ²	3. m ²
4. m ²	5. m ²	6. m ²
7. m ²	8. m ²	9. m ²

2. Lokal jest samodzielny/niesamodzielny* jednostką mieszkalną i posiada następujące elementy wyposażenia technicznego: instalację wod-kan /położoną poza lokalem, poza budynkiem/*, gazową, elektryczną, c.o, c.w, łazienkę, w.c. /położone poza lokalem, poza budynkiem/*

§ 2

1. Wynajmujący z lokalem wymienionym w § 1 oddaje lokatorowi w najem pomieszczenia przynależne położone poza lokalem, tj. piwnicę/* o pow. m² oznaczoną nr ... komórkę nr..... o pow. m², strych /* o pow. m².
2. Przed wydaniem lokalu lokatorowi, strony sporządzają protokół, który jest załącznikiem nr 4 do niniejszej umowy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.

§ 3

Do wspólnego zamieszkiwania z lokatorem przez okres trwania umowy uprawnione są następujące osoby :

1.	5.
2.	6.
3.	7.
4.	8.

§ 4

Wynajmujący obowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających lokatorowi korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, wind, zbiorczej anteny * i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§ 5

1. Lokator obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
2. Lokatora obciąża między innymi naprawa i konserwacja :
 - 1/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych 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, węglowych i elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek 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 ,
 - 6/ pieców węglowych i akumulacyjnych bądź innego systemu ogrzewania, o ile lokal jest w nie wyposażony,
 - 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/ wodomierzy indywidualnych łącznie z ich wymianą bądź legalizacją ,
 - 10/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez :
 - a/ malowanie (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/*.
3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2, lokator jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność lokatora i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
4. Lokator jest obowiązany do przestrzegania postanowień Regulaminu porządku domowego.
5. Lokator jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, tj. klatki chodowe, windy, korytarze, pomieszczenia szypów inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
6. Roboty remontowe w lokalu znajdującym się w budynku wpisanym do rejestru zabytków mogą być przeprowadzane po uzyskaniu zgody Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie

§ 6

1. W razie awarii grożącej bezpośrednio powstaniem szkody lub zagrażającej zdrowiu bądź życiu mieszkańców, lokator obowiązany jest do natychmiastowego udostępnienia lokalu celem przeprowadzenia przez wynajmującego prac koniecznych aby usunąć awarię.
2. Jeżeli lokator jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, administracja ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej.

§ 7

1. Lokator powinien także udostępnić lokal wynajmującemu w celu dokonania :
 - 1/ okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2/ zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających lokatora .

§ 8

1. Jeżeli rodzaj naprawy koniecznej tego wymaga, lokator jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok.
2. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.

§ 9

Lokator może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 10

Oddanie lokalu w podnajem w całości lub jego części albo oddanie w bezpłatne używanie wymaga zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu lokator jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. Za wymienione przez lokatora w okresie trwania najmu elementy wyposażenia lokalu należy się zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości wg stanu z dnia objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Kwotę należną lokatorowi oblicza się wg cen obowiązujących w dniu jego rozliczenia.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez lokatora z naruszeniem § 9 umowy i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniając stopień zużycia wg stanu na dzień opróżnienia lokalu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez lokatora jest on zobowiązany zwrócić lokal w stanie niepogorszonym i wolnym od rzeczy.
4. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, o którym mowa w ust. 3, lokator oświadcza, że rzeczy pozostawione przez niego w lokalu nie stanowią żadnej wartości i upoważnia wynajmującego do ich zniszczenia.

§ 12

1. Z tytułu najmu socjalnego lokalu lokator jest obowiązany uiszczać wynajmującemu czynsz zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Lublin w sprawie określenia miesięcznych stawek czynszu za najem socjalnych lokali w wysokości : zł/mc.
2. Oprócz czynszu lokator jest obowiązany do uiszczania zaliczek na : energię ciepłą, gaz, wodę oraz inne świadczenia.
3. Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi (wywóz śmieci) lokator winien wносить odrębnie na konto wskazane przez Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Lublin.
4. Opłaty wnoszone w formie zaliczek, poza okresowymi rozliczeniami w trakcie roku kalendarzowego, podlegają rozliczeniu po zakończonym okresie rozliczeniowym (rok) w oparciu o rzeczywiste koszty dostaw świadczeń.
5. Wykaz należności za najem socjalny lokalu w stosunku miesięcznym zawiera Załącznik nr 1 do umowy.
6. Czynsz najmu oraz inne opłaty lokator obowiązany jest uiszczać od dnia protokolarnego przejęcia lokalu.
7. Lokator jest obowiązany uiszczać należności miesięczne wymienione w ust.5 z góry za każdy miesiąc bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10 – go każdego miesiąca kalendarzowego na konto wynajmującego.

8. Za opóźnienie uiszczania należności pobierane będą odsetki od całej należności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
9. Zmiana wysokości czynszu następuje w oparciu o Zarządzenia Prezydenta Miasta Lublin na podstawie wypowiedzenia umowy najmu w tej części, w trybie przewidzianym przepisami ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj. Dz.U. z 2018 poz. 1234).
10. W przypadku zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 i ust.3 dokonywanej w czasie trwania najmu, lokator zobowiązuje się do wnoszenia opłat po pisemnym zawiadomieniu przez wynajmującego o zmianie wysokości opłat.
11. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, solidarnie z lokatorem odpowiadają osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące.

§ 13

1. Umowa najmu socjalnego lokalu może być wypowiedziana przez wynajmującego najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, a najem rozwiązany po zachowaniu okresu wypowiedzenia przypisanego ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj Dz.U. z 2018 poz. 1234), jeżeli lokator :
 - 1/ pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo 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 za używanie lokalu 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 zgody właściciela lub,
 - 4/ używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remont budynku, z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy powołanej w pkt.1.
2. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust.1, wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku prawnego i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania tego stosunku

§ 14

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony
od do
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:
 - 1/ Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie Gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tj Dz.U. z 2018 poz. 1234);
 - 2/ Kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egz. dla każdej ze stron.

.....
(podpis Najemcy)

.....
(podpis Wynajmującego)

* niepotrzebne skreślić