Zał. do Uchwały Nr 1941/2020
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 20 grudnia 2019 r.

UMOWA NAJMU
LOKALU MIESZKALNEGO

W dniu ..... r. w Opolu, pomiędzy Województwem Opolskim reprezentowanym przez Zarząd Województwa Opolskiego w osobach:

1. ……..
2. ……..

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a Teatrem im. Jana Kochanowskiego w Opolu, reprezentowanym przez:

1. ……
2. ……

zwanym w dalszym ciągu Najemcą – zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr 25 położony w Opolu przy ul. Dzierżona 3 o powierzchni użytkowej 50,60 m^2, składający się 2 pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki z wc, wyposażony: w instalację wodociągową i kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie, z dostawą ciepłej wody, posiadający wyposażenie wewnętrzne wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wyraża zgodę na podnajem lokalu celem realizacji zadań statutowych Najemcy.
2. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do:
   a) podania ilości osób zamieszkujących w lokalu, oraz każdorazowej zmiany tej wielkości do zarządcy,
   b) zawarcia indywidualnej umowy na dostawę do lokalu gazu i energii elektrycznej na okres trwania niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości: 7,00 zł za 1 m^2 pow. użytkowej lokalu miesięcznie na podstawie Zarządzenia nr OR-I.0050.405.2019 Prezydenta Miasta Opola z dnia 19 czerwca 2019r .
   Czynsz razem wynosi: 50,60m^2 x 7,00 zł/miesięcznie = 354,20 zł (słownie: trzysta pięćdziesiąt cztery zł 42/100).
2. Nadto Najemca zobowiązany jest do ponoszenia niżej wymienionych opłat niezależnych od właściciela:
   - za centralne ogrzewanie

- za ciepłą wodę / opłata zmienna i stała /
- za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków
- za domofon
- za wywóz śmieci
- inne opłaty

Wysokość opłat niezależnych od właściciela ustala zarządca nieruchomości na podstawie uchwały wspólnoty Mieszkaniowej. Wyłoniony w przetargu zarządca / Enter Sp. z o.o./ powiadomi Najemcę pisemnie o wysokości opłat podanych w § 3 pkt.2.

3. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu i opłaty niezależne od właściciela miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania na rachunek bankowy zarządcy - Enter Spółki z o.o. - PKO BP S.A. I Oddział Opole 45 1020 3668 0000 5202 0014 3883 w terminie do 25-go każdego miesiąca za który przypada należność pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek w razie opóźnienia. W przypadku zmiany zarządcy Wynajmujący powiadomi Najemca pisemnie .
4. Wnoszone zaliczkowo opłaty wymienione w § 3 ust.2, podlegają rozliczeniu wg faktycznie ponoszonych kosztów w okresach nie dłuższych niż jeden rok.
6. W przypadku powstania zaległości z tytułu braku wpłat o których mowa w ust.3 ustala się, że każda wpłata zobowiązania następująca po dacie powstania zadłużenia zaliczona zostaje na poczet powstałych zaległości wraz z należnymi odsetkami, do czasu całkowitego spłacenia zadłużenia.
7. Wysokość czynszu określonego w ust.1 będzie corocznie, począwszy od 01.01.2020 r, waloryzowana, ogłoszonym przez GUS wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Nie będzie wymagało to sporządzenia aneksu do umowy;

§ 4

Najemca jest zobowiązany:

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 o otoczenie budynku.

§ 5

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i innych,
2) okien i drzwi,
3) wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą,
4) 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) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
7) 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. W razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący lub zarządca 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 winien udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania okresowego oraz doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, a także w razie konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
3. Jeżeli rodzaj koniecznych napraw tego wymaga, Najemca jest zobowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Wynajmującego do lokalu zamiennego na czas nie dłuższy niż rok.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany w terminie 15-dniowym:
   1) odnowić lokal,
   2) dokonać w nim obciążających go napraw wymienionych w § 5 niniejszej umowy,
   3) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wyszczególnionych w protokole zdawczo – odbiorczym, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy.
2. Po zakończeniu najmu strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń wynikających z zawartej umowy. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca winien powiadomić Wynajmującego i zarządcę co najmniej na 14 dni naprzód. W razie niedopełnienia tego obowiązku nastąpi jednostronne komisyjne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciążenie Najemcy kosztami naprawy, oraz przejęcie lokalu.

§ 8

Wynajmujący jest zobowiązany:

1) Oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem w szczególności z piwnicą lub strychem,

2) Zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej wody i zimnej wody, windy, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia wynajmowanego lokalu.

§ 9

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

1) Utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
2) Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń,
3) Dokonanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
   a) 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,
   b) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg i wykładzin podłogowych a także tynków.

§ 10

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

§ 11

1. Wypowiedzenie najmu przez Wynajmującego powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
2. Wypowiedzenie przez Wynajmującego stosunku najmu może nastąpić nie później niż miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:
   1) pomimo pisemnego upomnienia używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki Najemcy dopuszczając do powstania szkód lub niszczenia urządzeń przeznaczonych do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo do wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu co czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali,
   2) 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,
   3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część na inne cele niż statutowe, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
   4) używa lokal, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.

3. W przypadku określonym w ust.2 pkt 4 Najemcy przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Wynajmującym.
4. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust.2 Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie opróżnienia lokalu, jeżeli strony umowy nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminów rozwiązania umowy najmu.

§ 12

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

§ 13

Niniejszą umowę zawiera się na czas określony od 01 stycznia 2020 r. do 31 grudnia 2022 r.

§ 14

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2019 r., poz. 1182 z późn. zm.),
- Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2019r. poz. 1145 z późn. zam.),
- Ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie województwa (Dz. U. z 2019 r., poz. 512 z późn. zm),
- inne obowiązujące przepisy.

§ 16

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

Wynajmujący	Najemca
1/.....	1/ .....
2/.....	2/ .....