

U C H W A Ł A Nr 102/876/17
ZARZĄDU POWIATU W PODDĘBICACH
z dnia 25 maja 2017 roku

**w sprawie wyrażenia zgody na zawarcie kolejnej umowy najmu lokalu mieszkalnego,
zlokalizowanego w budynku usytuowanym na działce oznaczonej numerem 973, położonej
w obrębie Pęczniew gm. Pęczniew**

Na podstawie art. 32 ust 2 pkt 3 ustawy z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 814, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730) oraz art. 43 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2016 r. poz. 2147, poz. 2260, z 2017 r. poz. 820) Zarząd Powiatu w Poddębicach uchwała, co następuje:

§ 1. Wyraża zgodę na zawarcie kolejnej umowy najmu z Panem lokalu mieszkalnego o pow. 70 m², zlokalizowanego na I piętrze części mieszkalnej budynku usytuowanego na nieruchomości stanowiącej własność Powiatu Poddębickiego, oznaczonej numerem 973, położonej w obrębie Pęczniew gm. Pęczniew, na czas nieoznaczony.

§ 2. Projekt umowy stanowi załącznik do niniejszej uchwały

§ 3. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Zarządu Powiatu w Poddębicach.

Ryszard Rytter – Przewodniczący Zarządu
Członkowie Zarządu:

Piotr Binder

Leszek Chmielecki

Marek Długosz

Roman Morawski

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



UMOWA NAJMU Nr/2017
LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu 2017 roku w Pęczniewie pomiędzy:
Powiatem Poddębickim z siedzibą w Poddębicach, ul. Łęczycka 16, NIP 828-135-60-97,
reprezentowanym przez
Powiatowy Środowiskowy Dom Samopomocy w Pęczniewie, ul. Wspólna nr 4,
w imieniu którego działa:
Panią Renatę Wodziak – Kierownika PŚDS w Pęczniewie, upoważnionego przez Zarząd Powiatu w
Poddębicach
zwanym dalej „Wynajmującym”
a

zwanym w tekście umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie mienie nieruchomości decyzją z dnia 20 maja 2002r. znak: GN.I. 7002/3/2002.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny o pow. 70 m², położony na I piętrze części mieszkalnej budynku, o którym mowa w ust. 1, po lewej stronie klatki schodowej, oznaczony numerem 2.
3. Szczegółowy opis lokalu zostanie określony w protokole zdawczo – odbiorczym.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, od dnia 01 czerwca 2017r.
2. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego może nastąpić na zasadach określonych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610) w szczególności, jeśli 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, 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 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 pisemnej zgody właściciela.
3. Rozwiązanie umowy przez Najemcę może nastąpić w drodze pisemnego wypowiedzenia z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, kończącego się na ostatni dzień miesiąca.
4. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia w stanie technicznym wynikającym z normalnego zużycia przedmiotu najmu oraz dokonać ostatecznych rozliczeń.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu objętego niniejszą umową Najemca jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego należności, w skład których wchodzi :

- 1) należność stała płatna z góry do dnia 25-go każdego dnia miesiąca z tytułu czynszu najmu na podstawie Uchwały Nr 2/15/15 Zarządu Powiatu w Poddębicach z dnia 16 lutego 2015r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 12/115/11 Zarządu Powiatu w Poddębicach z dnia 22 marca 2011r. w sprawie ustalenia stawek najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń garażowych oraz ustalenia stawek za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Powiatu Poddębickiego, będących w trwałym zarządzie Powiatowego Środowiskowego Domu Samopomocy w Pęczniewie, naliczana wg stawki w wysokości 3,25 zł + 0,75 zł (23% Vat) co daje kwotę brutto 4,00 zł za 1m², co wynika z wyliczenia $70 \text{ m}^2 \times 4 \text{ zł za } 1\text{m}^2 = 280,00 \text{ zł}$.
- 2) należność zmienna płatna z dołu do dnia 25-go każdego miesiąca z tytułu dostawy zimnej wody na podstawie Uchwały Nr XVIII/103/2016 Rady Gminy Pęczniew z dnia 31 marca 2016r. w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków, według stawki 2,14 zł + 8% Vat = 2,31 zł brutto za 1m³ wg faktycznego zużycia ustalonego na podstawie wskazań wodomierza Nr 5775257.
- 3) należność zmienna płatna z dołu do dnia 25-go każdego następnego miesiąca z tytułu odprowadzania nieczystości płynnych na podstawie Uchwały Nr XVIII/103/2016 Rady Gminy Pęczniew z dnia 31 marca 2016r. w sprawie zatwierdzenia taryfy dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę oraz zbiorowego odprowadzania ścieków, według stawki 4,70 zł + 8% Vat = 5,08 zł brutto za 1 m³ za faktyczną ilość odprowadzonych ścieków, tj. równą ilości zużytej wody.
- 4) należność stała płatna z góry do dnia 25-każdego miesiąca w sezonie grzewczym z tytułu ogrzewania lokalu na podstawie Uchwały Nr 12/115/11 Zarządu Powiatu w Poddębicach z dnia 22 marca 2011r. w sprawie ustalenia stawek dla najmu lokali mieszkalnych, użytkowych, pomieszczeń garażowych oraz ustalenia stawek za centralne ogrzewanie w lokalach mieszkalnych i użytkowych, stanowiących własność Powiatu Poddębickiego, będących w trwałym zarządzie Powiatowego Środowiskowego Domu Samopomocy w Pęczniewie, naliczana wg stawki w wysokości 4,07 zł + 0,93 zł (23% Vat), co daje kwotę brutto 5,00 zł za 1m², co wynika z wyliczenia $70 \text{ m}^2 \times 5 \text{ zł za } 1\text{m}^2 = 350 \text{ zł}$, termin rozpoczęcia i przerwania dostarczania ciepła na cele centralnego ogrzewania w sezonie grzewczym ustala Wynajmujący.

2. Należności, o których mowa w § 3 płatne w drodze polecenia przelewu na konto Nr 21 9263 0000 4014 7095 2004 0002 Bank Spółdzielczy w Pęczniewie, na podstawie faktury wystawionej do dnia 10-go każdego miesiąca.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo pobierania odsetek z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu najmu i innych należności w wysokości ustawowej.

4. Wynajmujący przekazuje w użytkowanie licznik energetyczny o numerze 26186420, natomiast Najemca zobowiązany jest do zawarcia we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu.

§ 4

1. Stawka miesięczna za najem podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony w drodze obwieszczenia przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od roku 2016.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawek dotyczących naliczania należności, o których mowa w § 3. Zmiana stawek bez zgody Najemcy wymaga wypowiedzenia jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia, nie dotyczy opłat niezależnych od właściciela.

3. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 i 2, zostanie podpisany przez strony niniejszej umowy stosowny aneks.

§ 5

1. Każda zmiana warunków niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 6

Najemca oświadcza, że lokal stanowiący przedmiot najmu obejrzał i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się w ramach niniejszej umowy do utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego, przestrzegać przepisów ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (Dz. U. z 2016 poz. 191 ze zm.) oraz bezpieczeństwa pożarowego przedmiotu najmu. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja wymieniona w art. 6b ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610):

- 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.

§ 8

1. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. 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 7 ust. 2 pkt 4, 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.

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 9

Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy zastosowanie mieć będą przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2016r. poz. 1610).

§ 11

Ewentualne spory mogące powstać przy wykonywaniu umowy Strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Adwokat

Michał Mińkowski