

/projekt/
ANEKS
z dnia r.

do umowy najmu lokalu mieszkalnego z dnia..... położonego w
.....przy ul., którego Najemcą jest Pan.....,
zawarty pomiędzy: **Województwem Opolskim** reprezentowanym przez Zarząd
Województwa Opolskiego w osobach:

.....
.....
a Zespołem Szkół w Brzegu

reprezentowanym przez :

-

oraz **Panem**zwanym dalej Najemcą, o następującej treści:

§ 1

Strony zgodnie ustalają, że w umowie najmu w miejsce dotychczasowego Wynajmującego

– wstępuje nowy Wynajmujący – **Województwo Opolskie**, zwane dalej Wynajmującym.

§ 2

Wynajmujący i Najemca ustalają, że umowa najmu z dniar.
otrzymuje brzmienie określone w załączniku stanowiącym integralną część
aneksu.

§ 3

Aneks wchodzi w życie z dniem podpisania, z mocą obowiązującą od 1 lipca 2013r.

§ 4

Aneks sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach.

Województwo Opolskie

Zespół Szkół w Brzegu

1.....

1.....

2.....

Najemca

1.....

Załącznik Nr 2 do uchwały 3864/2013
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 02 lipca 2013r.

/projekt/
**UMOWA NAJMU
LOKALU MIESZKALNEGO**

W dniur. w Opolu, pomiędzy **Województwem Opolskim** reprezentowanym przez Zarząd Województwa w osobach:

1.
2.

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a Panem/Panią legitymującym/cą się dowodem osobistym....., PESEL....., zwanym/ną w dalszym ciągu **Najemcą** –zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem najmu jest wyodrębniony lokal mieszkalny zlokalizowany w budynku internatu przy ul. **Ofiar Katynia 25 w Brzegu** o powierzchni użytkowej 59,50 m², składający się z 2 pokoi, kuchni, dwóch przedpokoi, łazienki, wc, wyposażony: w instalację wodociągową i kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie,

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal mieszkalny określony w §1
2. Do zamieszkiwania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są osoby:

L.p	Nazwisko i imię	Data urodzenia	Stopień pokrewieństwa
1			
2			

§ 3

Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu:

1. Miesięcznego czynszu najmu w następującej wysokości:zł za 1 m² pow. użytkowej lokalu miesięcznie na podstawie Uchwały Nr..... Zarządu Województwa Opolskiego w sprawie ustalenia stawek czynszu za najem lokali mieszkalnych stanowiących mienie Województwa Opolskiego.

Czynsz razem wynosi:m² xzł =zł
/miesięcznie

Słownie:

2. Nadto najemca zobowiązany jest do ponoszenia niżej wymienionych opłat niezależnych od właściciela:

a) zaliczka za centralne ogrzewania

..... zł/m-c

Razem opłaty niezależne od właścicielazł/ miesiąc

Słownie.....

Ogółem czynsz i opłaty niezależne od właściciela

.....zł/ miesiąc

Słownie

3. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty z tytułu najmu miesięcznie bez uprzedniego wezwania w kasie zarządcy, lub na rachunek bankowy zarządcy w terminie do 25-go każdego miesiąca za który przypada należność, pod rygorem naliczenia ustawowych odsetek w razie zwłoki . Zarządca - Spółka ENTER Opole ul. Spychalskiego 13, rachunek bankowy: **PKO BP S.A. I Oddział Opole 20 1020 3668 0000 5102 0014 4188.**

4. Wnoszone zaliczkowo opłaty wymienione w § 3 ust. 2 podlegają rozliczeniu według faktycznie ponoszonych kosztów w okresach nie dłuższych niż jeden rok.

5. W przypadku zmiany uchwały Zarządu Województwa Opolskiego , o której mowa w § 3 ust. 1, dokonane zmiany wysokości czynszu nie będą wymagać zmiany warunków umowy. O podwyżce stawek czynszu i opłat Zarządca zawiadomi na piśmie Najemcę.

6. Najemca zobowiązany zostaje jednocześnie do zawarcia indywidualnych umów na dostawę energii elektrycznej, gazu, dostawę wody i odbiór ścieków, oraz złożenia w Urzędzie Miasta deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi i wnoszenia z tego tytułu opłat.

7. Za zapłatę czynszu najmu i opłat niezależnych od właściciela odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

8. W przypadku powstania zaległości z tyt. 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.

§ 4

Najemca jest zobowiązany:

- Wykorzystywać lokal wyłącznie na cele mieszkalne.
- Utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
- Przestrzegać regulaminu porządku domowego.
- Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, oraz otoczenie budynku.

§ 5

Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- Podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych.
- Okien i drzwi.
- Wbudowanych mebli łącznie z ich wymianą.

- 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.
- Osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany, przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej.
- Pieców węglowych i akumulacyjnych, bądź wymiana zużytych elementów.
- Etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana.
- Przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
- 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 zagrażającą 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

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

§ 8

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany w terminie 30-dniowym:
 - Odnowić lokal.
 - Dokonać w nim obciążających go napraw wymienionych w § 5 niniejszej umowy.

- Zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wyszczególnionych w protokole zdawczo – odbiorczym, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy.
2. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca winien powiadomić Wynajmującego i Administratora 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.
 3. Po zakończeniu najmu strony sporządzają protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowić będzie podstawę wzajemnych rozliczeń wynikających z zawartej umowy.

§ 9

Wynajmujący jest zobowiązany:

- Oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi.
- Zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej wody i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia wynajmowanego lokalu.

§ 10

Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:

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.
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 pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg i wykładzin podłogowych a także tynków.

§ 11

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

§ 12

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:
 - 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.
3. Wynajmujący lokal może wypowiedzieć stosunek najmu :
 - a/ Z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b/ Z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej lub pobliskiej miejscowości, a Najemca może używać tego lokalu o ile lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
4. W przypadku określonym w ust.2 lit. d Najemcy przysługuje prawo do lokalu zamiennego. Obowiązek zapewnienia lokalu zamiennego spoczywa na Wynajmującym.
5. 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.

§ 13

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

§ 14

Niniejszą umowę zawiera się na czas nieokreślony.

§ 15

Zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 16

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.
- Kodeksu Cywilnego.
- Inne obowiązujące przepisy.

§ 17

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

Wynajmujący

1/.....

2/.....

Najemca

.....