

ZARZĄDZENIE Nr 2092/V/08

PREZYDENTA MIASTA ŁODZI

z dnia 26 września 2008 r.

w sprawie regulaminu przetargu oraz powołania komisji przetargowej do wyboru ofert na wynajem przez Gminę Łódź lokali od innych właścicieli nieruchomości.

Na podstawie art. 30 ust 1 i ust. 2 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218) w związku § 5 uchwały Nr XXII/469/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie wynajmowania przez Gminę Łódź lokali od innych właścicieli nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 17, poz. 210)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Zatwierdzam regulamin przetargu na wynajem przez Gminę Łódź lokali od innych właścicieli nieruchomości, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. 1. Powołuję komisję przetargową w składzie:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1) Przewodniczący komisji | - Dyrektor Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi lub jego zastępca; |
| 2 - 12) Członkowie | - 2 radnych Komisji Gospodarki Mieszkaniowej i Komunalnej Rady Miejskiej w Łodzi; |
| | - kierownicy Referatów Budynków i Lokali delegatur Urzędu Miasta Łodzi; |
| | - kierownik Oddziału Remontów i Inwestycji Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi; |
| | - kierownik Oddziału ds. Ekonomicznych Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi; |
| | - kierownik Oddziału Lokali Użytkowych i Eksploatacji Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi; |
| | - kierownik Oddziału Lokali Mieszkalnych Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi. |
| 13) Sekretarz | - przedstawiciel Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi. |

2. Obrady są ważne, gdy udział w pracach komisji bierze udział co najmniej połowa jej składu.

- § 3.1. Upoważniam dyrektorów administracji nieruchomości i kierowników zakładów gospodarki mieszkaniowej do zawierania umów najmu lokali mieszkalnych z właścicielami nieruchomości i umów podnajmu tych lokali z osobami wskazanymi przez kierowników Referatów Budynków i Lokali delegatur Urzędu Miasta Łodzi właściwych miejscowo dla danej administracji i zakładu.
2. Projekt umowy najmu lokalu, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.
- § 4. Regulamin przetargu oraz projekt umowy najmu podlegają udostępnieniu poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach referatów budynków i lokali delegatur Urzędu Miasta Łodzi i w Wydziale Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.
- § 5. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.
- § 6. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



w z. PREZYDENTA MIASTA

Włodzimierz TOMASZEWSKI
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Regulamin przetargu na wynajem przez Gminę Łódź lokali od innych właścicieli nieruchomości.

§ 1. Ilekroć w regulaminie jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXII/469/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 grudnia 2007 r. w sprawie wynajmowania przez Gminę Łódź lokali od innych właścicieli nieruchomości (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2008 r. Nr 17, poz. 210.);
- 2) właścicielowi nieruchomości – należy przez to rozumieć właściciela nieruchomości, który będzie legitymował się wpisem do Księgi Wieczystej a także zarządcę nieruchomości, mającego tytuł prawny do zarządzania nieruchomością (np. umowa lub postanowienie sądu), współwłaściciela zarządzającego nieruchomością;
- 3) lokalu socjalnym – należy przez to rozumieć wolny pod względem faktycznym i prawnym lokal, nadający się do zamieszkania ze względu na wyposażenie techniczne i stan techniczny, którego powierzchnia pokoi przypadająca na członka gospodarstwa domowego najemcy nie może być mniejsza niż 5 m², a w wypadku jednoosobowego gospodarstwa domowego 10 m², przy czym lokal ten może być o obniżonym standardzie;
- 4) strukturze lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć ilość pomieszczeń mieszkalnych i pomocniczych w obrębie lokalu;
- 5) pomieszczeniu mieszkalnym – należy przez to rozumieć pokój w lokalu;
- 6) pomieszczeniu pomocniczym – należy przez to rozumieć pomieszczenie znajdujące się w obrębie lokalu, służące do komunikacji wewnętrznej, higieniczno-sanitarnej (łazienka, ustęp), przygotowywania posiłków (kuchnia), przechowywania ubrań, przedmiotów oraz żywności;
- 7) dobrym stanie technicznym lokalu - należy przez to rozumieć stan techniczny lokalu i urządzeń należących do wyposażenia lokalu, umożliwiający natychmiastowe zamieszkanie i korzystanie z lokalu zgodnie z zawartą umową najmu;
- 8) powierzchni mieszkalnej – należy przez to rozumieć powierzchnię pomieszczenia mieszkalnego;
- 9) powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnemu i gospodarczym potrzebom lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania; za powierzchnię użytkową nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggii, antresoli, szaf i schowków w ścianach, pralni, suszarni, wózkowni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału;
- 10) ustępie – należy przez to rozumieć pomieszczenie higieniczno-sanitarne wydzielone na koszt wynajmującego, posiadające instalację wodociągowo-kanalizacyjną, spełniające warunki techniczne określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2003 r. Nr 33, poz. 270 oraz z 2004 r. Nr 109, poz. 1156) lub miskę ustępową w łazience;

- 11) instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe i kanalizacyjne zainstalowane na koszt wynajmującego, którymi do lokalu dostarczana jest woda lub którymi odprowadzane są ścieki;
- 12) przetwarzaniu danych osobowych - należy przez to rozumieć zasady przetwarzania danych osobowych zgodnie z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. Nr 101, poz. 926 i Nr 153, poz. 1271, z 2004 r. Nr 25, poz. 219 i Nr 33, poz. 285, z 2006 r. Nr 104, poz. 708 i poz. 711 oraz z 2007 r. Nr 165, poz. 1170 i Nr 176, poz. 1238);

§ 2. Organizatorem przetargu na wynajem przez Gminę Łódź lokali mieszkalnych od innych właścicieli nieruchomości jest Wydział Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi.

§ 3. Przedmiotem przetargu, o którym mowa w § 2 jest wynajem lokali socjalnych spełniających następujące warunki:

- 1) powierzchnia użytkowa lokali:
 - a) 1 izba o powierzchni użytkowej od 15 m² do 25m²,
 - b) 1 pokój z kuchnią o powierzchni użytkowej od 25 m² do 45m²,
 - c) 2 pokoje z kuchnią o powierzchni użytkowej od 35m² do 55m²;
- 1) z dostępem do ustępu, kanalizacji i wody z sieci miejskiej;
- 2) będących w dobrym stanie technicznym.

§ 4. Ogłoszenie przetargu publikowane jest w prasie lokalnej oraz poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibach Referatów Budynków i Lokali delegatur Urzędu Miasta Łodzi i Wydziału Budynków i Lokali Urzędu Miasta Łodzi, na co najmniej 3 tygodnie przed przewidywanym terminem przetargu.

§ 5. Za prawidłowość przebiegu przetargu odpowiada Komisja przetargowa.

§ 6. W przetargu mogą wziąć udział właściciele nieruchomości, zwani dalej oferentami, którzy wynajmą położone na terenie Gminy Łódź lokale mieszkalne.

§ 7. 1. Oferta powinna zawierać następujące dane:

- 1) oznaczenie oferenta oraz jego adres;
- 2) adres nieruchomości, rodzaj i położenie lokalu, jego strukturę, powierzchnię użytkową i mieszkalną oraz położenie i powierzchnię pomieszczeń pomocniczych;
- 3) stawkę czynszu za wynajem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie;
- 4) oświadczenie, że oferent zawrze z Gminą Łódź umowę najmu do 10 lat;
- 5) podpisany przez oferenta protokół określający stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, stanowiący integralną część regulaminu wraz z informacją o stanie technicznym budynku, w którym znajduje się lokal objęty ofertą wraz oświadczeniem oferenta, iż lokal znajduje się w dobrym stanie technicznym;
- 6) aktualny na dzień złożenia oferty odpis z Księgi Wieczystej nieruchomości ;
- 7) dokument potwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością;
- 8) oświadczenie oferenta, że zapoznał się z regulaminem przetargu, projektem umowy najmu, protokołu określającego stan techniczny lokalu i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń i przyjmuje ich warunki bez zastrzeżeń;
- 9) oświadczenie o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych, spełniające przesłanki art. 23 i art. 27 ustawy o ochronie danych osobowych;

- 10) datę sporządzenia oferty;
 - 11) podpis oferenta lub jego pełnomocnika. W przypadku działania przez pełnomocnika należy załączyć oryginał pełnomocnictwa bądź jego odpis poświadczony przez notariusza.
2. Oferta, o której mowa w ust.1 może obejmować więcej niż jeden lokal.
 3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 przedmiotem oceny Komisji przetargowej jest każdy zaoferowany lokal, tak jakby stanowił odrębną ofertę.

§ 8.1. Oferent składa ofertę w miejscu i terminie wyznaczonym w ogłoszeniu przetargu, w formie pisemnej, w zapieczętowanej kopercie.

2. Oferent wrzuca ofertę do urny.
3. Organizator przetargu zapewnia odpowiednie zabezpieczenie urny.
4. Oferent może przed upływem terminu do składania ofert zmienić lub wycofać ofertę.
5. Ogłoszenie przetargu może być odwołane przed upływem terminu do składania ofert.

§ 9. Przetarg jest ważny, choćby wpłynęła jedna oferta spełniająca warunki określone w regulaminie.

§ 10. Komisja przetargowa ocenia spełnienie przez oferentów warunków udziału w przetargu oraz bada i ocenia oferty, w tym:

- 1) stwierdza prawidłowość ogłoszenia przetargu;
- 2) ustala liczbę złożonych ofert;
- 3) odrzuca oferty, które:
 - a) nie odpowiadają treści regulaminu,
 - b) są nieczytelne co do ich treści, a także zawierają nieparafowane czytelnie przez oferenta przeróbki i skreślenia,
 - c) nie są podpisane;
- 4) dokonuje wyboru ofert.

§ 11.1. Komisja dokonuje oceny ofert i ich wyboru, kierując się:

- 1) zaoferowaną stawką czynszu;
 - 2) potrzebami Gminy związanymi z realizacją wyroków eksmisyjnych;
 - 3) możliwościami finansowymi Gminy wynikającymi ze środków finansowych zabezpieczonych w budżecie Gminy.
2. Komisja wybiera lokale w głosowaniu jawnym zwykłą większością głosów. Głos przewodniczącego Komisji jest decydujący w przypadku tej samej ilości głosów.
 3. W przypadku złożenia przez oferenta oferty na więcej niż jeden lokal, Komisja dokonuje oceny każdego lokalu odrębnie.

§ 12.1. Z przebiegu przetargu sporządza się protokół, który zawiera:

- 1) termin i miejsce przeprowadzenia przetargu;
 - 2) skład Komisji;
 - 3) liczbę złożonych ofert;
 - 4) wybrane oferty z podaniem wysokości stawki czynszu za jeden m² powierzchni użytkowej lokalu;
 - 5) oferty niewybrane;
 - 6) oferty odrzucone.
2. Protokół podpisują członkowie Komisji. Każda strona protokołu powinna być podpisana przez członków Komisji przeprowadzającej przetarg.

§ 13. Informację o rozstrzygnięciu przetargu podaje się do wiadomości poprzez wywieszenie na tablicach ogłoszeń w siedzibie organizatora przetargu i Referatów Budynków i Lokali delegatur Urzędu Miasta Łodzi, a także poprzez pisemne powiadomienie jego uczestników.

§ 14.1. Zawarcie umowy najmu następuje w terminie 30 dni od dnia powiadomienia oferenta o wyborze oferty.

2. Oferta przestaje wiązać gdy:

1) oferent nie zawrze umowy w terminie, o którym mowa w ust. 1;

2) stwierdzona zostanie rozbieżność pomiędzy stanem określonym w ofercie, a stanem faktycznym lokalu.

§ 15. Organizator przetargu zastrzega możliwość zamknięcia przetargu bez wybrania którejkolwiek z ofert.

Protokół określający stan techniczny lokalu mieszkalnego nr..... położonego w Łodzi przy ul..... nr będącego przedmiotem przetargu

sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność

pozostaje w zarządzie

I. OPIS LOKALU

Lokal usytuowany jest w budynku – frontowym – prawa – lewa – poprzeczna oficyna, piętro - parter, suterena, poddasze.

Lokal składa się z izb mieszkalnych, kuchni (ślepej kuchni), wc, łazienki (wspólna), przedpokoju (wspólny).

Wyposażony jest w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną.

II. SZKIC LOKALU

pokój nr 1 m²

pokój nr 2 m²

pokój nr 3 m²

pokój nr 4 m²

przedpokój m²

łazienka m²

kuchnia m²

WC m²

inne m²

Powierzchnia ogólna lokalu m² (mierzona wg PN ISO 9836 z października 1997r. Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.). Wysokość lokalu m.

Podpis oferenta

.....

III. URZĄDZENIA, W KTÓRE WYPOSAŻONY JEST LOKAL – STAN TECHNICZNY

Lp	Nazwa urządzenia	Ilość	Stopień zużycia (%)
1	Piece		
2	Kuchnie		
	Węglowe		
	Gazowe		
	Zlewozmywak		
	Zlew		
	Kran czerpalny		
	Miska ustępowa		
	Deska sedesowa		
	Wanna z syfonem		
	Bateria wannowa		
	Piecyk kąpielowy		
	Umywalka z syfonem		
	Bateria umywalkowa		
	Bateria zlewozmywakowa		
	Inne:		

IV. UWAGI

.....
.....

Podpis oferenta

.....

Załącznik nr do protokołu stanu technicznego lokalu mieszkalnego z dnia

.....

Opis stanu technicznego lokalu nr położonego w Łodzi przy ul.
Stan techniczny lokalu

Tynki ścian i sufitów

.....

Okładziny ściennie

.....

.....

Sztukateria

.....

Rodzaj podłóg

.....

Stolarka budowlana wraz z osprzętem

.....

.....

drzwiowa

.....

okienna

.....

Szafy ściennie, spiżarnia podokienna

.....

Uwagi

.....

Podpis oferenta

.....

Wyposażenie w instalację elektryczną, szczegółowy opis wszystkich urządzeń w poszczególnych

pomieszczeniach

.....

.....

osprzęt.....

.....

Wyposażenie w źródło ogrzewania (opis)

.....

Wyposażenie w instalację wodociagowo – kanalizacyjną (szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru wody i odpływu ścieków)

.....

.....

osprzęt

.....

wentylacja

.....

Inne instalacje (domofon, antena zbiorcza satelitarna, inst. Telefoniczna, telewizja kablowa itp.)

.....

.....

Uwagi

.....

Podpis oferenta

.....

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 2092/V/08
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 26 czerwca 2008 r.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu w Łodzi pomiędzy:

.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a

Miastem Łódź, w imieniu którego działa
(administracja nieruchomości / zakład gospodarki mieszkaniowej)

.....
z siedzibą w Łodzi przy ul. reprezentowana/y przez

..... – Dyrektora (Zastępcę Dyrektora)

Zwana/y w dalszej treści umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu mieszkalnego stanowiącego własność/współwłasność
(wskazać podmiot/podmioty)
wolnego od obciążeń, z przeznaczeniem na realizację zadań ustawowych przez Najemcę poprzez jego podnajem jako lokal socjalny.

2. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny (.....)
(wskazać jaki)

do zarządzania nieruchomością położoną w Łodzi przy ul.,
dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze Kw.....
.....
(wypis z księgi wieczystej stanowi załącznik do umowy).

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal mieszkalny nr w budynku nr położonym w Łodzi przy ul.
nr składający się z:

- pokoi,
- kuchni*,

- łazienki*,
- przedpokoju*,
- wc*,

-

o łącznej powierzchni użytkowej m², w tym powierzchni mieszkalnej m² wyposażony w:

- instalację wodociągową,
- instalację kanalizacyjną,
- wc w lokalu*,
- wc w budynku*,
- wc poza budynkiem*,
- łazienkę z piecem gazowym*,
- wodomierze*,
-
-

usytuowany na:

- piętrze / parterze*.

2. Wraz z lokalem określonym w ust. 1, na czas trwania umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania:

- komórkę oznaczoną nr do wyłącznego użytku Najemcy,
- strych * suszarnię* do wspólnego użytku z innymi
(inne pomieszczenie)

mieszkańcami posesji.

3. Protokół stanu technicznego i wyposażenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, ze wskazaniem stopnia zużycia instalacji i urządzeń, stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za lokal według stawki zł/m² powierzchni użytkowej, co za całą powierzchnię lokalu stanowi kwotę czynszu w wysokości zł miesięcznie.

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu za świadczenia dodatkowe zaliczkowo następujące opłaty :

- 1) za dostarczanie zimnej wody i odbiór ścieków:

- wg stawki zł/m³ xm³/os. x osób, co stanowizł,
- podatek VAT 7%zł,
- łączniezł,
- wg wskazań wodomierza,
- abonament za wodomierzzł,

2) z tytułu odbioru odpadów:

- wg stawkizł/m³ xm³/os. x osób, co stanowi zł,
- podatek VAT 7% zł,
- łącznie zł,

3) inne zł.
(wymienić jakie)

Łącznie należności wykazane w ust. 1 i 2 wynoszą miesięcznie zł.

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w na
(nazwa banku)
konto nr do 10 dnia
każdego miesiąca z góry, na podstawie właściwego dokumentu księgowego
wystawionego Wynajmującego.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie
do poziomu inflacji określonej średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów
i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonym w komunikacie Prezesa
Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczy Pospolitej
Polskiej „Monitor Polski” w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni.
5. Zmiany opłat, o których mowa w ust. 2 dokonuje się w drodze
pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
6. Zmiana wysokości stawki czynszu może nastąpić z trzymiesięcznym terminem
wypowiedzenia dotychczas obowiązującej stawki czynszu ze skutkiem na koniec
miesiąca kalendarzowego.
7. Faktyczne rozliczenie kosztów dostawy wody i odbioru ścieków oraz odbioru
odpadów następuje nie rzadziej niż raz na, po
otrzymaniu przez Wynajmującego faktury z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji
i wyliczeniu kosztów przypadających na Najemcę, z uwzględnieniem dokonanych
przez niego zaliczkowych wpłat z tego tytułu.

§ 4

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których
jest uprawniony, we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz dokonywać na
własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do utrzymania go w należyтым stanie
technicznym, a w szczególności jest zobowiązany do:
 - 1) naprawy wszelkich urządzeń grzewczych z wyjątkiem instalacji c.o.
zamontowanej przez Wynajmującego,
 - 2) napraw okien i drzwi,
 - 3) napraw podłóg i posadzek,

- 4) napraw i wymiany odbiorczych urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych zainstalowanych w lokalu (krany, muszle sedesowe, zlewozmywaki),
.....
(inne, na wniosek AN lub ZGM)
 - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych lokalu,
 - 6) naprawy instalacji elektrycznej wraz z osprzętem.
2. Poza obowiązkami wymienionymi w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy lub z winy podnajemcy.

§ 5

1. Po zakończeniu stosunku najmu dotychczasowy Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) zwrotu lokalu po uprzednim jego odnowieniu oraz dokonaniu w nim obowiązujących go napraw, w terminie jednego miesiąca od daty podpisania wstępnego protokołu zdawczo-odbiorczego,
 - 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.

§ 6

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku w dniu wydania lokalu instalacji i urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, oświetlenia, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. 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, o których mowa w pkt 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn,

- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - 1) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody z wyjątkiem urządzeń, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt. 4 – a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - 2) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.
3. Najemca oraz podnajemca są zobowiązani, na żądanie Wynajmującego, do udostępnienia lokalu w celu dokonania wszelkich czynności związanych z administrowaniem budynku.
4. Jeżeli w czasie trwania najmu lokal wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego, a powstałą z tego tytułu wierzytelność potrącić w czynszu. Za czas trwania wad Wynajmujący obniży Najemcy czynsz najmu.

§ 7

1. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 1 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakiegokolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.

§ 8

Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę podnajmu lokalu w całości wraz z pomieszczeniami przynależnymi i prawem do korzystania przez podnajemcę z wszystkich pomieszczeń i urządzeń wspólnego użytku.

§ 9

Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1) zmieni rodzaj przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- 2) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy za trzy pełne okresy płatności.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia..... do dnia
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, o ile strony nienależycie wykonują obowiązki umowne.

§ 11

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod strzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Najemcy.

§ 12

Jeżeli Najemca lub jego podnajemca, pomimo rozwiązania umowy najmu, zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci on Wynajmującemu karę umowną odpowiadającą wysokości obowiązującego czynszu, płatną do 10-go dnia każdego miesiąca z góry wraz z odsetkami ustawowymi na wypadek uchybienia terminu zapłaty. Zapłata odszkodowania nie zwalnia Najemcy z obowiązku ponoszenia miesięcznych opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 2 ust. 2.

§ 13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 15

Umowa obowiązuje od dnia

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

* niepotrzebne skreślić

Załącznik do umowy najmu lokalu z dnia

Protokół zdawczo odbiorczy lokalu mieszkalnego przekazywanego Najemcy do podnajmu

sporządzony w dniu

Nieruchomość stanowi własność

pozostaje w zarządzie

Wynajmującyprzejmuje lokal mieszkalny

nr położony w Łodzi przy ul.....nr.....

I. OPIS LOKALU

Lokal usytuowany jest w budynku – frontowym – prawa – lewa – poprzeczna oficyna, piętro -
parter, suterena, poddasze.

Lokal składa się z izb mieszkalnych, kuchni (ślepej kuchni), wc, łazienki (wspólna),
przedpokoju (wspólny).

Wyposażony jest w instalację wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną.

II. SZKIC LOKALU

pokój nr 1 m²

pokój nr 2 m²

pokój nr 3 m²

pokój nr 4 m²

przedpokój m²

łazienka m²

kuchnia m²

WC m²

inne m²

Powierzchnia ogólna lokalu m² (mierzona wg PN ISO 9836 z października 1997r. Właściwości
użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.). Wysokość
lokalu m.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

III. URZĄDZENIA, W KTÓRE WYPOSAŻONY JEST LOKAL – STAN TECHNICZNY

Lp	Nazwa urządzenia	Ilość	Stopień zużycia (%)
1	Piece		
2	Kuchnie		
	Węglowe		
	Gazowe		
	Zlewozmywak		
	Zlew		
	Kran czerpalny		
	Miska ustępowa		
	Deska sedesowa		
	Wanna z syfonem		
	Bateria wannowa		
	Piecyk kąpielowy		
	Umywalka z syfonem		
	Bateria umywalkowa		
	Bateria zlewozmywakowa		
	Inne:		

IV. URZĄDZENIA POWIERZONE NAJEMCY

Licznik en. elektrycznej

Licznik gazu

Wodomierze

nr

nr

nr

stan kw/h

stan m³

stan..... m³

nr

stan m³

V. UWAGI

.....

.....

Treść protokołu jest mi znana, do sposobu jego sporządzenia i zawartej w nim oceny stanu technicznego nie wnoszę zastrzeżeń

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

Załącznik nr do protokołu zdawczo odbiorczego z dnia lokalu
mieszkalnego
Opis stanu technicznego lokalu nr położonego w Łodzi przy ul.
Stan techniczny lokalu

Tynki ścian i sufitów.....

.....

Okładziny ściennie.....

.....

.....

Sztukateria.....

.....

Rodzaj podłóg.....

.....

Stolarka budowlana wraz z osprzętem.....

.....

.....

drzwiowa

.....

okienna

.....

Szafy ściennie, spiżarnia podokienna

.....

Najemca

Wynajmujący

.....

.....

Zamki, klucze

.....

Inne

.....

Uwagi

.....

Wypożyczenie w instalację elektryczną, szczegółowy opis wszystkich urządzeń w poszczególnych

.....

pomieszczeniach

.....

osprzęt.....

.....

Wypożyczenie w źródło ogrzewania (opis)

.....

Wypożyczenie w instalację wodociągowo – kanalizacyjną (szczegółowy opis poszczególnych punktów poboru
wody i odpływu ścieków – stan techniczny/przecieki w poszczególnych pomieszczeniach)

.....

.....

osprzęt

.....

Instalacja gazowa

osprzęt

wentylacja

.....

Inne instalacje (domofon, antena zbiorcza satelitarna, inst. Telefoniczna, telewizja kablowa itp.)

.....

.....

Uwagi

.....

Najemca

Wynajmujący

.....

.....