***PROJEKT***

**UMOWA NAJMU
MIESZKANIA WSPOMAGANEGO**

**NR:**

zawarta w dniu ……… ……….. roku w Rawiczu pomiędzy

**Gminą Rawicz - Centrum Usług Społecznych w Rawiczu** zwanym dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”

reprezentowaną przez Dyrektora ……………………,

**a**

**Panem/Panią ………………………………., PESEL …………………………..**

zwanym dalej „**NAJEMCĄ**”.

**Centrum Usług Społecznych w Rawiczu** oświadcza, że jest ZARZĄDCĄ mieszkania wspomaganego szczegółowo opisanego w § 1 niniejszej umowy i ma prawo do zawarcia niniejszej umowy najmu.

**PRZEDMIOT NAJMU**

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy jest najem mieszkania wspomaganego, stanowiącego własność Gminy Rawicz, będącego w zarządzie Centrum Usług Społecznych w Rawiczu, oznaczonego **nr …** położonego w budynku przy **ul. Ignacego Buszy 5 w Rawiczu**, składającego się z następujących pomieszczeń:

- pokoju z aneksem kuchennym o pow. … m2;

- łazienki z w.c. o pow. … m2;

- pokoju o pow. ……. m2

 o łącznej powierzchni użytkowej: … m2.

1. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną;

- elektryczną;

- centralnego ogrzewania sieciowego;

- ciepłej wody sieciowej;

- domofonową;

1. **NAJEMCA** uprawniony jest również do korzystania z pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku położonych w obrębie budynku oraz poza budynkiem, a w szczególności klatki schodowej, windy, korytarzy, śmietników oraz innych pomieszczeń i urządzeń.

**§ 2**

**WYNAJMUJĄCY** w celu realizacji zadania własnego jakim jest realizacja usług społecznych z zakresu mieszkalnictwa zobowiązuje się oddać **NAJEMCY** do używania mieszkanie wspomagane określone w § 1 z przeznaczeniem do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych **NAJEMCY.**

**§ 3**

1. **NAJEMCA** oświadcza, że spełnia i akceptuje wymogi określone w Regulaminie użytkowania mieszkania wspomaganego utworzonego w ramach realizacji projektu . „Rewitalizacja w zabytkowej przestrzeni miejskiej Rawicza przy ulicach: Rynek, Ignacego Buszy 5 i Szarych Szeregów 3” oraz, że zapoznał się i akceptuje zakres przysługujących mu świadczeń i udogodnień dodatkowych tj. możliwość:

- korzystania z porad i wsparcia pracowników – opiekunów mieszkań wspomaganych Centrum Usług Społecznych w Rawiczu,

- korzystania w razie potrzeby ze wsparcia w formie usług opiekuńczych oraz specjalistycznych usług opiekuńczych,

- korzystania z innych propozycji lub udogodnień, w tym systemu przywoławczego.

2. Regulamin użytkowania mieszkania wspomaganego stanowi *załącznik nr 1* do umowy najmu lokalu mieszkalnego.

**§ 4**

1. Obowiązki wynikające z niniejszej umowy każda ze stron winna wykonywać z należytą starannością.

**CZYNSZ I OPŁATY**

**§ 5**

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się uiszczać **WYNAJMUJĄCEMU** miesięczny czynsz
w kwocie: …………. zł (słownie złotych: ………………. …/100) wg stawki wyliczonej zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Gminy Rawicz Nr … z dnia … obowiązującej na terenie Gminy Rawicz.
2. Wyliczenie miesięcznego czynszu najmu zawiera *załącznik nr 2* do niniejszej umowy.
3. Podwyższenie czynszu może mieć miejsce po wcześniejszym wypowiedzeniu
jego dotychczasowej wysokości na piśmie pod rygorem nieważności za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 6**

Czynsz najmu należny **WYNAJMUJĄCEMU, NAJEMCA** ma obowiązek opłacać
z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Centrum Usług Społecznych w Rawiczu nr konta …………………………………..

**§ 7**

1. Oprócz czynszu **NAJEMCA** obowiązany jest na rzecz Centrum Usług Społecznych w Rawiczu jako właściciela lokalu, uiszczać opłaty niezależne od właściciela oraz wydatki związane z używaniem najmowanego lokalu.
2. Wykaz opłat niezależnych od właściciela zawiera załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Opłaty, o których mowa w ust. 1 uiszczane będą na rzecz Centrum Usług Społecznych w Rawiczu na rachunek bankowy nr konta …………………………………..
4. Opłaty, o których mowa w ust. 2, wnoszone będą zaliczkowo z góry do 10 dnia każdego miesiąca i rozliczane według rzeczywistego zużycia po zakończeniu okresu rozliczeniowego w części dotyczącej opłat niezależnych od właściciela.

**§ 8**

1. Opłaty z tytułu najmu naliczane będą od dnia przejęcia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym,
z zastrzeżeniem, że jeżeli do przejęcia lokalu nie dojdzie w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy najmu z przyczyn leżących po stronie **NAJEMCY**, opłaty naliczane będą od 8 dnia po dacie zawarcia umowy.
2. W razie nieterminowej zapłaty czynszu lub świadczeń i opłat niezależnych od właściciela, zaległości te podlegają spłacie wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

**WYDANIE LOKALU I JEGO EKSPLOATACJA**

**§ 9**

**NAJEMCA** oświadcza, że lokal obejrzał osobiście oraz że akceptuje stan w jakim lokal aktualnie się znajduje.

**§ 10**

1. Wydanie lokalu nastąpi w terminie do **………………** roku i poprzedzone zostanie sporządzeniem protokołu, dokumentującego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie *załącznik nr 3* do niniejszej umowy.
2. **WYNAJMUJĄCY** zastrzega sobie prawo przesunięcia terminu wydania lokalu
w przypadku nie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego z przyczyn leżących
po stronie **NAJEMCY**.

**§ 11**

**WYNAJMUJĄCY** obowiązany jest wydać lokal w stanie przydatnym, do umówionego użytku

oraz zapewnić sprawne działanie istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających **NAJEMCY** korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku oraz 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 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że **NAJEMCĘ** obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy lub osób, którym **NAJEMCA** udostępnił lokal;
3. dokonywanie napraw w lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym **NAJEMCY**, a zwłaszcza:
4. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej oraz z wyjątkiem osprzętu z zastrzeżeniem zapisów § 12 ust. 2 i 3 i § 21 niniejszej umowy;
5. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków kwalifikujących się do wymiany ze względu na zużycie będące następstwem zwykłej eksploatacji.

**§ 12**

1. **NAJEMCA** obowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne
we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Mieszkania Wspomaganego. **NAJEMCA** obowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem
lub dewastacją części budynku służące do wspólnego korzystania, w tym również otoczenie budynku.
2. **NAJEMCĘ** obciąża naprawa i konserwacja:
3. podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych;
4. okien i drzwi;
5. 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;
6. kuchenek elektrycznych, innych urządzeń technicznych, w które wyposażony jest lokal, łącznie z ich wymianą;
7. osprzętu, zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów;
8. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, zbiorczych tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
9. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
10. malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
11. malowanie drzwi i okien, barierek i balustrad balkonowych, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją. Kolor powłok malarskich elementów na zewnątrz lokalu należy uzgodnić z **WYNAJMUJĄCYM**.
12. Poza naprawami określonymi w ust. 2 **NAJEMCA** obowiązany jest do naprawienia wszelkich szkód powstałych w lokalu lub budynku z jego winy lub z winy osób którym udostępnił lokal, jak również z winy osób za które **NAJEMCA** ponosi odpowiedzialność, jak również usunięcia skutków zniszczenia urządzeń i instalacji znajdujących się w lokalu (w tym okien i drzwi) na skutek działania sił zewnętrznych lub osób trzecich (kradzież, dewastacja, itp.).

**§ 13**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, **NAJEMCA** jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli **NAJEMCA** jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, **WYNAJMUJĄCY** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność **NAJEMCY** lub osób wymienionych
w § 2, **WYNAJMUJĄCY** jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **NAJEMCY**. Z czynności tych sporządza się protokół.
3. **NAJEMCA**, po wcześniejszym uzgodnieniu, powinien udostępnić **WYNAJMUJĄCEMU** lokal w celu dokonania:
4. okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
5. zastępczego wykonania przez **WYNAJMUJĄCEGO** prac obciążających **NAJEMCĘ**.
6. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, **NAJEMCA** jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt **WYNAJMUJĄCEGO** do lokalu zamiennego, na czas niezbędny do wykonania naprawy lub remontu.

**§ 14**

1. **Zmiany budowlane lub adaptacyjne w lokalu nie są dopuszczalne.**
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami **WYNAJMUJĄCY** dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych z wyłączeniem zmian budowlanych, pod warunkiem uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody wynajmującego na ich dokonanie.
3. W przypadku wykonania jakichkolwiek prac z naruszeniem ust. 1 lub 2 **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCY**, albo zatrzymać poczynione nakłady bez zwrotu ich wartości. W przypadku bezskutecznego wezwania **NAJEMCY** do przywrócenia stanu poprzedniego, **WYNAJMUJĄCY** może dokonać koniecznych czynności na koszt i ryzyko **NAJEMCY** bez konieczności uzyskania pozwolenia sądu.
4. Wszelkie ulepszenia i modernizacje lokalu mogą być dokonywane wyłącznie za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. Ulepszenia i modernizacje poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO,** podobnie jak poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** zmiany adaptacyjne podlegają po ustaniu umowy najmu następującemu rozliczeniu według wyboru **WYNAJMUJĄCEGO**:
6. **WYNAJMUJĄCY** może poczynione przez **NAJEMCĘ** nakłady zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu, ustalonej przez rzeczoznawcę majątkowego powołanego przez **WYNAJMUJĄCEGO** lub
7. **WYNAJMUJĄCY** może żądać przywrócenia stanu poprzedniego, o ile przywrócenie stanu poprzedniego jest możliwe bez naruszenia substancji lokalu lub konstrukcji budynku na koszt i ryzyko **NAJEMCY**.
	1. W przypadku poczynienia przez **NAJEMCĘ** ulepszeń, adaptacji, przebudowy lub modernizacji lokalu bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO, WYNAJMUJĄCY** może według własnego wyboru nakłady poczynione przez **NAJEMCĘ** zatrzymać bez zwrotu ich wartości lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko **NAJEMCY.**
	2. Zapisy ust. 3 i 6 niniejszego paragrafu nie wyłączają ani nie ograniczają odpowiedzialności odszkodowawczej **NAJEMCY** wobec **WYNAJMUJĄCEGO** za dokonywanie jakikolwiek zmian lub ulepszeń lokalu niezgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.

**§ 15**

1. Zmiany budowlane lub adaptacyjne w częściach wspólnych lub w jego elementach konstrukcyjnych są niedopuszczalne. W szczególności dotyczy to montażu urządzeń do odbioru telewizji satelitarnej i instalacji teletechnicznych, suszarek do bielizny, itp. urządzeń na elewacjach, balkonach, stolarce okiennej i elementach konstrukcyjnych budynku.
2. W przypadkach uzasadnionych wyjątkowymi okolicznościami **WYNAJMUJĄCY** za wcześniejszą pisemną zgodą właściciela lokalu dopuszcza możliwość dokonania zmian adaptacyjnych w częściach wspólnych lub konstrukcyjnych, z wyłączeniem zmian budowlanych. **NAJEMCA** zobowiązany jest uzyskać zgodę pisemną **WYNAJMUJĄCEGO** na dokonanie zmian adaptacyjnych.
3. Zmiany poczynione za pisemną zgodą **WYNAJMUJĄCEGO** podlegają rozliczeniu na zasadach analogicznych jak określone w §14 ust. 5 umowy. W przypadku wykonania zmian bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zastosowanie znajdą odpowiednio zapisy § 14 ust. 6 i 7 umowy.

**§ 16**

**NAJEMCA** zobowiązany jest wykorzystywać lokal wyłącznie w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych.

**§ 17**

**NAJEMCY** nie wolno oddawać całości ani części lokalu w dalszy podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim.

**§ 18**

**WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy **NAJEMCY** wniesione do lokalu.

**CZAS OBOWIĄZYWANIA I ZAKOŃCZENIE UMOWY**

**§ 19**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony/ oznaczony od ….. do ……
2. **NAJEMCA** może wypowiedzieć najem na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Za zgodą stron najem może być rozwiązany w każdym czasie.
4. Poza innymi przypadkami określonymi w powszechnie obowiązujących przepisach prawa uprawniających **WYNAJMUJĄCEGO** do wypowiedzenia umowy najmu, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, **WYNAJMUJĄCY** może w szczególności wypowiedzieć najem nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli **NAJEMCA**:
5. pomimo pisemnego upomnienia nadal:
6. używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, lub
7. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
8. jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej
za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia na piśmie o zamiarze wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności; lub
9. wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.
10. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. **WYNAJMUJĄCY** ponadto powinien określić przyczynę wypowiedzenia.
11. Po ustaniu umowy najmu użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić **WYNAJMUJĄCEMU** co miesiąc odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości określonej przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat **WYNAJMUJĄCY** może żądać od **NAJEMCY** odszkodowania uzupełniającego.

**§ 20**

Po ustaniu umowy najmu (wskutek wypowiedzenia, rozwiązania za porozumieniem lub jej wygaśnięcia) **NAJEMCA** jest obowiązany wydać lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, po uprzednim ich odnowieniu i dokonaniu obciążających go napraw umożliwiających oddanie lokalu kolejnemu NAJEMCY w stanie zdatnym do umówionego użytku i niepogorszonym w terminie 14 dni od daty ustania umowy. Za stan zdatny do użytku należy rozumieć stan techniczny lokalu oraz jego wyposażenia z dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 10 ust. 1.

**§ 21**

Przy zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia, w stosunku
do stanu wynikającego z protokołu, o którym mowa w § 10 ust. 1.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 22**

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikające na tle postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny z siedzibą w Rawiczu.

**§ 23**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje **NAJEMCA** i dwa **WYNAJMUJĄCY**.

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**

*Załączniki:*

1. Regulamin użytkowania mieszkania wspomaganego stanowiącego *załącznik nr 1*

2. Wyliczenie miesięcznego czynszu najmu zawiera *załącznik nr 2*

3. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie *załącznik nr 3*