ZARZĄDZENIE NR 0151/198/05

PREZYDENTA MIASTA TYCHY

z dnia 31 października 2005r.

w sprawie regulaminu przetargu na oddanie w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2 .

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz.1591 z 2001r. z późn.zm.) oraz w związku z § 19 pkt 1 uchwały nr 0150/XXXIV/644/05 Rady Miasta Tychy z dnia 28.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy (z późn. zmianami)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Przyjmuje się regulamin przetargu na oddanie w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2 w brzmieniu stanowiącym załącznik do niniejszego Zarządzenia.

§ 2

Traci moc uchwała nr 0151/13/2002 Zarządu Miasta Tychy z dnia 8 stycznia 2002r. w sprawie regulaminu przetargu na oddanie w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2.

§ 3

Z uwagi na brak budynków stanowiących 100% własności Miasta Tychy, uchyla się uchwałę nr 0151/10/2002 Zarządu Miasta Tychy z dnia 8 stycznia 2002r. w sprawie określenia zasad przeprowadzenia przetargu na udostępnienie powierzchni niemieszkalnej (strychu) pod zabudowę w budynkach stanowiących 100% własności Miasta Tychy.

§ 4

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej oraz Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do Zarządzenia
Nr 0151/198/05
Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 31 października 2005r..

R E G U L A M I N

przetargu na oddanie w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2.

§ 1

Ustala się zasady i tryb przeprowadzenia przetargu na oddanie w najem lokali mieszkalnych wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy o powierzchni użytkowej powyżej 80m^2.

§ 2

Przetarg przeprowadza się w formie publicznego przetargu ustnego (licytacji).

§ 3

1. Ogłoszenie o przetargu wywiesza się w siedzibie właściciela oraz podaje się do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie w prasie lokalnej co najmniej na 14 dni przed wyznaczonym terminem przetargu.
2. W jednym ogłoszeniu można zamieścić informacje o przetargach na kilka lokali mieszkalnych.
3. Ogłoszenie o przetargu winno zawierać:
   a) nazwę i siedzibę właściciela lokalu mieszkalnego,
   b) opis lokali mieszkalnych przeznaczonych do przetargu (miejsce, położenie, powierzchnia i inne),
   c) wysokość stawki wyjściowej
   d) wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia
   e) wysokość kosztów uczestnictwa w przetargu,
   f) termin i miejsce składania ofert ,
   g) sposób ustalenia przyszłych stawek czynszowych z tytułu najmu lokalu
   h) termin i miejsce przetargu,
   i) konieczność złożenia stosownych oświadczeń o:
      -zapoznaniu się z regulaminem przetargu
      -zapoznaniu się z projektem umowy najmu - załącznik do regulaminu,
      -wykonaniu remontu lokalu mieszkalnego na własny koszt
      -oraz inne dodatkowe oświadczenia ustalone przez Prezydenta Miasta (w tym o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego
   j) pouczenie o skutkach uchylenia się od zawarcia umowy
   k) zastrzeżenie, że właścicielowi służy prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienia przetargu z uzasadnionej przyczyny.

§ 4

1. W przetargu o którym mowa w § 1 mogą brać udział osoby fizyczne, zamierzające objąć lokal w najem w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych , które złożą pisemną ofertę w terminie określonym w ogłoszeniu.
2. Oferta musi być podpisana przez oferenta lub przez osobę przez niego upoważnioną legitymującą się stosownym pełnomocnictwem pisemnym.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby biorące udział w charakterze urzędowym.

§ 5

1. Uczestnik przetargu zobowiązany jest do przekazania na konto Urzędu Miasta wadium oraz kosztów przetargu do dnia, w którym upływa termin złożenia oferty.
2. Oferty wraz z dowodami wpłat kosztów przetargu i wadium oraz stosownymi oświadczeniami, których złożenie przewidziane zostało w ogłoszeniu prasowym, osoba zainteresowana składa w zalakowanej kopercie, opatrzonej adresem lokalu przeznaczonym do najmu.
3. Koszty przetargu podlegają zwrotowi tylko i wyłącznie w przypadku wycofania oferty w terminie przewidzianym regulaminem oraz w przypadku wycofania lokalu mieszkalnego z przetargu lub unieważnienia przetargu przez Prezydenta Miasta.
4. Oferty od momentu złożenia ich w Urzędzie Miasta nie mogą być zmieniane lub uzupełniane.
5. Wycofanie oferty jest możliwe, najpóźniej na 24 godziny przed terminem otwarcia przetargu.

6. Oferent, który wycofa ofertę, nie może ponownie uczestniczyć w tym samym przetargu.
7. Przetarg jest ważny, chociażby wpłynęła tylko 1 oferta, spełniająca warunki określone w ogłoszeniu. Uczestnik przetargu ma prawo ubiegać się o najem tylko jednego lokalu mieszkalnego.

§ 6

1. Właściciel lokalu mieszkalnego przeprowadza przetarg w formie publicznego przetargu ustnego (licytacji).
2. Podstawę przetargu stanowi licytacja wysokości stawki wyjściowej czynszu odpowiadającej w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej.
3. Wzór oferty oraz projekt umowy najmu lokalu stanowi załącznik do niniejszego regulaminu.

§ 7

1. Przewodniczący Komisji otwiera przetarg, podając do wiadomości dane wymienione w § 3 ust. 3 oraz dane o uczestnikach przetargu.
2. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejno coraz wyższe stawki, dopóki mimo 3-krotnego wywołania nie ma dalszego postąpienia.
3. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 0,10 zł ,
4. Stawka zaoferowana przez uczestnika przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik zaoferuje wyższą stawkę.
5. Po ustaniu postąpień przewodniczący komisji uprzedza uczestników, że po trzecim wywołaniu najwyższej stawki dalsze postąpienia nie będą przyjmowane, po czym wywołuje trzykrotnie tę stawkę, dokonuje przybicia, zamyka przetarg i ogłasza imię i nazwisko osoby, która wygrała przetarg.

§ 8

1. Komisja przetargowa sporządza z przetargu protokół, w którym określa:
   a) termin i miejsce przetargu,
   b) lokal mieszkalny oddany w najem
   c) liczbę osób dopuszczonych do przetargu i nie dopuszczonych wraz z uzasadnieniem
   d) stawkę czynszu – stanowiącą podstawę przetargu ,
   e) wylicytowaną wysokość stawki czynszu ,
   f) imię, nazwisko osoby fizycznej, która przetarg wygrała,
   g) imiona i nazwiska przewodniczącego i członków komisji.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie komisji.
3. Protokół z przeprowadzonego przetargu przedstawiony zostaje Prezydentowi Miasta do zatwierdzenia.
4. Prezydentowi Miasta przysługuje prawo wycofania lokalu z przetargu lub unieważnienie przetargu z uzasadnionej przyczyny.
5. Decyzja Prezydenta Miasta o zatwierdzeniu przetargu wraz z protokołem stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.
6. Osoba, która wygrała przetarg jest zobowiązana do podpisania umowy najmu lokalu mieszkalnego w terminie 14 dni od powiadomienia jej o zatwierdzeniu wyników przetargu.
   W przypadku nie podpisania umowy przez osobę, która wygrała przetarg - wpłacone wadium i koszty przetargu nie podlegają zwrotowi.

§ 9

1. Celem przeprowadzenia przetargu, o którym mowa w niniejszym regulaminie, ustala się skład komisji przetargowej:

a) przewodniczący – Sekretarz Miasta, a w jego zastępstwie osoba, wyznaczona przez Prezydenta Miasta
b) sekretarz komisji – Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej lub wyznaczony przez niego pracownik,
c) członek - pracownik Wydziału wyznaczony przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Lokalowej.

2. Nieobecność członka komisji nie powoduje zawieszenia pracy komisji.
3. W przypadku nieobecności przewodniczącego komisji, Prezydent Miasta wyznacza w jego zastępstwie inną osobę.

OFERTA

o przystąpieniu do przetargu na najem lokalu mieszkalnego.

1. Imię i nazwisko oferenta.....
2. Adres oferenta.....
3. Przedmiot przetargu – lokal mieszkalny o pow. użytkowej..... położony w Tychach przy ul.....
4. Stawka wyjściowa do przetargu -.....
5. Dowód wpłaty wadium (zał. nr 1)
6. Dowód wpłaty kosztów przetargu (zał. nr 2)
7. Oświadczam, że zapoznałem/am/ się z warunkami przetargu i przyjmuję je bez zastrzeżeń oraz zobowiązuję się wykonać remont lokalu na koszt własny w oparciu o kosztorys wstępny opracowany przez MZBM.

Tychy, dnia.....

.....
Podpis oferenta

U M O W A N A J M U nr.....

zawarta w dniu .....r. w Tychach, obowiązująca od dnia ..... pomiędzy Miastem Tychy, w imieniu którego działa na podstawie § 2 uchwały Rady Miasta Tychy
nr 0150/XXXIV/644/2005 z dnia 28.04.2005r. w sprawie zasad wynajmowania lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Tychy (z późn. zm.) – Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych – Zakład Budżetowy w Tychach, reprezentowany przez:

Dyrektora – .....
Gł. Księgową - .....
zwanym w dalszej treści umowy **„ Wynajmującym „**

a

1. Panem .....
leg. się dow. osob. wyd. przez Prezydenta Miasta Tychy zwanym w dalszej treści umowy **„ Najemcą „**.

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr .... położony w Tychach przy ul. .....
na ..... , składający się z następujących pomieszczeń :
1. ..... pokoi o pow. ..... m^2
2. przedpokoju o pow. ..... m^2
3. kuchni o pow. ..... m^2
4.łazienki o pow. .....m^2
5.wc o pow. .....m^2

Łączna powierzchnia użytkowa ..... m^2.
Lokal mieszkalny powstał w wyniku adaptacji powierzchni niemieszkalnej, w oparciu o decyzję Zarządu Miasta z dnia .....(protokół z przetargu w dniu .....)

§ 2

1. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne :

    1. Instalacja centralnego ogrzewania
    2. Instalacja wodociągowa
    3. Instalacja kanalizacyjna
    4. Instalacja elektryczna
    5. Instalacja gazowa

2. Szczegółowy stan techniczny instalacji został określony w protokole zdawczo - odbiorczym ,
   stanowiącym zał. nr1 do umowy.
3. Wspólnie z Najemcą zamieszkiwać będą :

L.P.	Imię i nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia	Uwagi
1.				
2.				
3.				
4.				

4. Najemca zobowiązany jest do zawiadomienia Wynajmującego o wyprowadzeniu się którejkolwiek z osób wymienionych wyżej , bądź zamieszkaniu innych osób .

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za lokal wymieniony w § 1 czynsz, który ustalony został w wyniku przeprowadzonego w dniu ..... przetargu. Wysokość stawki czynszowej wynosi .....zł/m^2. Zmiana wysokości czynszu następować będzie na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia, z tym, że pierwsza zmiana wysokości czynszu nastąpi w okresie nie wcześniej niż 12 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu. Zmiana wysokości opłat o których mowa w § 3 pkt. 2 nie wymaga wypowiedzenia.
2. Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących świadczeń, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego:
   1/ **za dostarczenie wody i odprowadzanie ścieków** - zaliczkowo
   Opłata ta stanowi iloczyn ilości zużytej wody ustalonej na podstawie wskazania przyrządu pomiarowego / wodomierza / zainstalowanego w lokalu mieszkalnym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków ustalonych przez dostawcę wody. Zaliczka podlega rozliczeniu 2 razy w danym roku kalendarzowym i przy każdej zmianie cen.
   2/ **za podgrzanie wody** - zaliczkowo
   Opłata ta stanowi iloczyn ilości podgrzewanej wody ustalonej na podstawie wskazań przyrządu pomiarowego / wodomierza / zainstalowanego w lokalu mieszkalnym oraz aktualnie obowiązującej stawki za podgrzanie wody ustalonej przez dostawcę energii cieplnej. Zaliczka podlega rozliczeniu 1 raz do roku i następować będzie do końca I kwartału roku następnego za rok poprzedni, na podstawie faktycznie poniesionych przez Wynajmującego wydatków na zakup u dostawcy energii cieplnej do podgrzania wody.
   3/ **za dostarczenie energii cieplnej na cele bytowe / c.o. /** -zaliczkowo
   Opłata za ogrzewanie lokalu mieszkalnego wymienionego w § 1 stanowi iloczyn aktualnie obowiązującej stawki ustalanej przez dostawcę energii cieplnej oraz powierzchni użytkowej zajmowanego lokalu. Zaliczka podlega rozliczeniu 1 raz do roku i następować będzie do końca I kwartału roku następnego za rok poprzedni na podstawie faktycznie poniesionych przez Wynajmującego wydatków na zakup energii cieplnej, dostarczanej do lokalu mieszkalnego o którym mowa w § 1 umowy.
   4/ **za odbiór nieczystości stałych**-według faktycznie poniesionych przez Wynajmującego kosztów za wywóz odpadów bytowych, w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym.
   5/ **za antenę zbiorczą / AZART /** -według faktycznie poniesionych przez Wynajmującego kosztów na konserwację i obsługę techniczną instalacji, w przeliczeniu na 1 lokal mieszkalny.
   6/ **za korzystanie z windy** -według faktycznie poniesionych przez Wynajmującego kosztów na konserwację i obsługę techniczną, w przeliczeniu na 1 osobę zamieszkałą w lokalu mieszkalnym.
3. Ogółem miesięczna opłata z tytułu najmu lokalu mieszkalnego określana będzie w odrębnym zawiadomieniu, które Wynajmujący dostarczy Najemcy najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem miesiąca, za który przypada należność. W przypadku braku zawiadomienia Najemca obowiązany jest wnosić opłaty za najem lokalu mieszkalnego w g. wyliczenia za miesiąc poprzedni - przy czym korekty płatności wynikającej z różnicy między kwotą uiszczoną, a wykazaną w zawiadomieniu. Najemca zobowiązany jest dokonać w terminie płatności zobowiązań za kolejny miesiąc kalendarzowy.
4. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz wraz z opłatami miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 20-ego każdego m-ca kalendarzowego za który przypada należność do kas lub na rachunek Wynajmującego .....
   .....
   .Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpłaty należności do kas Wynajmującego lub dzień ich wpływu na rachunek Wynajmującego.
5. W razie zwłoki z zapłatą czynszu i opłat, Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu odsetki w wysokości ustawowej.

6.Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

§4

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku , umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia , ogrzewania lokalu , ciepłej i zimnej wody , windy , zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub 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 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego , niezależnie od przyczyn , z tym że Naje - mcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy
 3/ dokonywanie napraw lokali , napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę , a zwłaszcza :
 a/ napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych , gazowych i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych , a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanaliza - cyjnej , centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami , instalacji elektrycznej , telefoni - cznej oraz anteny zbiorczej - z wyjątkiem osprzętu
 b/ wymiany pieców grzewczych , stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg , posadzek i wykładzin podłogowych , a także tynków .

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak windy , klatki schodowe , korytarze , pomieszczenia zsypów oraz otoczenie budynku .
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu porządku domowego.
3. Do obowiązków Najemcy należy naprawa i konserwacja :
 1/ podłóg , posadzek , wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych , szklanych i innych, w kuchni i w pomieszczeniach sanitarnych
 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/ 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 .

4. Poza naprawami o których mowa w ust.3 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy .
 Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna .

§ 6

Oddanie w podnajem części lub całości lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy lub oddanie go w bezpłatne użytkowanie , wymagają zgody Wynajmującego , wyrażonej na piśmie .

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie ;
   - awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia
   - okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania
   - zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę .
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji , straży miejskiej a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej , także przy jej udziale .
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej , Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy .
   Z czynności tych sporządza się protokół .

§ 8

Wprowadzenie w lokalu ulepszeń możliwe jest wyłącznie za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej zakres i sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca zobowiązany jest odnowić lokal
   i dokonać w nim obciążających go napraw a także zwrócić Wynajmującemu równowartość
   zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 5 ust. 3 pkt 4 które
   znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, a jeżeli Najemca w okresie najmu
   dokona wymiany niektórych elementów tego wyposażenia – przysługuje mu zwrot kwoty
   odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu
   oraz w dniu jego opróżnienia.
   Należne kwoty oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę
   z naruszeniem § 8 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji
   lokalu, albo ulepszenia zatrzymać ze zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia
   według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 10

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia nin. umowy z zachowaniem jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca :

a/ mimo pisemnego upomnienia używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki i dopuszcza do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, narusza regulamin porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

b/ zalega z zapłatą czynszu lub opłat , o których mowa w § 3 umowy, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy
i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności z zastrzeżeniem treści art. 12 Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie

Kodeksu Cywilnego /Dz. U. Nr 71
z dnia 10 lipca 2001r. poz. 733/,

c/ podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego

d/ używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku, z zastrzeżeniem § 7 ust.4.

2. Wynajmujący - odnośnie lokalu, w którym czynsz jest niższy niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu może wypowiedzieć stosunek najmu:
- z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu nie zamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
- z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, Najemcy któremu 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.
-

§ 11

Z ważnych przyczyn, innych niż określone w § 10, Wynajmujący ma prawo wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli strony nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminie rozwiązania umowy.

§ 12

Umowa została zawarta na czas nieokreślony .

§ 13

W sprawach nie uregulowanych nin. umową będą miały zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego /Dz. U. Nr 31 poz.266 z 2005r.) oraz właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego .

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności .

§ 15

Do rozstrzygania ewentualnych sporów między stronami z tytułu niniejszej umowy, właściwy jest Sąd Rejonowy w Tychach .

§ 16

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

N A J E M C A **W Y N A J M U J Ą C Y**