

## OGÓLNE WARUNKI NAJMU LOKALI MIESZKALNYCH

1. Niniejsze ogólne warunki najmu mają zastosowanie do wszystkich stosunków (umów) najmu lokali mieszkalnych będących w zarządzie, posiadaniu, władaniu lub innej formie dysponowania Administracji Domów Miejskich „ADM” Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Bydgoszczy, do stosunków najmu lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Miasta Bydgoszczy oraz lokali socjalnych i pomieszczeń tymczasowych Miasta Bydgoszczy, zwanych dalej łącznie lokalami. Niniejsze ogólne warunki najmu stosuje się w zakresie w jakim nie są sprzeczne z wyraźnym, bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa, w tym prawa miejscowego obowiązującego na terenie Miasta Bydgoszczy, bądź z wyraźnym zapisem konkretnej umowy najmu.
2. Z tytułu używania lokalu Najemca jest obowiązany uiszczać Wynajmującemu czynsz w wysokości obowiązującej w mieszkaniowym zasobie Miasta Bydgoszczy, ustalonej przez Prezydenta Miasta Bydgoszczy. Wysokość czynszu obowiązującą na dzień zawarcia umowy określa się w jej treści. W czynsz najmu nie jest wliczony jakikolwiek koszt świadczeń związanych z eksploatacją lokalu typu: wywóz odpadów (śmieci), udostępnienie pojemników na odpady, odprowadzanie ścieków, dostarczanie wody, energii, usług telekomunikacyjnych itp.
3. Na pokrycie tych kosztów Najemca, jeżeli nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, jest obowiązany uiszczać Wynajmującemu, niezależnie od czynszu, opłaty za świadczenia związane z eksploatacją lokalu (opłaty niezależne od Wynajmującego). Opłaty niezależne od Wynajmującego Najemca uiszcza w formie zaliczek skalkulowanych na podstawie przewidywanych kosztów świadczeń, których dotyczą. Wysokość zaliczek obowiązująca na dzień zawarcia umowy określana jest w jej treści. W okresie najmu wysokość zaliczek podlega aktualizacji (zmianie) w drodze pisemnego powiadomienia przesyłanego przez Wynajmującego. W ten sam sposób Wynajmujący zawiadamia o wysokości nowych zaliczek (na poczet kosztów świadczeń, z których Najemca rozpoczął korzystać w okresie najmu). Rozliczenie zaliczek następuje okresowo w oparciu o ustalone przez Wynajmującego zasady (regulaminy), regulaminy dostawców/usługodawców i z zachowaniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa.
4. Opłaty niezależne od Wynajmującego zmieniają się wraz ze stosowną zmianą: prawa miejscowego, cen dostawców mediów, usług komunalnych itp. ze skutkiem na dzień, od którego zmiana taka obowiązuje (została wprowadzona przez dostawcę/usługodawcę).
5. Wysokość czynszu Wynajmujący wypowiada na piśmie, z zachowaniem ustawowego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Pełnoletni domownicy zamieszkali wraz z Najemcą ponoszą solidarną odpowiedzialność za czynsz i należne opłaty.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo swobodnego wyboru długu Najemcy, na który zaliczy wpłatę dokonaną przez Najemcę (o ile w grę wchodzi dług związany z najmem lokalu), choćby Najemca wskazał przy dokonywaniu zapłaty inny dług, na poczet którego dokonuje wpłaty. W szczególności Wynajmujący może zaliczyć wpłatę w pierwszej kolejności na należności uboczne oraz dług najdawniej wymagalny. Art. 451 § 1 k.c. nie stosuje się.
8. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego o wszystkich okolicznościach mających wpływ na wysokość czynszu i opłat. W szczególności Najemca ma obowiązek powiadamiać Wynajmującego na piśmie o każdorazowej zmianie ilości i danych dotyczących osób, które zamieszkują z nim w lokalu, w terminie 14 dni od zaistnienia takiej zmiany. W braku powiadomienia Najemca ponosi negatywne skutki swego zaniedbania, a w szczególności nie może domagać się skorygowania obciążeń z tytułu kosztów/opłat, których wysokość uzależniona jest od liczby osób zamieszkujących w lokalu za okres poprzedzający ww. powiadomienie. Niezależnie od powyższego Najemca jest obowiązany do dnia 31 stycznia każdego roku do złożenia aktualnego oświadczenia dotyczącego osób zamieszkujących wraz z nim w lokalu przy użyciu formularza dostarczanego przez Wynajmującego.
9. Najemca jest obowiązany poinformować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Najemca jest obowiązany do poinformowania Wynajmującego o każdej zmianie danych (personalii) swoich oraz osób, które zamieszkują wraz z nim w wynajmowanym lokalu, niezwłocznie po ich nastąpieniu.
10. Wszelkie ulepszenia lokalu mogą być dokonywane jedynie za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W razie braku takiej umowy Najemca nie może domagać się od Wynajmującego zwrotu ulepszeń i ich równowartości. Dokonana przez Najemcę, za uprzednią zgodą Wynajmującego, wymiana sprawnego technicznie i spełniającego swą funkcję urządzenia lub instalacji nie stanowi ulepszenia lokalu i nie może być podstawą roszczeń o zwrot nakładów.
11. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Rażące lub uporczywe naruszanie regulaminu porządku domowego, w tym zwłaszcza obowiązków zachowywania ciszy nocnej, czystości i porządku, usuwania i segregacji odpadów, stanowi podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

12. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
13. Najemcę obciąża obowiązek utrzymania i bieżących napraw lokalu, w tym naprawa i konserwacja:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
  - 2) okien i drzwi, wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - 3) 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;
  - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
  - 5) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
  - 6) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
  - 7) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - 8) 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.
14. Jeżeli w czasie trwania najmu ukaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, najemca powinien zawiadomić go o tym pisemnie i niezwłocznie, nie później niż w terminie dwóch tygodni od ujawnienia się potrzeby naprawy. W braku takiego powiadomienia Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wynikłe z okoliczności, o których nie został powiadomiony, a które dotyczą stanu lokalu, w tym ujawnienia się wad i usterek, braku lub ograniczenia przydatności do umówionego użytku oraz z niewykonania napraw lokalu.
15. Najemca zobowiązany jest do naprawiania szkód w lokalu powstałych z jego winy lub z przyczyn leżących po jego stronie, w tym wskutek działania jego domowników lub innych osób, które przebywają w lokalu z upoważnienia lub przyzwolenia Najemcy.
16. Podnajem lokalu w całości lub w części albo oddanie go w bezpłatne używanie wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
17. Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy najmu. Zwracany lokal winien być odnowiony przez Najemcę i na jego koszt. Najemca powinien również dokonać wszelkich obciążających go napraw lokalu. Czynności zwrotu lokalu powinny być udokumentowane na piśmie, stosownym protokołem zdawczo-odbiorczym. Najemca obowiązany jest uprzedzić Wynajmującego na piśmie o zamiarze zwrotu lokalu z 7-dniowym wyprzedzeniem. Naruszenie powyższych obowiązków, a w szczególności faktyczne porzucenie (opuszczenie) lokalu bez powiadomienia o tym Wynajmującego, uprawnia Wynajmującego do żądania od Najemcy opłat za używanie lokalu, w tym odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres do czasu formalnego wejścia Wynajmującego w posiadanie lokalu.
18. W przypadku rozwiązania stosunku najmu, jeżeli okoliczności faktyczne świadczą, że mimo braku formalnego zwrotu lokalu stosownie do postanowień punktu poprzedzającego, doszło do jego faktycznego opuszczenia (porzucenia), a w szczególności, gdy wywiad środowiskowy (sąsiedzki) potwierdzi faktyczne i długotrwałe niezamieszkiwanie i nieprzebywanie Najemcy w lokalu, Wynajmującego uważa się za upoważnionego przez Najemcę do wejścia do lokalu i objęcia jego posiadania, w tym także do przeniesienia z lokalu i zabezpieczenia porzuconych w nim ruchomości na koszt Najemcy. Jeżeli w ciągu 3 (trzech) kolejnych miesięcy od zabezpieczenia ruchomości przez Wynajmującego Najemca nie zgłosi się po ich odbiór, ani nie zażąda ich wydania w żaden inny sposób, stają się one własnością Wynajmującego.
19. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
20. Kaucja wpłacana przez najemcę służy zabezpieczeniu roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy najmu. W szczególności kaucja może być użyta dla pokrycia zaległego czynszu i opłat oraz kosztów napraw i odnowienia lokalu po jego zwrocie.
21. Zmiany ogólnych warunków najmu wchodzi w życie z końcem miesiąca kalendarzowego, w którym upływa trzymiesięczny okres wypowiedzenia liczony od dnia doręczenia Najemcy nowego ich brzmienia. Zmiany dokonywane w tym trybie nie mogą dotyczyć istotnych elementów stosunku najmu (tzw. essentialia negotii).

Bydgoszcz, dnia 25.04.2013 r.