

Informacja

o prawach i obowiązkach najemców lokali mieszkalnych Gminy Chrzanów w świetle ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów (Dz.U.150 z dn. 31.01.2014r. – tekst jednolity z późniejszymi zmianami).

I. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
- 2) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
- 3) dokonywanie napraw w lokalu instalacji i wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym najemcy a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych pokojowych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek a także tynków,

II. Najemca jest zobowiązany:

- 1) używać lokal zgodnie z przeznaczeniem,
- 2) utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania, których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.
- 3) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, strychy, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

A. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
- 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, baterii i zaworów czerpalnych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami 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) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów.
- 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- 9) 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.

B. Najemca jest zobowiązany:

- 1) W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, straży pożarnej.
- 2) 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,
- 3) Po wcześniejszym ustaleniu terminu najemca zobowiązany jest udostępnić wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu instalacji i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez wynajmującego prac obciążających lokatora.
- 4) Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca zobowiązany jest odnowić go i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.

C. Najemcy nie wolno bez zgody wynajmującego:

- 1) dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu,
- 2) wprowadzać zmian w lokalu, dokonywać modernizacji,
- 3) oddawać całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania,

Uwagi ogólne:

- 1) **Wynajmujący może wypowiedzieć** umowę najmu, nie później niż na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, 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) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody wynajmującego,
 - d) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4.
- 2) **Jeżeli najemca wykracza** w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku, inny najemca lub właściciel innego lokalu w tym budynku może wytoczyć powództwo o rozwiązanie przez sąd stosunku prawnego uprawniającego do używania lokalu i nakazanie jego opróżnienia.
- 3) Osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc uiszczać odszkodowanie.
- 4) W okresie trwania umowy najemca zobowiązany jest informować wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
- 5) Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zgłoszenia Wynajmującemu zmian w ilości osób zamieszkałych w lokalu.