

Malbork, dnia 29.01.2018 r.

ZARZĄDZENIE Nr 10/2018
Dyrektora Muzeum Zamkowego w Malborku w sprawie Regulaminu wynajmowania
lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Muzeum Zamkowego w Malborku

§ 1.

Na podstawie § 13 ust. 2 pkt 6) Statutu Muzeum Zamkowego w Malborku stanowiącego załącznik do Zarządzenia Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 21.12.2017r. wprowadzam Regulamin wynajmowania lokali mieszkalnych pozostających w zasobach Muzeum Zamkowego w Malborku o treści jak w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§ 2.

Treść zarządzenia wraz z załącznikiem podlega podaniu do publicznej wiadomości w Biuletynie Informacji Publicznej i na stronie internetowej Muzeum Zamkowego w Malborku oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Muzeum.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

REGULAMIN
wynajmowania lokali mieszkalnych pozostających w zasobach
Muzeum Zamkowego w Malborku z dnia 29.01.2018 r.

§ 1

1. Zasób lokali mieszkalnych w Muzeum Zamkowym w Malborku tworzą lokale użytkowane jako mieszkalne według stanu na dzień wejścia w życie niniejszego Regulaminu.
2. Mieszkania służbowe Muzeum przeznaczone są do okresowego zakwaterowania pracowników Muzeum Zamkowego w Malborku i oddziałów: Muzeum w Kwidzynie i Muzeum w Sztumie.
3. Wolne lokale mieszkalne pozostające w zasobach Muzeum podlegają wynajmowi na rzecz osób zatrudnionych w Muzeum, a także byłych pracowników Muzeum – emerytów i rencistów.
4. Informacja o wolnych lokalach zamieszczana jest na stronie internetowej Muzeum z określeniem terminu składania wniosków o ich najem.
5. Zasób lokali mieszkalnych, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje lokali wykorzystywanych jako pokoje gościnne, które na podstawie odrębnego zarządzenia Dyrektora zostały przeznaczone na ten cel.

§ 2

1. Przyznanie prawa do lokalu mieszkalnego następuje na wniosek zainteresowanego, którego wzór stanowi Załącznik nr 1.
2. Wnioski o najem konkretnego wolnego lokalu złożone przez osoby uprawnione rozpatrywane są przez 3-osobową Komisję powołaną przez Dyrektora po upływie terminu, o którym mowa w § 1 ust. 4.
3. Komisja dokonuje weryfikacji i oceny złożonych wniosków w oparciu o poniższe kryteria, z zastrzeżeniem ust. 4:
 - 1) nieposiadanie prawa do jakiegokolwiek lokalu mieszkalnego na terenie miasta i powiatu Malbork,
 - 2) liczba lat pracy w Muzeum,
 - 3) dotychczasowe warunki mieszkaniowei ustala według pierwszeństwa kolejność uprawnionych do wynajmu danego wolnego lokalu mieszkalnego.
4. W przypadku konieczności zatrudnienia nowego pracownika niezbędnego dla zapewnienia właściwej realizacji celów statutowych, nie posiadającego zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych na terenie Malborka, Komisja przy ustaleniu pierwszeństwa wynajmu lokalu mieszkalnego może pominąć kryteria określone w ust. 3.
5. Podstawą zawarcia umowy określającej warunki najmu jest decyzja Dyrektora podjęta po zapoznaniu się z opinią Komisji.

§ 3

1. Umowa najmu może być zawarta na czas określony do 5 lat, z zastrzeżeniem ust. 2. Wzór umowy stanowi Załącznik nr 2.
2. Umowa zawarta z pracownikiem ulega rozwiązaniu przed terminem, o którym mowa w ust. 1 z dniem ustania stosunku pracy.

§ 4

1. Wysokość czynszu najmu ustala Dyrektor zarządzeniem.
2. Niezależnie od czynszu ustalonego w umowie, najemca zobowiązany jest do pokrywania należności za dostawę energii elektrycznej, ciepłej, zużycie wody i odprowadzenie ścieków, odbioru nieczystości stałych na podstawie wystawianych przez Muzeum faktur według kosztów faktycznie poniesionych, wyliczonych w oparciu o indywidualne urządzenia pomiarowe zamontowane w lokalu, a w przypadku ich braku w formie ryczałtu.

§ 5

1. Podstawą rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym jest:
 - 1) posiadanie przez pracownika lub jego współmałżonka własnego lokalu mieszkalnego na terenie miasta Malborka lub na obszarze powiatu malborskiego,
 - 2) zaleganie z opłatami za dwa miesiące, po uprzednim pisemnym wezwaniu do uiszczenia zaległości z wyznaczeniem dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty,
 - 3) rażące naruszanie warunków umowy najmu,
 - 4) zamieszkanie osób nie posiadających tytułu do lokalu.
2. Decyzję o rozwiązaniu umowy najmu podejmuje Dyrektor Muzeum Zamkowego lub osoba przez niego upoważniona.
3. Najemca zobowiązany jest do zwolnienia lokalu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy najmu i przekazania Muzeum w stanie wolnym od osób i rzeczy, bez prawa do lokalu socjalnego.
4. W przypadku nie zwolnienia lokalu mieszkalnego w terminie określonym w ust. 3, Muzeum Zamkowe wystąpi na drogę sądową o jego opróżnienie.
5. W przypadku niezwolnienia lub opóźnienia w zwolnieniu lokalu, dotychczasowy najemca zobowiązany będzie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 3-krotnej stawki czynszu i opłat określonych umową za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania.

§ 6

1. Prawo do zamieszkania w lokalu mają osoby wymienione w umowie najmu. Zabronione jest odstępowanie lokalu osobom trzecim.
2. Osoby bliskie dla najemcy, nie wymienione w umowie najmu mają prawo zamieszkać w lokalu wraz z najemcą po uprzednim niezwłocznym zgłoszeniu tego faktu specjalistom do spraw administracji oraz podpisaniu stosownego aneksu do umowy najmu.

§ 7

1. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostaje stan techniczny lokalu oraz stan początkowy licznika energii elektrycznej i wody.
2. Najemca odpowiada za powierzone mienie (wyposażenie lokalu) na podstawie podpisanego protokołu. W przypadku zniszczenia lub zagubienia powierzonego mienia (wyposażenia lokalu) najemca zostanie obciążony jego wartością odtworzeniową.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) zapłaty czynszu i opłat o których mowa w § 4 w terminie do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego,
- 2) utrzymania w należytym stanie technicznym lokali i dokonywania na własny koszt bieżących napraw, w tym drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody, które szczegółowo zostaną określone w umowie najmu,
- 3) stosowania się do porządku domowego,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz zachowania: porządku, dyscypliny, czystości w lokalu mieszkalnym oraz pomieszczeniach wspólnie użytkowanych,
- 5) niezwłocznego zgłaszania pracownikowi ds. administracji zauważonych awarii urządzeń w zakresie wszystkich instalacji, których naprawa nie należy do obowiązków najemcy,
- 6) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych,

§ 9

1. Muzeum uprawnione jest do okresowych kontroli urządzeń i instalacji w lokalu, o terminie których najemcy będą zawiadamiani odrębnym pismem.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Muzeum ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej, także przy jej udziale.

§ 10

1. Zwrot lokalu dokonywany jest na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostaje jego stan techniczny, wyposażenie oraz końcowy odczyt liczników. W sprawach spornych powoływana jest przez Dyrektora komisja, która ocenia zakres robót niezbędnych do wykonania.
2. W przypadku konieczności wykonania prac wykazanych w kosztorysie sporządzonym przez komisję, o której mowa w ust. 1, kosztami zostanie obciążony najemca.

§ 11

Ze względów bezpieczeństwa w lokalach mieszkalnych zabrania się używania butli gazowych oraz przechowywania materiałów niebezpiecznych.

§ 12

Osobą odpowiedzialną w imieniu Muzeum za przestrzeganie postanowień niniejszego Regulaminu oraz postanowień zawartych umów jest specjalista do spraw administracji.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych w niniejszym regulaminie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zmian.).

§ 14

Wchodzi w życie z dniem podpisania i stosuje się do lokali mieszkalnych wolnych i zwalnianych po tej dacie.

Malbork, dn. 29.01.2018r.

DANE WNIOSKODAWCY:

.....
imię i nazwisko wnioskodawcy

.....
stanowisko, jednostka organizacyjna, nr tel. służbowego, tel. komórkowy

.....
rodzaj umowy o pracę

**WNIOSEK
O PRYZNANIE LOKALU MIESZKALNEGO
W MUZEUM ZAMKOWYM W MALBORKU
PRZY UL. STAROŚCIŃSKIEJ W MALBORKU
NA OKRES**

(liczba lat)

.....
.....
adres stałego miejsca zamieszkania

Proszę o możliwość zamieszkania wspólnie ze
mną w przyznanym lokalu mieszkalnym:
(imię, nazwisko, stopień pokrewieństwa)

.....
PESEL

1.

2.

3.

.....
data pierwszego najmu

4.

UZASADNIENIE:

.....
.....
.....
.....
.....
.....

OŚWIADCZENIE WNIOSKODAWCY: oświadczam, że nie posiadam tytułu prawnego do lokalu
mieszkalnego w miejscu zatrudnienia lub na terenie miasta Malborka oraz na obszarze powiatu malborskiego

.....
podpis Wnioskodawcy

OŚWIADCZENIE MAŁŻONKA WNIOSKODAWCY: oświadczam, że nie posiadam tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w miejscu zatrudnienia lub na terenie miasta Malborka oraz na obszarze powiatu malborskiego

.....
podpis małżonka Wnioskodawcy

OŚWIADCZENIE OSOBY UPRAWNIONEJ DO ZAMIESZKIWANIA WRAZ Z WNIOSKODAWCĄ: oświadczam, że nie posiadam tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego w miejscu zatrudnienia lub na terenie miasta Malborka oraz na obszarze powiatu malborskiego

.....
podpis osoby uprawnionej do zamieszkiwania
z Wnioskodawcą

UMOWA NAJMU
zawarta w dniu pomiędzy:

Muzeum Zamkowym w Malborku , ul. Starościńska 1, 82-200 Malbork, NIP 579-10-02-043,
Regon 000276073, reprezentowanym przez, zwanym dalej

Wynajmującym,

a

....., zamieszkała,, legitymującym
się dowodem osobistym o numerze, PESEL, zwanym dalej
Najemcą.

§ 1

Wynajmujący jest właścicielem budynku, w którym znajduje się lokal mieszkalny nr
przy ul. Starościńskiej w Malborku o powierzchni m², składający się
z

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisany w §1 lokal na czas trwania stosunku pracy, jednakże na okres nie dłuższy niż do dnia
2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w przypadkach i na zasadach określonych w niniejszej umowie.
3. Po upływie okresu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w terminie 7 dni, bez dodatkowego wezwania w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia, lub żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że nie posiada on, ani żadna z osób wymieniona w ust. 3, tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie miasta i powiatu Malbork.
2. Najemca podpisując niniejszą umowę potwierdza najem lokalu oraz oświadcza, że jest mu znany jego stan techniczny, co do którego nie wnosi żadnych uwag.
3. Do zamieszkiwania w przedmiocie najmu, poza najemcą, uprawnieni są:
 - 1)
 - 2)
 - 3)

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się utrzymać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać porządku domowego.

3. Najemca zobowiązuje się także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
4. Najemca zobowiązuje się w każdym czasie udostępnić Wynajmującemu lokal w celu ustalenia zakresu niezbędnych prac, a także udostępnić lokal do wykonania remontów, modernizacji i prac przez osoby wskazane przez Wynajmującego.
5. Najemca nie ma prawa do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani do nieodpłatnego używania całości lub jego części, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Wszystkie koszty z tytułu korzystania z lokalu ponosi Najemca.
2. Z tytułu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w kwocie zł (słownie:) oraz zobowiązany jest do pokrywania opłat za dostawę energii elektrycznej, energii cieplnej, wody i odbioru nieczystości stałych i płynnych, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur według kosztów faktycznie poniesionych wyliczonych w oparciu o indywidualne urządzenia pomiarowe, a w przypadku ich braku w formie ryczału:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
- 4) Najemca upoważnia Wynajmującego do potrącania z wynagrodzenia za pracę wszelkich należności wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz po uprzednim wypowiedzeniu dotychczasowego czynszu, najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo do podwyższenia opłat, o których mowa w § 5 ust. 2 po uprzednim przedstawieniu Najemcy na piśmie przyczyny ich podwyższenia.
3. Zmiana wysokości opłat, o której mowa w ust. 2 nie stanowi zmiany umowy i wiąże strony od daty określonej przez Wynajmującego w pisemnym powiadomieniu Najemcy o ich zmianie.

§ 7

Do Wynajmującego należy:

- 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,
- 3) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłej wody, centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej oraz telefonicznej - bez urządzeń odbiorczych,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwi wejściowych.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się o dokonywania na koszt własny wszelkich napraw i konserwacji, jakie okażą się konieczne w czasie trwania umowy, w tym:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) okien i drzwi, w szczególności w zakresie ich szczelności,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni, grzejników, podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalk wraz z syfonami i bateriami, a także zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu domofonu,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,
 - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
2. Poza naprawami, o których mowa w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.
3. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za zapłatę czynszu i opłat jest solidarna.
4. Najemca może dokonywać ulepszeń lokalu na własny koszt, po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw w zakresie przywracającym go do stanu poprzedniego.
6. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 5 Wynajmujący dokona niezbędnego remontu na koszt Najemcy.
7. Najemca może przeprowadzić w lokalu roboty remontowe, przeróbki, adaptację i modernizację tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego i ewentualnych zezwoleń przewidzianych w obowiązujących przepisach prawa. Dla lokalu znajdującego się w budynku wpisanym do rejestru zabytków wymagane jest także uzyskanie zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.
6. O zezwolenia, o których mowa w ust. 7 może wystąpić tylko i wyłącznie Wynajmujący.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do zwolnienia lokalu w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy najmu i przekazania Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy, bez prawa do lokalu socjalnego.
2. W przypadku nie zwolnienia lokalu mieszkalnego w terminie określonym w ust. 1, Wynajmujący wystąpi na drogę sądową o jego opróżnienie.
3. W przypadku niezwolnienia lub opóźnienia w zwolnieniu lokalu, dotychczasowy najemca zobowiązany będzie do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 3-krotnej stawki czynszu oraz opłat, o których mowa w § 5 za każdy rozpoczęty miesiąc korzystania.

§ 10

Za prawidłowe wykonywanie praw i obowiązków Wynajmującego w okresie obowiązywania umowy odpowiada specjalista do spraw administracji.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego i Ustawy z dnia 21.06.2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j.: Dz. U. z 2016r., poz. 1610 ze zmian.).

§ 12

1. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Wszelkie zmiany umowy mogą nastąpić tylko na piśmie pod rygorem nieważności.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....