

UMOWA NR
Najmu Lokalu Mieszkalnego



zawarta w dniu r. w Zabrzu pomiędzy:

Zarządem Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Zabrzu przy pl. Warszawskim 10, wpis do KRS 0000134793, kapitał zakładowy zł, NIP 648-000-17-28, REGON 272091693, który reprezentuje:

.....
zwany w treści umowy „Wynajmującym”

a Panią / Panem

PESEL....., Seria i nr dowodu osobistego
zwana / zwanym w treści umowy „Najemcą”.

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Zabrzu przy ul. o powierzchni użytkowej m², usytuowany na piętrze / parterze, zrealizowany zgodnie z przyjętą dokumentacją, składający się z następujących pomieszczeń:

Pokój z aneksem kuchennym	m ²	Kuchnia	m ²
Pokój	m ²	Przedpokój	m ²
Pokój	m ²	Łazienka	m ²
Garderoba	m ²	Inne pomieszczenia gospodarcze	m ²

w celu i z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wymienionych w § 6 niniejszej Umowy.

§ 2.

- Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisany wyżej lokal mieszkalny.
- Wydanie lokalu następuje na podstawie:
 - wpłaty kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu, obliczonej wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
 - podpisanego przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy),
 - podpisanego przez Strony zawiadomienia o przelewie wierzytelności (Załącznik nr 2 do Umowy)
 - podpisanego przez Strony Regulaminu ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrzu określającego zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalnającymi te lokale oraz zasad rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS wraz z tabelą – normatywy stopnia zużycia wyposażenia i urządzeń w lokalu mieszkalnym stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję wyliczoną zgodnie z §2 pkt 2a w wysokości zł (słownie:)
- W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 3.

- Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości:

..... m² x zł/m² = zł

- 1.1 W przypadku określenia przez Zgromadzenie Wspólników Wynajmującego nowej wysokości stawki czynszu regulowanego dla zasobów ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrzu, Wynajmujący może pisemnie wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu i podwyższyć czynsz, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe w następującej wysokości:
 - Koszty oświetlenia części wspólnych zł
 - Selektywne/nieselektywne gospodarowanie odpadami (1 os. x zł)** zł
 - Domofon zł
 - Inne zł

Ogółem do zapłaty miesięcznie

..... zł

- 2.1 Zmiana opłat za świadczenia, o których mowa w punkcie 2, nie wymaga wypowiedzenia, jak również zmiany niniejszej umowy. O zmianie opłat Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy na piśmie.
- 2.2. Opłaty naliczone zaliczkowo rozliczone zostaną za zużycie faktyczne wg wskazań liczników i faktur wg stanu na koniec roku kalendarzowego.
3. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w pkt. 1 i 2, płatne są z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca na indywidualny rachunek bankowy, który jest przyporządkowany do rachunku bankowego Banku Gospodarstwa Krajowego nr 54 1130 1091 0003 9124 8120 0001.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w pkt. 2, dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego.
5. Opłatę za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej naliczy Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Zabrzu na podstawie odrębnie zawartej umowy sprzedaży ciepła do lokalu mieszkalnego ZBM –TBS Sp. z o.o.
6. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 4.

Wysokość czynszu może ulec zmianie z zachowaniem formy pisemnej szczególnie w przypadku, gdy dochód miesięczny brutto przekroczy 1,3 średniego miesięcznego wynagrodzenia w województwie śląskim o więcej niż:

- a) 20% w gospodarstwie domowym jednoosobowym,
- b) 80% w gospodarstwie domowym dwuosobowym,
- c) dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym przy większej liczbie osób.

§ 5.

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia, pod warunkiem, że Najemca przedłoży co dwa lata w terminie do 30 kwietnia danego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, a na żądanie Wynajmującego taką deklarację przedłoży w każdym czasie.
2. Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości uzyskanych dochodów oraz dochodów osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
3. W razie nie złożenia przez Najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w pkt.1, lub wykazania w deklaracji dochodów przekraczających wysokość określoną w §4, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu.
4. W razie gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Zabrze, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiedzieć umowę najmu.
5. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia liczy się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie zostało złożone.
6. W razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
7. Przekroczenie maksymalnego progu dochodów, nabycie prawa do innego lokalu, a także nieterminowe złożenie deklaracji może być przyczyną wypowiedzenia wysokości czynszu. W takich wypadkach ZBM-TBS będzie mógł stosować czynsz wolny, przekraczający 5% wartości odworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla woj. Śląskiego.
8. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
9. W dacie wydania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu.

§ 6.

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:

L.p.	Imię i Nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia

O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, Najemca winien zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, w formie pisemnej.

§ 7.

Podnajmowanie lokalu mieszkalnego w całości lub części albo oddanie osobie trzeciej może nastąpić w uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego. W razie braku pisemnej zgody, Wynajmujący ma prawo Umowę najmu wypowiedzieć.

§ 8.

1. Wprowadzenie w lokalu mieszkalnym ulepszeń możliwe jest wyłącznie za zgodą Wynajmującego, udzieloną w formie pisemnej.

2. Najemca nie może dochodzić zwrotu nakładów poniesionych na wprowadzone w trakcie trwania najmu ulepszenia i zmiany w lokalu mieszkalnym ani ich równowartości, nawet w sytuacji, gdy Wynajmujący wyraził na nie pisemną zgodę. Zapis dotyczy również wszelkich mebli wbudowanych. Najemca zrzeka się roszczeń w w/w zakresie.

§ 9.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - b) 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 z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność,
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych,
 - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i tynków.
3. Wywiązywanie się Wynajmującego z obowiązków określonych powyżej jest uzależnione od terminowej płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemców.

§ 10.

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 klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, itp. oraz otoczenie budynku.

1. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu domowego.
2. Do obowiązków Najemcy należy naprawa i konserwacja:
 - a) posadzek,
 - b) stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów a także sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - f) odnawianie lokalu poprzez jego malowanie, tapetowanie, przynajmniej jeden raz na cztery lata.
3. Poza naprawami, o których mowa wyżej Najemca jest zobowiązany do:
 - a) naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób (dzieci), za które ponosi odpowiedzialność. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
 - b) naprawienia szkód powstałych wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania związanych między innymi z niedostatecznym ogrzewaniem i wentylowaniem, jak występowanie zawilgoceń i nalotów pleśni na ścianach oraz w narożach na styku ścian i sufitów.
4. W celu uzyskania odszkodowania za powstałe w wyniku awarii szkody Wynajmujący zaleca ubezpieczenie mieszkania.

§ 11.

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:
 - a) awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
 - b) 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, 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.

§ 12.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal 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 niniejszej 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,

- c) podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego lub odpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
- d) nie spełnia warunków przewidzianych w ustawie, o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

§ 13.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. W przypadku, gdy Najemca nie wykona odnowienia lokalu i obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy.
4. Należności obciążające Najemcę z tytułu stopnia zużycia elementów wyposażenia instalacji i urządzeń oraz z tytułu odnowienia lokalu i napraw, Wynajmujący potrąci z kaucji. W przypadku, gdy kwota kaucji nie pokryje kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty.
5. Należności, o których mowa w ust. 4, zostaną obliczone na podstawie kalkulacji kosztorysowo - cenowej wg średnich cen robocizny i materiałów obowiązujących w danym kwartale roku kalendarzowego.
6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem §8 i przywrócenia do stanu pierwotnego. W razie nie usunięcia ulepszeń Wynajmujący wg własnego wyboru może je zatrzymać bez wynagrodzenia lub usunąć na koszt Najemcy.

§ 14.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową w szczególności mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, (tj. Dz.U. 2015 poz. 2071 z późn. zm.)
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, (tj. Dz.U. 2014 poz. 150 z późn. zm.)
3. Regulaminu ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrze określającego zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalnającymi te lokale oraz zasad rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS

§ 15.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności

§ 16.

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Wyrażam zgodę na przetwarzanie podanych przeze mnie danych osobowych przez ZBM – TBS Sp. z o.o. w związku z realizacją niniejszej umowy, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (DZ.U.UE. L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawą z dnia 10.05.2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Z 2018 r., poz. 1000).

.....
Najemca

Jednocześnie oświadczam, iż na podstawie art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych zostałem/zostałam poinformowana/y przez ZBM-TBS Spółka z o.o. i przyjąłem/jąłem do wiadomości, że:

1. Administratorem moich danych osobowych jest Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Zabrze (41-800) Plac Warszawski 10, www.zbm-tbs.zabrze.pl.
2. ZBM-TBS Spółka z o.o. wyznaczyła inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez e-mail daneosobowe@zbm-tbs.zabrze.pl, w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.
3. Moje dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji niniejszej umowy najmu, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.

4. Odbiorcą moich danych osobowych będą:
 - a) podmioty świadczące na rzecz ZBM – TBS Spółka z o.o. usługi niezbędne do realizacji niniejszej umowy,
 - b) banki w zakresie realizacji płatności,
 - c) operatorzy pocztowi.
5. Moje dane osobowe będą przechowywane przez okres trwania umowy. Okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez ZBM-TBS Spółka z o.o. Po tym okresie dane osobowe będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w tym przepisami o rachunkowości.
6. Przysługuje mi prawo: dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego przed jej cofnięciem (dla celów dowodowych ZBM-TBS Spółka z o.o. prosi o wycofanie zgody w formie pisemnej).
7. Przysługuje mi prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uznam, iż przetwarzanie moich danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
8. Podanie przeze mnie danych osobowych jest wymagane przez ZBM-TBS Spółka o.o. w celach zawarcia i realizacji umowy. Konsekwencją niepodania danych wymaganych przez ZBM-TBS Spółka o.o., będzie brak możliwości zawarcia i wykonania umowy.
9. Moje dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.

.....
Najemca