

# UMOWA NAJMU MIESZKANIA

NR ...../DTBS/...../2017

W dniu ..... r.

pomiędzy:

**Dzierżoniowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Dzierżoniowie**, ul. Kopernika 25A/1, 58-200 Dzierżoniów, wpisanym do Krajowego Rejestru Sadowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000105349, reprezentowanym przez:

1) **Lech Nowak** - Prezes Zarządu

zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”

**a**

..... legitymująca/y się dowodem osobistym nr .....  
wydanym przez Burmistrz Miasta Dzierżoniowa PESEL ,.....  
zwanym w treści umowy „**Najemcą**”

**zawarto umowę o następującej treści :**

## **§ 1**

### **Oświadczenie Wynajmującego**

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem mieszkania, położonego w Dzierżoniowie na ul. .... , o pow. .... m<sup>2</sup> , składającego się z: kuchni, łazienki, przedpokoju, pokoju dużego i pokoju małego.

## **§ 2**

### **Przedmiot najmu**

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy lokal, o którym mowa w § 1 Umowy, na podstawie art. 30 ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1070 z późn. zm), zaś Najemca zobowiązuje się terminowo płacić czynsz w wysokości wynikającej z Umowy oraz pokrywać wszelkie inne opłaty związane z lokalem.
2. Stan techniczny pomieszczeń określony zostanie „Potwierdzeniem odbioru mieszkania”, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Lokalowi przyporządkowana jest komórka lokatorska nr ..... do wyłącznego korzystania Najemcy.
4. Powierzchnia pomieszczeń określona w § 1 stanowi podstawę do określenia wymiaru czynszu.

### § 3

#### Terminy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Zasiedlenie lokalu nastąpi do dnia ..... r. po podpisaniu "Potwierdzenia odbioru mieszkania" stanowiącym zał. nr 1 Umowy
3. Do zawarcia niniejszej Umowy konieczne jest wniesienie przez Najemcę kwoty partycypacyjnej w sposób określony w "Umowie o partycypację najemcy w kosztach budowy mieszkania" nr .....na ul..... w Dzierżonowie z dnia ..... r.

### § 4

#### Warunki najmu

1. Do zamieszkania z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
  - 1) ..... PESEL.....
  - 2) ..... PESEL .....
  - 3) ..... PESEL .....
2. Zameldowanie lub zamieszkanie innych osób niż wymienione w ust. 1 oraz prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Z tytułu najmu lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz ustalany przez Zgromadzenie Wspólników Spółki. Szczegółowe wyliczenie czynszu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Zmiana wysokości czynszu za używanie lokalu może być dokonywana nie częściej niż co sześć miesięcy za uprzednim miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Zmiana stawki czynszu może nastąpić również, gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w art. 30 ust. 1 pkt 2 ustawy, o której mowa w § 1. W takim przypadku Wynajmujący może zastosować czynsz wolny.
6. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 3 Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat na konto Wynajmującego za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, tzn. opłat za wodę, odbiór nieczystości stałych i płynnych oraz zaliczek na opłaty za centralne ogrzewanie oraz innych opłat ustalonych przez Zarząd Spółki, o ile nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcami tych mediów.
7. Za nieterminowe regulowanie należności określonych w ust. 3 i 6 Najemca obciążany będzie ustawowymi odsetkami za zwłokę licznymi za każdy dzień od następnego dnia po dniu wymagalności roszczenia.
8. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może podnajmować lub użyczać lokalu w całości lub w części osobom trzecim.
9. Wprowadzenie ulepszenia lub zmian budowlanych w lokalu każdorazowo wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca jest obowiązany składać Wynajmującemu raz na 2 lata w terminie do dnia 30 kwietnia deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim, oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w miejscowości, w której wynajmowany jest lokal na podstawie niniejszej umowy, lub na terenie powiatu dzierżonowskiego.
11. Najemca obowiązany jest na żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez niego oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

## § 5

### Obowiązki Wynajmującego

1. Zapewnienie sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, służących do wspólnego użytku, umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliwa gazowego lub ciepła (jeśli taka instalacja występuje), oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Utrzymywanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia.
3. Dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń lub urządzeń o których mowa w ust.1
4. Przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy.
5. Dokonywanie **napraw** lokalu, napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
  - a) wewnętrznej instalacji wodociągowej bez urządzeń odbiorczych (armatura)
  - b) wewnętrznej instalacji gazowej oraz urządzeń odbiorczych (piec dwufunkcyjny lub podgrzewacz wody użytkowej)
  - c) wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej - bez armatury,
  - d) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami
  - e) wewnętrznej instalacji elektrycznej bez osprzętu,
  - f) anteny zbiorczej bez osprzętu
6. Dokonywanie **wymiany** instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
  - a) pieców grzewczych lub podgrzewaczy wody użytkowej,
  - b) stolarki okiennej i drzwiowej,
  - c) podłóg i posadzek oraz wykładzin podłogowych, a także tynków.
  - d) w razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody,

## § 6

### Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się terminowo płacić czynsz w wysokości wynikającej z umowy oraz pokrywać wszelkie inne opłaty związane z używanym lokalem.
2. Najemca obowiązany jest przestrzegać zasad Regulaminu porządku domowego, stanowiącego załącznik nr 3 do Umowy oraz innych przepisów regulujących korzystanie z lokalu, pomieszczeń w budynku oraz jego otoczenia
3. Utrzymanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
4. Naprawa szkód powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących, a w szczególności w wyniku nie stosowania się do zaleceń producentów urządzeń w zakresie ich bieżącej konserwacji czy wymaganych przeglądów.
5. Dokonywanie bieżących napraw i konserwacji wynikających z użytkowania lokalu a zwłaszcza:
  - a) systematyczne dokonywanie przeglądów pieca gazowego lub podgrzewacza wody użytkowej

- b) naprawa i konserwacja podłóg,
- c) naprawa i konserwacja okien i drzwi,
- d) naprawa i konserwacja kuchenek, zlewozmywaka, wanny, umywalki, miski klozetowej i armatury
- e) naprawa lub wymiana osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
- f) udrażnianie lub wymiana przewodów odpływowych instalacji sanitarnej aż do pionów zbiorczych,
- g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez naprawę uszkodzeń tynków i sufitów powstałych w wyniku eksploatacji oraz malowanie ścian,
- h) malowanie drzwi wejściowych do lokalu od strony wewnętrznej, wbudowanych urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.

## **§ 7**

### **Zasady postępowania w przypadku awarii i przeglądu**

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca obowiązany jest niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal w celu usunięcia awarii.
2. W uzasadnionych przypadkach zagrożenia życia lub zdrowia – Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji lub straży miejskiej względnie straży pożarnej. Prawa tego nie wyłącza nieobecność Najemcy, bądź brak jego zgody w tym zakresie.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca udostępni Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania prac obciążających Najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, Najemca obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Wynajmującego do lokalu zamiennego na czas nie dłuższy niż jeden rok.

## **§ 8**

### **Opłaty**

1. W chwili zawarcia Umowy miesięczny czynsz wynosi 9,90 zł./m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Czynsz płatny jest z góry w terminie do dnia 10 każdego miesiąca na konto Wynajmującego w Banku Spółdzielczym Oddział w Dzierżoniowie  
nr rachunku 56 9527 0007 0043 8728 2000 0001
3. Za nieterminowe regulowanie należności, o których mowa w § 7 odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą stale z nim mieszkające osoby pełnoletnie.

## **§ 9**

### **Partycypacja**

1. Partycypacja w kosztach budowy lub odtworzenia lokalu wpłacona jest w oparciu o odrębną umowę.

2. Wpłacenie partycypacji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i pozostałych opłat lub ponoszenia kosztów konserwacji lub napraw wyposażenia obciążających najemcę.
3. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej partycypacji należności związanych z najmem.
4. Partycypacja nie podlega zbyciu i dziedziczeniu.
5. Cesja partycypacji możliwa jest jedynie za zgodą Wynajmującego.
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu, kwota partycypacji podlega zwrotowi Najemcy nie później niż w terminie 12 miesięcy od dnia opuszczenia lokalu na zasadach opisanych w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 2071 z późn. zm.)
7. Z kwoty partycypacji, wniesionej przez Najemcę na podstawie Umowy o partycypację najemcy w kosztach budowy mieszkania w budynku ..... na ul. .... w Dzierżoniowie z dnia ....., Wynajmujący ma prawo potrącić swoje wierzytelności powstałe z tytułu najmu mieszkania.

## **§ 10**

### **Rozwiązanie umowy**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę najmu z miesięcznym wyprzedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego gdy Najemca:
  - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny 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) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu opisanemu w Regulaminie (zał. nr 3), czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności,
  - d) naruszył postanowienia § 3 i § 5 Umowy,
  - e) złoży Wynajmującemu w deklaracji, o której mowa w § 14 oświadczenie niezgodne z prawdą lub jego dochody przekroczą określoną wysokość,
  - f) uzyska tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w miejscowości, w której wynajmowany jest lokal na podstawie niniejszej Umowy lub na terenie powiatu dzierżoniowskiego.
2. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość w wysokości 10% za każdy rok używania sprzętu i wyposażenia zgodnego z dokumentacją techniczną opisaną w potwierdzeniu odbioru lokalu.

## **§ 11**

### **Ochrona danych osobowych**

1. W związku z art. 24 ust. 1 ustawy z 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2002 r. nr 101 poz. 926 z późn. zm. ) Najemca oświadcza, iż wyraża zgodę na przetwarzanie przez Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością dotyczących go danych osobowych w celach związanych z zawartą umową najmu lokalu mieszkalnego w kartotekach, skorowidzach, systemach informatycznych i księgach.
2. W związku z tym Najemca potwierdza otrzymanie informacji, że :

- a) administratorem danych jest Dzierżoniowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- b) dane są zebrane z związku z zawartą Umową najmu lokalu i mogą być wykorzystane do celów związanych z działalnością Wynajmującego,
- c) zebrane dane mogą być udostępniane innym podmiotom współpracującym z Wynajmującym w zakresie należytego wykonania obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego,
- d) przysługuje mu prawo wglądu do jego danych osobowych oraz do ich poprawiania na warunkach określonych w Ustawie o ochronie danych osobowych,
- e) podanie danych jest niezbędne do zawarcia i realizacji Umowy.

## § 12

### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mieć będą przepisy:
  - a) Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny ( Dz. U. nr 16 poz. 93 z późn. zm.),
  - b) Ustawy z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw ( Tekst jedn. Dz. U. z 2000 r. nr 98 poz. 1070 z późn. zm.),
  - c) Ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. nr 71 poz. 773 z późniejszymi zmianami),
  - d) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 lipca 2000 r. w sprawie warunków i trybu udzielania kredytów oraz pożyczek ze środków Krajowego Funduszu Mieszkaniowego oraz niektórych wymagań dotyczących lokali i budynków finansowanych przy udziale tych środków ( Dz. U. nr 62 poz. 719 z późn. zm.).
2. Wszelkie zmiany Umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.
3. Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania postanowień niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Załącznik nr 1 - Potwierdzenie odbioru mieszkania

Załącznik nr 2 - Wyliczenie czynszu

Załącznik nr 3 - Regulaminu porządku domowego