



UMOWA NAJMU

Oznaczenie segregatora/teczki:

Umowa Najmu Nr Lokalu Mieszkalnego w Zasobach Towarzystwa

zawarta w dniu przez:

Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Wejherowie przy ul. Parkowa 2A/20 - właściciela lokalu reprezentowane przez:

.....
działające na podstawie wpisu do **Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000163521 w Sądzie Rejonowym w Gdańsku, Kapitał zakładowy 4.983.282 zł * REGON 191369837 * NIP 588-16-77-388**, zwany w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a
Panem/Panią PESEL, zwaną w dalszej części umowy „Najemcą”.

STRONY UZGODNIŁY, CO NASTĘPUJE:

§ 1.

1. Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.- właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem wielorodzinnym, oddaje w najem Najemcy lokal mieszkalny położony w Wejherowie przy ul., zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia **Protokół stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.**
2. Najemca oświadcza, iż nie przysługuje mu prawo do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości tj. w Wejherowie oraz, że dochody w gospodarstwie domowym nie przekraczają wysokości określonych w § 6 pkt. 1

I. OPIS WYNAJMOWANEGO LOKALU

§ 2.

1. Mieszkanie nr zlokalizowane jest w budynku przy ul., klatka schodowa Mieszkanie to składa się z: o łącznej powierzchni użytkowej m².
Posiada instalacje: wodociągowo-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, ciepłej wody, sieci telewizji kablowej, sieci telefonicznej, domofonu.
Ponadto posiada pomieszczenie przynależne: piwnicę oznaczoną nr o powierzchni m².
Pomieszczenie przynależne - piwnica - służy do wyłącznego użytku najemcy i zaliczone jest do powierzchni obliczeniowej lokalu z zastosowaniem 50% obniżki czynszu.
2. W dniu wydania lokalu Najemca potwierdzi przyjęcie do stosowania „Instrukcji eksploatacji lokalu mieszkalnego” – stanowiącej załącznik nr 2 do niniejszej umowy oraz instrukcji fabrycznych wraz z kartami gwarancyjnymi urządzeń zainstalowanych w najmowanym lokalu.

Łączna powierzchnia obliczeniowa dla lokalu wynosi:

- a) powierzchnia użytkowa lokalu m² (współczynnik płatności – 1) – m²
b) powierzchnia użytkowa piwnicy m² (współczynnik płatności – 0,5) – m²

RAZEM : _____ **m²**

3. Najemca ma prawo do wspólnego użytkowania pomieszczenia wózkarni z innymi najemcami zamieszkałymi w tymże budynku. Nie są objęte niniejszą umową: teren i inne pomieszczenia nie wyszczególnione wyżej.

II. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

§ 3.

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia

III. FINANSOWE WARUNKI NAJMU

§ 4.

1. Czynsz najmu ustalony został wg stawki czynszu regulowanego, uchwalonej przez Zgromadzenie Wspólników WTBS sp. z o.o. na kwotę zł za 1 m² powierzchni obliczeniowej lokalu, miesięcznie tj. w

wysokości: zł/m² x m² = zł
stawka czynszu powierzchnia obliczeniowa dla lokalu

(słownie:)

2. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczenia Wynajmującemu opłat niezależnych od właściciela z tytułu:
- woda i kanalizacja, podgrzanie ciepłej wody zgodnie z Zarządzeniem nr 1/2006 z dnia 2 stycznia 2006 r. Prezesa Zarządu WTBS sp. z o.o.
 - dostawy ciepła do budynku – zgodnie z Zarządzeniem nr 11/2005 z dnia 8 sierpnia 2005 r. Dyrektora WTBS sp. z o.o.
 - wywóz nieczystości stałych.
3. Wynajmujący ma prawo do zmiany wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela wynikających ze wzrostu wartości odtworzeniowej budynku lub ze wzrostu kosztów eksploatacji i cen ciepła, wody i kanalizacji sanitarnej. O zmianie wysokości czynszu i opłat niezależnych od właściciela Najemca zostanie powiadomiony przez Wynajmującego nie później niż miesiąc przed wejściem w życie nowych stawek. Zmiana stawek nie wymaga odrębnego aneksu do umowy.
4. Najemca obowiązany jest do podpisania umów na dostarczanie energii elektrycznej do wynajmowanego lokalu mieszkalnego i uiszczenia opłat wg wskazań licznika przynależnego do mieszkania Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz i opłaty niezależne od właściciela miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, do 10 dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego:
Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
PKO BP S.A. 29-1020-1912-0000-9302-0009-5737.
6. Za datę dokonania płatności uważa się datę stempla pocztowego lub bankowego.

7. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu i opłat niezależnych od właściciela, Wynajmującemu przysługują odsetki za zwłokę w wysokości ustawowej.
8. Kwota otrzymana przez Wynajmującego będzie w pierwszym rzędzie zaliczana na poczet odsetek Najemcy, a w dalszej kolejności na poczet czynszu, bez względu na dyspozycje Najemcy.
9. Zwłoka w uiszczeniu czynszu i opłat niezależnych od właściciela przez trzy kolejne okresy płatności uprawnia Wynajmującego do podjęcia działań prawnych zmierzających do rozwiązania umowy najmu i eksmisji z zajmowanego lokalu.
10. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
11. Czynsz wraz z opłatami niezależnymi od właściciela jest należny od dnia podpisania protokołu o którym mowa w §1 ust.1.
12. Najemca nie jest uprawniony do potrącania z należności czynszowych i opłat niezależnych od właściciela jakichkolwiek należności względem Wynajmującego.

Kaucja

§ 5.

1. Wpłata kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących wynajmującemu w wysokości zł (słownie:)
wpłacona została w dniu na konto Bank PKO BP S.A. nr 29 1020 1912 0000 9302 0009 5737.
2. Wysokość kaucji oblicza się jako 12-krotność czynszu, liczonego tylko w oparciu o powierzchnię użytkową mieszkania, stąd wielkość kaucji wynosi:

$$\text{powierzchnia lokalu} \times \text{stawka czynszu} \times 12 = \text{kaucja}$$

Zwrot kaucji następuje w kwocie nominalnej.

3. Z kaucji zostaną potrącone bieżące i zaległe należności, występujące na dzień rozwiązania umowy najmu, za:
 - a) należności z tytułu najmu: czynsz, opłaty niezależne od właściciela,
 - b) wynikłe szkody i konieczne naprawy wynikające z odpowiedzialności Najemcy za stan wynajętego lokalu,
 - c) usunięcie i magazynowanie porzuconych rzeczy i wyposażenia ruchomego należącego do Najemcy,
 - d) wymianę niezwróconych kluczy lub zmianę zamków,
 - e) wynagrodzenie z tytułu obsługi prawnej i koszty sądowe postępowania eksmisyjnego przeciwko Najemcy,
 - f) inne należności przewidziane umową, za zapłacenie których strony niniejszym wyrażają zgodę.

§ 6.

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, że maksymalny dochód gospodarstwa domowego Najemcy wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania nie może przekroczyć 1,3 przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w Województwie Pomorskim, więcej niż:
 - 1) o 20% w jednoosobowym gospodarstwie domowym,
 - 2) o 80% w dwuosobowym gospodarstwie domowym,
 - 3) o dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

2. Najemca jest obowiązany składać raz na dwa lata w terminie do 31 maja Wynajmującemu deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim i informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Wejherowo.
3. Najemca jest obowiązany na żądanie Wynajmującego przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo Urzędu Skarbowego o wysokości uzyskiwanych przez siebie dochodów, a także zaświadczenie o wysokości dochodów osoby lub osób zgłoszonych przez Najemcę do wspólnego zamieszkania.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości tj. w Wejherowie.

§ 8

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny:

1. gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 6 pkt.
2. gdy Wynajmujący poweźmie wiadomość o uzyskaniu przez Najemcę prawa do innego lokalu.

§ 9

Wynajmujący informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego (umowa kredytowa nr 11999416/1109/2006 z dnia 27.12.2006 r.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509 – 518 K.C.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK.

IV. OGÓLNE OBOWIĄZKI NAJEMCY I WYNAJMUJĄCEGO

§ 10

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

Do Wynajmującego należy w szczególności:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń o których mowa w pkt. 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3) dokonania napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym 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 grzejników, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków – w miarę możliwości finansowych Wynajmującego z uwzględnieniem kolejności potrzeb remontowych budynku z uwagi na jego stan techniczny, zapewnienie bezpieczeństwa dla życia i zdrowia ludzi oraz bezpieczeństwa mienia.
2. Najemca jest obowiązany ubezpieczyć lokal, utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym, sanitarnym oraz przestrzegać "Regulaminu porządku domowego", **który stanowi załącznik nr 3 niniejszej umowy.**
 3. Najemca jest obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytkowania jak: klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
 4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek,
 - b) okien i drzwi,
 - c) kuchni, wanny, miski klozetowej, zlewozmywaka i umywalk wraz z syfonami, bateriami i zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu poprzez:
 - 1) malowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 2) malowanie drzwi wejściowych i wewnętrznych w zajmowanym lokalu.
 5. Poza naprawami, o których mowa w § 9 pkt. 4, Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
 6. Do zakończenia najmu i opróżnienia lokalu Najemca obowiązany jest odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego wymienionych w § 10 pkt.3b, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

§ 11

Ulepszenia i przeróbki

1. Wszelkie ulepszenia i przeróbki lokalu wymagają bezwzględnie zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie.
2. Wydatki poniesione przez Najemcę na ulepszenie i przeróbkę lokalu nie podlegają zwrotowi.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem §10 pkt. 1 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu albo ulepszenie zatrzymać bez zwrotu ich wartości Najemcy.

§ 12

Prawo wejścia dla Wynajmującego

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej także przy jej udziale.

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. Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu dokonania:
 - a) okresowego, a szczególnie w uzgodnionych wypadkach, również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego na rachunek Najemcy prac obciążających Najemcę.
4. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, Najemca jest obowiązany opróżnić lokal i przenieść się na koszt Wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż za lokal dotychczasowy.
5. Najemca zobowiązuje się umożliwić audytorowi energetycznemu z Narodowej Agencji Poszanowania Energii przeprowadzenie monitoringu energetycznego zajmowanego lokalu
6. Najemca zobowiązuje się umożliwić przedstawicielowi Wynajmującego odczyt liczników w zajmowanym lokalu.

§ 13

Uprawnienie do korzystania

1. Wynajmowany lokal jest lokalem mieszkalnym i Najemca zobowiązany jest wykorzystać go zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca nie może oddać lokalu osobie trzeciej w podnajem lub bezpłatne użytkowanie.
3. Oprócz Najemcy do zamieszkania w lokalu **uprawniona jest:**

imię i nazwisko

ur.

pokrewieństwo

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych Umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71, poz. 733 ze zm.) i Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r.- Kodeks cywilny. (Dz. U. 1964 r. Nr 16, poz. 93 ze zm.)
3. Spory pozostałe na tle niniejszej Umowy rozstrzygać będzie właściwy miejscowo i rzeczowo Sąd powszechny.

§ 15

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

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Wyrażam zgodę na przetwarzanie danych osobowych zawartych w niniejszej umowie w celu najmu lokalu mieszkalnego zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (dalej: „RODO”)

.....
(data i podpis Najemcy)

.....
(data i podpis Współmałżonka)

OŚWIADCZENIE WSPÓŁMAŁŻONKA

Oświadczam, że wyrażam zgodę na zawarcie niniejszej umowy przez współmałżonka.

.....
(imię i nazwisko) (PESEL)

.....
(seria i nr dowodu osobistego)

.....
(adres zamieszkania)

.....
(data i podpis Najemcy)

.....
(data i podpis Współmałżonka)

INFORMACJA O OCHRONIE DANYCH OSOBOWYCH

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (Dz.Urz. UE L 119/1 z dnia 04.05.2016 r.), dalej „RODO”, informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. przy ul. Parkowej 2A/20 w Wejherowie, 84-200 Wejherowo, dane kontaktowe: telefon 58 677 46 16, 58 672 47 26, adres e-mail: biuro@wtbswejherowo.pl, sekretariat@wtbswejherowo.pl
2. Dane kontaktowe inspektora ochrony danych w Wejherowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Wejherowie to: ul. Parkowa 2A/20, e-mail: iod@wtbswejherowo.pl
3. Wejherowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp z o.o. przetwarza Państwa dane osobowe w celu i w zakresie realizacji umowy najmu, (art. 6 ust. 1 lit b,c,f „RODO”)
4. W związku z przetwarzaniem danych w celach wskazanych w pkt. 3 Państwa dane osobowe mogą być udostępniane innym odbiorcom lub kategoriom odbiorów danych osobowych. Odbiorcami Państwa danych mogą być:
 - a. Podmioty powiązane z WTBS Sp. z o.o.
 - b. Podmioty, które przetwarzają Państwa dane osobowe w imieniu WTBS Sp. z o.o. na podstawie zawartej z WTBS Sp. z o.o. umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych (tzw. Podmioty przetwarzające)
 - c. Instytucje upoważnione z mocy prawa
5. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo sprzeciwu, zażądania zaprzestania przetwarzania i przenoszenia danych, jak również prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie oraz prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.
6. Podanie danych jest dobrowolne, lecz niezbędne do wykonania umowy w przypadku niepodania danych nie będzie możliwa realizacja warunków umowy.
7. Dane udostępnione przez Panią/Pana nie będą podlegały profilowaniu.
8. Administrator danych nie ma zamiaru przekazywać danych osobowych do państwa trzeciego lub organizacji międzynarodowej.
9. Państwa dane osobowe przechowywane będą przez czas:
 - trwania umowy i rozliczeń po jej zakończeniu
 - wykonywania obowiązków prawnych
 - w którym przepisy nakazują nam przechowywać dane
 - w którym możemy ponieść konsekwencje prawne niewykonania obowiązku ustalenia, obrony i dochodzenia roszczeń i wierzytelności
10. Mają Państwo prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego – Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

.....
(podpis Najemcy)