

## UMOWA NAJMU NR ...../TBS/2021

w dniu .....2021r. w Bytomiu pomiędzy:

**ZBM - Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.** z siedzibą w Bytomiu przy ul. Kolejowej 2a, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem 0000285725, NIP 626-287 34-36, REGON 240681155, o kapitale zakładowym w wysokości 51.474.000,00 złotych, którą reprezentują:

**Andrzej Maciak** - Prezes Zarządu

**Sławomir Kamiński** - Członek Zarządu

zwaną dalej Wynajmującym,  
a,

**Panem** .....

legitymującym się dowodem osobistym nr ..... wydanym przez Prezydenta Miasta ....., PESEL ....., zam. Bytom, przy ul. ....;

zwaną dalej Najemcą

została zawarta umowa następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny zwany w dalszej części umowy mieszkaniem oznaczony nr ... położony w Bytomiu przy ul. .... składający się z 2 pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, przedpokoju, łazienki z WC, balkonu o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, usytuowany na ..... piętrze, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, domofonową, Azart.
2. Przedmiotem najmu jest również piwnica oznaczona nr .....

### § 2

1. Najemca oświadcza, że:
  - a) stan opisanego w § 1 mieszkania jest mu znany, mieszkanie nadaje się do zasiedlenia i do stanu mieszkania nie wnosi on żadnych zastrzeżeń;
  - b) zapoznał się i akceptuje postanowienia "Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o.", który stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń. Protokół ten stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

### § 3

1. Najemca wywiązał się z warunku wpłaty na konto Wynajmującego kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu mieszkania przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia mieszkania w wysokości 12-krotnego czynszu tj. .... zł. (słownie: ..... 00/100 złotych).
2. Kaucja zabezpieczająca została wpłacona w dniu ..... r. na rachunek bankowy Wynajmującego nr 80 1020 2368 0000 2602 0234 0115.
3. Kaucja zabezpieczająca nie jest oprocentowana.
4. Kaucja, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy, po zwróceniu przez Najemcę mieszkania należności z tytułu najmu wymienionych w § 12 niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem § 3 ust. 5 niniejszej umowy.
5. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w całości, jednakże Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z niej zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń mieszkania i budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony Najemcy.

#### § 4

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowane mieszkanie zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Uprawnionymi do wspólnego zamieszkania z Najemcą, są następujące osoby:

Imię i nazwisko	Rok urodzenia	Stopień pokrewieństwa do najemcy	Pesel
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____
_____	_____	_____	_____

3. Zmianę liczby osób zamieszkujących w mieszkaniu, Najemca zobowiązuje się zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu w terminie do 1 miesiąca od daty zawarcia umowy, dokument poświadczający fakt zameldowania się na pobyt stały Najemcy oraz osób wskazanych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy w mieszkaniu o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
2. Nie wypełnienie obowiązku wynikającego z § 5 ust. 1 niniejszej umowy powoduje rozwiązanie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdyż oznacza, że Najemca od niej odstąpił.

#### § 6

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku i w mieszkaniu.

#### § 7

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego oraz Regulaminu TBS.
2. Prace, które obciążają Najemcę, stanowią naprawy i konserwacje określone w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. **o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego** ( t. j Dz.U. 2019.1182 wraz z późn. zm. )  
Najemca zobowiązany jest także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp., oraz otoczenie budynku.
3. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniu szkody Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić mieszkanie w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia mieszkania, Wynajmujący ma prawo wejść do mieszkania w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
4. Jeżeli otwarcie mieszkania nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć mieszkanie i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, z czynności tych sporządza protokół.
5. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest udostępnić mieszkanie Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (także w konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę).

#### § 8

Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajmowanie mieszkania (w całości lub części) albo oddanie osobie trzeciej.

#### § 9

Najemca może wprowadzić w mieszkaniu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

#### § 10

1. Z tytułu najmu mieszkania Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości **12,17zł** (słownie: dwanaście 17/100 zł) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej mieszkania.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać następujące opłaty dodatkowe:

- a) opłata za dostawę zimnej
  - b) opłata za odprowadzenie ścieków,
  - c) opłatę za wodomierz główny,
  - d) opłata za odbiór nieczystości stałych,
  - e) opłata za oświetlenie terenu, klatki schodowej i piwnicy.
  - f) opłata za konserwację domofonu
  - g) opłata za centralne ogrzewanie.
3. O wysokości czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu podpisania niniejszej umowy informuje dołączone do niej zawiadomienie, stanowiące Załącznik nr 3.
  4. Najemca bez uprzedniego wezwania opłacać będzie czynsz oraz należne opłaty dodatkowe określone w Załączniku nr 3, za każdy miesiąc najmu, o których mowa w ust. 1 i 2.
  5. Czynsz i opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 1 i 2 -płatne są z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje z dniem podpisania niniejszej umowy.
  6. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego.
  7. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

## **§ 11**

### **1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.**

2. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
3. Najemca jest obowiązany składać Wynajmującemu raz na dwa lata w terminie do dnia 31 maja danego roku deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
4. Najemca jest obowiązany, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez tą osobę oraz osoby zgłoszone przez nią do wspólnego zamieszkania.
5. W przypadku:
  - a) złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada mu umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana,
  - b) gdy Najemca nie złoży deklaracji w terminie, o którym nowa w ust. 1, lub wykaże w deklaracji dochody przekraczające wysokość określoną w § 3, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu; w takich przypadkach nie stosuje się art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2019.2195 wraz z późn. zm.)
6. Przepis § 11 ust. 5 pkt b stosuje się odpowiednio, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości lub Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu.
7. Wynajmujący może zastosować czynsz wolny w przypadku, gdy dochód miesięczny brutto przekroczy 1,3 średniego miesięcznego wynagrodzenia w Województwie Śląskim o więcej, niż:
  - a. 20% w gospodarstwie domowym 1-osobowym,
  - b. 80% w gospodarstwie domowym 2-osobowym,
  - c. dalsze 40% na każdą dodatkową osobę w gospodarstwie domowym o większej liczbie osób.

## **§ 12**

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić mieszkanie i dokonać obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. 2019.1182 wraz z późn. zm.)

2. W przypadku nie dokonania powyższych czynności Wynajmujący dokona odnowienia mieszkania, niezbędnych napraw, wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego, obciążając Najemcę kosztami, które zostaną potrącone z wniesionej przez Najemcę kaucji oraz z wniesionej partycypacji. W przypadku, gdy kwota kaucji i partycypacji nie pokryje kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 9 i przywrócenia do stanu pierwotnego.
4. Podstawę rozliczenia stanowi protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

### **§ 13**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

### **§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

- ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (t.j. Dz.U. 2019.2195 wraz z późn. zm.)
- ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz.U. 2019.1182 wraz z późn. zm.)
- kodeksu cywilny (t. j. Dz.U. 2019.1145 wraz z późn. zm.).

### **§ 15**

Do rozstrzygania sporów na tle realizacji niniejszej umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### **§ 16**

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

### **§ 17**

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

- Załącznik nr 1 - „Regulamin Wynajmu Mieszkań w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o.”
- Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 3 - Zawiadomienie o wysokości czynszu i opłat dodatkowych

.....

Najemca

.....

Wynajmujący

OŚWIADCZENIE NAJEMCY  
o wyrażeniu zgody na przetwarzanie danych osobowych

Wyrażam zgodę w na przetwarzanie przez ZBM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w celach związanych z działalnością Spółki w systemach informatycznych, kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach ewidencyjnych, następujących kategorii moich danych osobowych (imię, nazwisko, nr telefonu, adres e-mail, adres zamieszkania, nr PESEL, data i miejsce urodzenia).

Zgoda na przetwarzanie danych osobowych jest udzielona dobrowolnie na podstawie art. 6 ust.1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej: RODO).

Potwierdzam otrzymanie od Administratora Danych osobowych załącznika informacyjnego zgodnie art. 13 ust.1 i ust. 2 RODO, z którym się zapoznałem i przyjąłem do wiadomości.

Potwierdzam otrzymanie informacji, że :

1. Administratorem danych jest ZBM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Bytomiu ul. Kolejowa 2A.
2. Dane są zbierane w związku z zawarciem umowy najmu i korzystaniem z innych usług świadczonych przez ZBM - Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
3. Zebrane dane osobowe mogą być udostępniane podmiotom upoważnionym przez przepisy prawa oraz na podstawie umów o powierzenie przetwarzania osobom świadczącym usługi związane z działalnością prowadzoną przez ZBM - TBS Sp. z o.o. (np. przenoszenie danych osobowych z jednego nośnika na inny, itp.).
4. Przysługuje mi prawo wglądu do moich danych oraz ich poprawianie na warunkach określonych w ustawie o ochronie danych osobowych.
5. Podanie danych osobowych jest niezbędne do zawarcia i realizacji umowy.

.....  
(miejscowość i data)

.....  
(podpis osoby składającej oświadczenie)