

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO - wzór

zawarta w dniu r. w Gorzowie Wielkopolskim pomiędzy:

Gorzowskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim, ul. Mickiewicza 33, 66-400 Gorzów Wielkopolski, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Zielonej Górze, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000013345, NIP 599-14-71-481, REGON 210371857, kapitał zakładowy w wysokości 31 762 900,00 zł w całości opłacony, reprezentowaną przez:

Tomasza Gierczaka – Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
(imię i nazwisko, seria i numer dowodu osobistego, organ wydający, PESEL)

zwaną/zwanym dalej „Najemcą”,
zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr o powierzchni użytkowej m², składającego się z pokoi, usytuowanego w budynku położonym w Gorzowie Wielkopolskim przy ul., wraz z pomieszczeniem przynależnym, zwanym dalej „Lokalem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania wyłącznie na cele mieszkaniowe, a Najemca zobowiązuje się używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz postanowieniami niniejszej Umowy.
3. Lokal wyposażony jest w instalacje sanitarne, wodno-kanalizacyjne, centralnego ogrzewania, elektryczne oraz inne urządzenia techniczne zgodnie z protokołem odbiorczym.
4. Wydanie Lokalu następuje po podpisaniu przez Strony protokołu odbiorczego określającego stan techniczny i wyposażenia Lokalu. Protokół stanowi podstawę rozliczeń Stron przy zwrocie Lokalu.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania Lokalu ani jego części w podnajem, do bezpłatnego używania lub w jakiegokolwiek innej formie osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem wypowiedzenia Umowy.
6. Do zamieszkania w lokalu uprawnione są następujące osoby:
....., ur. r., PESEL - najemca

§2

WARUNKI NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego poinformowania Wynajmującego o uzyskaniu w trakcie trwania Umowy tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Polsce.
2. Adresem do doręczeń Najemcy jest adres Lokalu wskazanego w §1 Umowy. Najemca może wskazać inny adres do doręczeń w formie pisemnego oświadczenia doręczonego Wynajmującemu. Zmiana adresu staje się skuteczna z chwilą doręczenia takiego oświadczenia. W przypadku braku zawiadomienia o zmianie adresu korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres uznaje się za skutecznie doręczoną.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Lokal został wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego udzielonego Wynajmującemu przez Bank Gospodarstwa Krajowego i może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych

formach rozwoju mieszkalnictwa oraz w innych obowiązujących przepisach prawa.

§3

CZAS OBOWIĄZYWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE I WYGASNIĘCIE

1. Umowa zostaje zawarta na okres od do (15 lat).
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności i musi zostać złożone Wynajmującemu nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki, dopuszcza do powstania szkód, 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) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej Umowy za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo pisemnego zawiadomienia o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał Lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku uzyskania przez Najemcę tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Rzeczypospolitej Polskiej, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. W przypadku złożenia przez Najemcę w deklaracjach lub oświadczeniach składanych Wynajmującemu informacji niezgodnych z prawdą, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zmiany wysokości czynszu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności art. 28 ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
7. Rozwiązanie lub wypowiedzenie Umowy może nastąpić również w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa w tym w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.

§4

CZYN SZ I OPŁATY ZWIĄZANE Z KORZYSTANIEM Z LOKALU

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu najmu ustalanego przez Wynajmującego zgodnie z art. 28 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
2. Czynsz ustalany jest w takiej wysokości, aby zapewnić pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z realizacją inwestycji. Zmiana tych kosztów wpływa na zmianę stawki czynszu i w całości obciąża Najemcę.
3. Najemca oprócz czynszu ponosi także opłaty z tytułu kosztów, o których mowa w art. 28 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa – fundusz odtworzeniowy.
4. Na dzień zawarcia Umowy miesięczny czynsz najmu wynosi: zł za 1 m² powierzchni użytkowej Lokalu, co przy powierzchni m² stanowi kwotę zł miesięcznie (słownie:).

5. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat niezależnych od Wynajmującego, obejmujących w szczególności:
 - a) opłaty za energię ciepłą,
 - b) opłaty za dostawę zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzanie ścieków,
 - c) opłaty za odbiór odpadów komunalnych,
 - d) opłaty za domofon oraz inne opłaty wynikające z funkcjonowania budynku,
 - e) opłaty za energię elektryczną –na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z dostawcą energii.
6. Wysokość zaliczek na opłaty, o których mowa w ust. 5, ustalana jest przez Wynajmującego zgodnie z obowiązującymi regulaminami rozliczeń stanowiącymi załączniki do Umowy.
7. Czynsz oraz zaliczki na opłaty płatne są z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego na indywidualny rachunek bankowy:,
W przypadku gdy dzień płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, termin zapłaty ulega przesunięciu na pierwszy dzień roboczy następujący po tym dniu.
8. Wszystkie wpłaty z tytułu czynszu i opłat z rachunku indywidualnego będą deponowane na rachunku głównym Spółki o numerze: 98 1020 1967 0000 8402 0003 2938.
9. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
10. W przypadku zmiany rachunku bankowego Wynajmujący poinformuje Najemcę w formie pisemnej. Zmiana rachunku nie wymaga zawarcia aneksu do Umowy.
11. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu odbiorczego. W przypadku wydania Lokalu w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz za pierwszy miesiąc naliczany jest proporcjonalnie do liczby dni najmu.
12. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do dnia faktycznego opróżnienia Lokalu z osób i rzeczy oraz jego wydania Wynajmującemu na podstawie protokołu odbiorczego. W przypadku wydania Lokalu w trakcie miesiąca kalendarzowego czynsz za ostatni miesiąc podlega rozliczeniu proporcjonalnie do liczby dni najmu.
13. Za zapłatę czynszu i opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą pełnoletnie osoby stale z nim zamieszkujące w okresie ich zamieszkiwania.
14. Wynajmujący informuje Najemcę, że wierzytelności z tytułu czynszu najmu Lokalu stanowią zabezpieczenie kredytu udzielonego Wynajmującemu przez Bank Gospodarstwa Krajowego. W przypadku ziszczenia się warunków określonych w umowie kredytowej Najemca może zostać zawiadomiony o przelewie wierzytelności i wezwany do dokonywania płatności czynszu bezpośrednio na rachunek bankowy wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego. Zapłata dokonana na rachunek wskazany przez Bank wywołuje skutek zwalniający wobec Najemcy.
15. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
16. Uiszczanie czynszu oraz innych opłat, w tym obejmujących koszty spłaty zobowiązań związanych z budową Lokalu, nie rodzi po stronie Najemcy roszczenia o przeniesienie prawa własności Lokalu.
17. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do osoby zajmującej Lokal bez tytułu prawnego.

§5

ZASADY ROZLICZANIA WPLĄT

1. Strony postanawiają wyłączyć stosowanie art. 451 Kodeksu cywilnego. W konsekwencji Wynajmujący uprawniony jest do zaliczania wpłat dokonywanych przez Najemcę według obowiązujących zasad księgowości w Spółce oraz zgodnie z zarządzeniem (uchwałą) Zarządu Spółki.
2. Dokonanie przez Najemcę wpłaty z oznaczeniem tytułu płatności nie jest wiążące dla Wynajmującego.
3. Postanowienia niniejszego paragrafu mają zastosowanie również po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, w szczególności w przypadku powstania należności z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu.

§6 KAUCJA ZABEZPIECZAJĄCA

1. Najemca przed wydaniem Lokalu wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie:), stanowiącą dwunastokrotność miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia Umowy.
2. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu Lokalu istniejących w dniu jego opróżnienia, w szczególności:
 - a) zaległego czynszu,
 - b) opłat niezależnych od Wynajmującego,
 - c) odsetek za opóźnienie,
 - d) kosztów przywrócenia Lokalu do stanu zgodnego z Umową,
 - e) odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu,
 - f) funduszu odtworzeniowego.
3. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy oraz opróżnieniu Lokalu kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od dnia podpisania protokołu odbiorczego, po potrąceniu należności przysługujących Wynajmującemu.
4. Zwrot zwaloryzowanej kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej pobraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z kaucji wszelkich wymagalnych należności bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody Najemcy.
6. W przypadku istnienia należności przekraczających wysokość kaucji Najemca zobowiązany jest do ich zapłaty w terminie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia.
7. Rozliczenie kaucji może zostać wstrzymane do czasu wykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z §7 pkt. II ust. 8 Umowy.

§7 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO I NAJEMCY

I. Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających Najemcy korzystanie z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należytych stanie technicznym części wspólnych budynku oraz jego otoczenia,
 - b) dokonywanie napraw elementów konstrukcyjnych budynku oraz instalacji wewnętrznych w zakresie nieobciążającym Najemcy,
 - c) naprawa i wymiana wewnętrznych instalacji wodociągowych i ciepłej wody do zaworu odcinającego, bez urządzeń odbiorczych,
 - d) naprawa i wymiana instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
 - e) naprawa i wymiana instalacji elektrycznej z wyłączeniem osprzętu,
 - f) wymiana stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg – z wyjątkiem uszkodzeń powstałych z winy Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących.

II. Obowiązki Najemcy

1. Najemca oraz osoby z nim zamieszkujące zobowiązani są do:
 - a) utrzymywania Lokalu i pomieszczeń przynależnych we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym,
 - b) przestrzegania regulaminu porządku domowego,

- c) dbania o części wspólne budynku i ochrony ich przed uszkodzeniem lub dewastacją.
2. Najemcę obciążają naprawy i konserwacja w szczególności:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz okładzin ściennych,
 - b) okien i drzwi wraz z ich bieżącą konserwacją,
 - c) wbudowanych mebli i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu,
 - d) urządzeń sanitarnych, baterii, zaworów, syfonów oraz innych elementów instalacji znajdujących się w Lokalu,
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym usuwanie ich niedrożności,
 - g) malowania ścian oraz sufitów.
3. Najemca zobowiązany jest do naprawienia na własny koszt wszystkich szkód powstałych z jego winy lub z winy osób z nim zamieszkujących. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich domowników ma charakter solidarny.
4. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub grożącej jej powstaniem Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego oraz udostępnienia Lokalu w celu usunięcia awarii.
5. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Lokalu w sytuacji zagrożenia, Wynajmujący ma prawo wejścia do Lokalu w obecności odpowiednich służb, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
6. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Lokalu w celu przeprowadzenia okresowych przeglądów technicznych, kontroli instalacji oraz wykonania prac obciążających Najemcę.
7. W razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiedzi umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Spółce miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
8. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest:
 - a) wydać go Wynajmującemu w terminie przez niego wskazanym, w stanie wolnym od osób i rzeczy na podstawie protokołu odbiorczego,
 - b) wymeldować siebie oraz wszystkie osoby zameldowane w Lokalu w terminie 14 dni kalendarzowych.
 - c) odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

§8

ZMIANY, ULEPSZENIA I ZWROT LOKALU

1. Najemca może dokonywać zmian lub ulepszeń w Lokalu wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody przez Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Zgoda Wynajmującego powinna określać zakres dopuszczonych prac oraz sposób rozliczenia nakładów po zakończeniu Umowy.
3. W przypadku dokonania zmian bez wymaganej zgody Wynajmujący może według własnego wyboru:
 - a) żądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy albo
 - b) zatrzymać dokonane ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich wartości, jeżeli ich usunięcie naruszałoby substancję Lokalu lub budynku.
4. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do balkonów, tarasów oraz pomieszczeń przynależnych do Lokalu.

§9

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają w szczególności przepisy:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - d) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny,
 - e) inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Wynajmujący jest uprawniony do dokonania przelewu wierzytelności z tytułu czynszu najmu Lokalu na rzecz instytucji finansującej inwestycję, w szczególności Banku Gospodarstwa Krajowego, bez konieczności uzyskiwania odrębnej zgody Najemcy.
 3. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 4. Integralną część Umowy stanowią w szczególności:
 - a) protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu,
 - b) oświadczenie Najemcy o braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego,
 - c) regulamin rozliczania mediów,
 - d) regulamin porządku domowego,
 - e) informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych zgodnie z art. 13 RODO,
 - f) świadectwo charakterystyki energetycznej Lokalu.
 - g) procedury windykacji należności czynszowych i eksmisji, obowiązujące w Gorzowskim Towarzystwie Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w stosunku do najemców lokali mieszkalnych z zadłużeniami.
 5. Administratorem danych osobowych najemcy jest Gorzowskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Gorzowie Wielkopolskim. Dane osobowe przetwarzane są w celu realizacji niniejszej Umowy, zgodnie z przepisami RODO oraz ustawą o ochronie danych osobowych. Szczegółowa informacja stanowi załącznik do Umowy.
 6. W zakresie regulaminów o jakich mowa w umowie Najemca oświadcza, iż zapoznał się z ich treścią i przyjmuje je do stosowania. Zmiana regulaminów o jakich mowa w umowie nie wymaga zmiany (aneksu) do umowy. Najemca zobowiązuje się do ich stosowania z chwilą poinformowania go przez Wynajmującego o takiej zmianie.
 7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
 8. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia Lokalu.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....