WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

WE WSPOMAGANEJ SPOŁECZNOŚCI MIESZKANIOWEJ „PRZYSTAŃ”

zawarta w dniu …… r. w …… pomiędzy:

Stowarzyszeniem „Odzyskać Więzi” z siedzibą w Płocku ul. Cicha 12a, 09-401 Płock, wpisanym do rejestru stowarzyszeń, innych organizacji społecznych i zawodowych, fundacji oraz samodzielnych publicznych zakładów opieki zdrowotnej Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 215754, NIP: 7742826064, reprezentowanym przez:

1) _____ – Przewodniczącą,

zwanym dalej **„Wynajmującym”**,

a

Panią/Panem ……, urodzoną/urodzonym dn. ……r. w ……, zamieszkałą/zamieszkałym w ……, ul. ……, PESEL: ……, legitymującą/legitymującym się orzeczeniem o znacznym stopniu niepełnosprawności nr …… z dnia …… r., wydanym przez ……, oraz decyzją ustalającą poziom potrzeby wsparcia nr …… z dnia …… r. (…… punktów w skali potrzeby wsparcia), ważną do dnia …… r., zakwalifikowaną/zakwalifikowanym do zamieszkania w WSM na podstawie rozstrzygnięcia Komisji Rekrutacyjnej z dnia …… r.,

zwaną/zwanym dalej **„Najemcą – Mieszkańcem WSM”**,

działającą/działającym samodzielnie / reprezentowaną/reprezentowanym przez opiekuna prawnego* (*niepotrzebne skreślić):

……..…., PESEL:……..……, legitymującą/legitymującego się dowodem osobistym ……, ustanowionego postanowieniem Sądu …… z dnia …… r., sygn. akt ……,

o następującej treści:

§ 1
Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości położonej w Brwilnie Dolnym przy ul. Mazowieckiej 41, dla której Sąd Rejonowy w Płocku prowadzi księgę wieczystą nr ……, zabudowanej budynkiem, w którym prowadzona jest Wspomagana Społeczność Mieszkaniowa (dalej: WSM), utworzona w ramach programu „Samodzielność – Aktywność – Mobilność!” Wspomagane Społeczności Mieszkaniowe; usługi wspomagające świadczone mieszkańcom są dofinansowane ze środków PFRON w ramach programu „Wsparcie mieszkańców Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy – Mieszkańcowi WSM do używania lokal mieszkalny nr ……, składający się z pokoju głównego z aneksem kuchennym oraz łazienki, o powierzchni użytkowej …… m² (dalej: Lokal), wraz z prawem do korzystania z części wspólnych przeznaczonych dla mieszkańców WSM.
3. Lokal wyposażony jest w sprzęty i meble wyszczególnione w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy.

WZÓR Stowarzyszenia

4. Lokal przeznaczony jest wyłącznie na cele mieszkaniowe Najemcy – Mieszkańca WSM.

5. Najemca – Mieszkaniec WSM przyjmuje do wiadomości, że części wspólne budynku oraz teren wokół budynku objęte są monitoringiem wizyjnym, prowadzonym w celu zapewnienia bezpieczeństwa mieszkańców i personelu oraz ochrony mienia. Monitoring nie obejmuje wnętrza Lokalu.

§ 2
Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia …… r. do dnia …… r. Terminem zamieszkania Najemcy – Mieszkańca WSM w WSM jest dzień …… r., potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.

2. Po upływie okresu, o którym mowa w ust. 1, kolejna umowa zawierana jest na czas nieokreślony – zgodnie z procedurami realizacji programu „Wsparcie mieszkańców Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych" – o ile Najemca – Mieszkaniec WSM nadal spełnia warunki zamieszkiwania w WSM i wyraża wolę dalszego zamieszkiwania.

§ 3
Opłaty – szczegółowe koszty związane z zamieszkiwaniem w WSM

1. Najemca – Mieszkaniec WSM ponosi szczegółowe koszty związane z zamieszkiwaniem w WSM, na które składają się:

   a) koszty eksploatacji Lokalu i przynależne do Lokalu media: energia elektryczna, ogrzewanie, woda i ścieki – rozliczane według wskazań podliczników / proporcjonalnie do liczby mieszkańców*,

   b) udział w kosztach utrzymania części wspólnych i budynku: obsługa techniczna, obsługa porządkowa, oświetlenie części wspólnych, wywóz odpadów komunalnych, podatki i opłaty lokalne, ubezpieczenie budynku, Internet, alarm i zabezpieczenie budynku – w części przypadającej proporcjonalnie na Lokal.

2. Na poczet kosztów, o których mowa w ust. 1, Najemca – Mieszkaniec WSM uiszcza miesięczną opłatę zaliczkową w wysokości …… zł. Zestawienie kosztów związanych z zamieszkiwaniem, stanowiące załącznik nr 1 do umowy, określa składniki opłaty.

3. Opłata zaliczkowa podlega rozliczeniu według kosztów rzeczywistych w okresach …… (miesięcznych/kwartalnych/rocznych). O wyniku rozliczenia Wynajmujący informuje Najemcę – Mieszkańca WSM na piśmie; niedopłata podlega zapłacie w terminie 14 dni, a nadpłata – zaliczeniu na poczet kolejnych opłat albo zwrotowi.

4. Wynajmujący każdego miesiąca wystawia Najemcy – Mieszkańcowi WSM rachunek/fakturę obejmującą opłatę, o której mowa w ust. 2. Najemca – Mieszkaniec WSM jest obowiązany do zapłaty w terminie 14 dni od dnia doręczenia rachunku/faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego mbank nr: 25 1140 2017 0000 4502 1176 2079

5. W razie opóźnienia w zapłacie Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.

6. Wysokość opłaty zaliczkowej może zostać zmieniona w przypadku zmiany kosztów, o których mowa w ust. 1, za pisemnym powiadomieniem Najemcy – Mieszkańca WSM z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem, ze skutkiem od pierwszego dnia miesiąca następującego po powiadomieniu; zmiana taka nie stanowi zmiany umowy.

7. Usługi wspomagające, o których mowa w § 4, są finansowane ze środków PFRON w ramach programu „Wsparcie mieszkańców Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych" i w zakresie objętym dofinansowaniem Najemca – Mieszkaniec WSM nie ponosi ich kosztów. Usługi

WZÓR Stowarzyszenia

dodatkowe, nieobjęte dofinansowaniem (np. wyżywienie, transport indywidualny), mogą być świadczone za odrębną odpłatnością, na podstawie uzgodnień z Najemcą – Mieszkańcem WSM.

§ 4
Usługi wspomagające i Indywidualny Plan Wsparcia

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy – Mieszkańcowi WSM dostęp do usług wspomagających dostosowanych do jego indywidualnych potrzeb, w zakresie wynikającym z poziomu potrzeby wsparcia określonego w decyzji, o której mowa w komparycji umowy, oraz z Indywidualnego Planu Wsparcia (IPW). Katalog usług wspomagających obejmuje w szczególności:
   a) usługi asystencji osobistej,
   b) usługi wspieranego podejmowania decyzji,
   c) usługi opiekuńcze i pielęgnacyjne, o ile nie wymagają odpowiednich kwalifikacji medycznych,
   d) wsparcie komunikacji, w tym z wykorzystaniem komunikacji alternatywnej lub wspomagającej
   e) inne usługi niezbędne do zapewnienia godnego funkcjonowania, samodzielności i niezależności Najemcy – Mieszkańca WSM, określone w IPW.
2. Zakres usług wspomagających może być modyfikowany w trakcie trwania umowy stosownie do indywidualnych potrzeb Najemcy – Mieszkańca WSM, poprzez aktualizację IPW; modyfikacja taka nie wymaga zmiany umowy.
3. IPW opracowywany jest z udziałem Najemcy – Mieszkańca WSM (oraz – w razie potrzeby – jego opiekuna prawnego) w terminie 30 dni od dnia zamieszkania w WSM i podlega okresowej aktualizacji, z uwzględnieniem specyfiki funkcjonowania osób w spektrum autyzmu, w tym potrzeb komunikacyjnych, sensorycznych.
4. Wynajmujący zapewnia całodobową dostępność personelu WSM oraz przeszkolenie kadry w zakresie specyfiki funkcjonowania osób w spektrum autyzmu, w tym pracy z zachowaniami trudnymi i deeskalacji.

§ 5
Obowiązki Najemcy – Mieszkańca WSM

1. Najemca – Mieszkaniec WSM jest obowiązany w szczególności do:
   a) używania Lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz Regulaminem organizacyjnym WSM,
   b) utrzymywania – w miarę własnych możliwości i przy wsparciu personelu WSM – Lokalu oraz części wspólnych we właściwym stanie sanitarnym i technicznym,
   c) dbania o powierzone wyposażenie,
   d) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa, przepisów sanitarno-porządkowych oraz Regulaminu organizacyjnego WSM, w tym postanowień dotyczących bezpieczeństwa i zachowań trudnych,
   e) poszanowania godności, praw i własności innych mieszkańców oraz personelu WSM, w tym powstrzymywania się od zachowań agresywnych,
   f) przestrzegania ciszy nocnej w godzinach 22:00–6:00,
   g) umożliwienia wejścia do Lokalu personelowi WSM w razie awarii lub bezpośredniego zagrożenia życia, zdrowia lub mienia,
   h) niewprowadzania zmian w Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem prawa do zmiany układu mebli ruchomych,

WZÓR Stowarzyszenia

i) niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu awarii i uszkodzeń.

2. Najemca – Mieszkaniec WSM ponosi odpowiedzialność materialną za szkody w wyposażeniu Lokalu oraz części wspólnych WSM powstałe z jego winy lub z winy jego gości, poprzez pokrycie kosztów naprawy albo zakup nowego wyposażenia.

3. Najemca – Mieszkaniec WSM nie może podnajmować Lokalu, oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim, w całości ani w części, ani wprowadzać jakichkolwiek osób trzecich do zamieszkiwania w Lokalu – niezależnie od charakteru więzi łączącej go z taką osobą. Lokal przeznaczony jest do zamieszkiwania wyłącznie przez Najemcę – Mieszkańca WSM.

4. Najemca – Mieszkaniec WSM może przyjmować gości zgodnie z Regulaminem organizacyjnym WSM. Za zachowanie gości, w tym za wyrządzone przez nich szkody, odpowiada Najemca – Mieszkaniec WSM. Personel WSM może żądać opuszczenia terenu WSM przez gościa, którego zachowanie zagraża bezpieczeństwu mieszkańców lub personelu albo rażąco narusza porządek domowy.

5. Najemca – Mieszkaniec WSM (odpowiednio: jego opiekun prawny) oświadcza, że informacje podane w karcie zgłoszenia oraz w kwestionariuszu funkcjonowania i bezpieczeństwa kandydata, złożonych w toku rekrutacji, są zgodne ze stanem faktycznym. Podanie informacji nieprawdziwych albo zatajenie okoliczności istotnych dla bezpieczeństwa mieszkańców lub personelu WSM stanowi rażące naruszenie umowy oraz porządku domowego w rozumieniu § 7 ust. 2 lit. a.

§ 6
Kaucja zabezpieczająca

1. Najemca – Mieszkaniec WSM wpłaca Wynajmującemu, najpóźniej w dniu wydania Lokalu, kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w wysokości ……. zł, odpowiadającej ……-krotności miesięcznej opłaty, o której mowa w § 3 ust. 2 (nie więcej niż dwunastokrotność – art. 6 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów).

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia Lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu, w tym z tytułu zaległych opłat oraz naprawienia szkód w Lokalu i jego wyposażeniu przekraczających normalne zużycie, na zasadach określonych w art. 6 ustawy o ochronie praw lokatorów.

§ 7
Rozwiązanie umowy

1. Najemca – Mieszkaniec WSM (lub jego opiekun prawny) może wypowiedzieć umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca – Mieszkaniec WSM:

   a) pomimo pisemnego upomnienia używa Lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko porządkowi domowemu określonemu w Regulaminie organizacyjnym WSM, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

   b) zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 3, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności,

WZÓR Stowarzyszenia

c) podnajął Lokal, oddał go w bezpłatne używanie lub wprowadził osobę trzecią do zamieszkiwania w Lokalu wbrew zakazowi, o którym mowa w § 5 ust. 3,

d) przejawia utrwalone zachowania agresywne wobec innych mieszkańców lub personelu WSM, stwarzające bezpośrednie zagrożenie dla życia, zdrowia lub bezpieczeństwa, jeżeli pomimo udzielonego wsparcia oraz podjętych działań wspierających i naprawczych, o których mowa w § 6 Regulaminu organizacyjnego WSM, zachowania te powtarzają się, a zagrożenie nie ustało.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 2, również w przypadku istotnego pogorszenia stanu zdrowia Najemcy – Mieszkańca WSM, powodującego konieczność zapewnienia całkowitej, całodobowej opieki medycznej, której nie można zapewnić w ramach WSM, potwierdzonego dokumentacją medyczną.

4. Wypowiedzenie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności oraz wskazania przyczyny. Wypowiedzenie doręczane jest Najemcy – Mieszkańcowi WSM (oraz jego opiekunowi prawnemu) w sposób dla niego zrozumiały, w razie potrzeby z wykorzystaniem komunikacji alternatywnej lub wspomagającej (AAC), a decyzja o zakończeniu pobytu podejmowana jest z poszanowaniem jego prawa do informacji, wyrażenia opinii oraz uzyskania wsparcia w procesie podejmowania decyzji.

5. Niezależnie od przypadków wskazanych w ust. 2–3, z innych ważnych przyczyn Wynajmujący może wytoczyć powództwo o rozwiązanie stosunku najmu i nakazanie opróżnienia Lokalu, stosownie do art. 11 ust. 10 ustawy o ochronie praw lokatorów.

6. W sprawach wypowiedzenia i opróżnienia Lokalu nieuregulowanych umową stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 725 ze zm.) oraz Kodeksu cywilnego.

§ 8
Zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu najmu Najemca – Mieszkaniec WSM jest obowiązany opuścić Lokal, zabrać rzeczy osobiste, pozostawić Lokal w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowego używania, rozliczyć się z powierzonego wyposażenia, zdać klucze kierownikowi WSM oraz uregulować należne opłaty. Zwrot Lokalu potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy.

2. Najemca – Mieszkaniec WSM oświadcza, że w przypadku zakończenia najmu będzie mógł zamieszkać w lokalu wskazanym w oświadczeniu stanowiącym załącznik nr 3 do umowy. Po zakończeniu najmu Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia Najemcy – Mieszkańcowi WSM innego lokalu mieszkalnego.

§ 9
Dane osobowe

1. Administratorem danych osobowych Najemcy – Mieszkańca WSM (oraz jego opiekuna prawnego) jest Wynajmujący. Dane przetwarzane są zgodnie z RODO oraz ustawą z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych, w celu zawarcia i wykonania niniejszej umowy oraz realizacji obowiązków wynikających z umowy o dofinansowanie zawartej z PFRON, w tym przekazania danych do PFRON.

2. Szczegółowe informacje o przetwarzaniu danych, w tym o przysługujących prawach, zawiera klauzula informacyjna doręczona Najemcy – Mieszkańcowi WSM w toku rekrutacji.

§ 10
Postanowienia końcowe

WZÓR stowarzyszenia

1. Regulamin organizacyjny WSM stanowi integralną część umowy. Najemca – Mieszkaniec WSM (lub jego opiekun prawny) oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem organizacyjnym WSM oraz z niniejszą umową i akceptuje ich postanowienia.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.
3. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki do niniejszej umowy (numeracja odrębna od załączników do Regulaminu rekrutacji):

1) Zestawienie szczegółowych kosztów związanych z zamieszkiwaniem w WSM oraz katalog usług wspomagających,
2) Protokół zdawczo-odbiorczy Lokalu,
3) Oświadczenie o wskazaniu lokalu, w którym Najemca będzie mógł zamieszkać po opuszczeniu WSM,
4) Regulamin organizacyjny WSM.

…… ……

Wynajmujący *Najemca – Mieszkaniec WSM / opiekun prawny*

WZÓR Stowarzyszenia

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu mieszkalnego w WSM przy Stowarzyszeniu „Odzyskać Więzi”

ZESTAWIENIE SZCZEGÓŁOWYCH KOSZTÓW ZWIĄZANYCH Z ZAMIESZKIWANIEM W WSM ORAZ KATALOG USŁUG WSPOMAGAJĄCYCH

Lp.	Kategoria kosztu	Kwota miesięczna (zł)
I. KOSZTY ZWIĄZANE Z ZAMIESZKIWANIEM – PONOSZONE PRZEZ MIESZKAŃCA *		
1	Energia elektryczna (Lokal)	
2	Ogrzewanie (Lokal)	
3	Woda i ścieki (Lokal)	
4	Udział w kosztach utrzymania części wspólnych (obsługa techniczna, obsługa porządkowa, oświetlenie)	
5	Wywóz odpadów komunalnych	
6	Podatki i opłaty lokalne (część przypadająca na Lokal)	
7	Ubezpieczenie budynku (część przypadająca na Lokal)	
8	Internet, alarm i zabezpieczenie budynku	
9	Inne uzasadnione koszty związane z zamieszkiwaniem: ……	
MIESIĘCZNA OPŁATA ZALICZKOWA MIESZKAŃCA (suma części I): …… zł		
II. USŁUGI WSPOMAGAJĄCE – FINANSOWANE ZE ŚRODKÓW PFRON (mieszkaniec nie ponosi ich kosztów w zakresie objętym dofinansowaniem)		
10	Usługi asystencji osobistej	PFRON
11	Usługi wspieranego podejmowania decyzji	PFRON
12	Usługi opiekuńcze i pielęgnacyjne (niewymagające kwalifikacji medycznych)	PFRON
13	Inne usługi wspomagające określone w IPW	PFRON

1. Część I zestawienia obejmuje szczegółowe koszty związane z zamieszkiwaniem w WSM ponoszone przez Najemcę – Mieszkańca WSM w formie miesięcznej opłaty zaliczkowej, rozliczanej według kosztów rzeczywistych zgodnie z § 3 umowy. Część II ma charakter informacyjny i obejmuje katalog usług wspomagających finansowanych ze środków PFRON w ramach programu „Wsparcie mieszkańców Wspomaganych Społeczności Mieszkaniowych”.
2. Zestawienie podlega aktualizacji w przypadku zmiany kosztów związanych z zamieszkiwaniem, w trybie określonym w § 3 ust. 6 umowy.

…… ……

Wynajmujący *Najemca – Mieszkaniec WSM / opiekun prawny*

* *Na obecnym etapie nie jest możliwe wskazanie dokładnej miesięcznej wysokości opłat, ponieważ WSM „Przystań” rozpoczyna działalność i nie dysponuje jeszcze danymi pozwalającymi na ustalenie rzeczywistych kosztów eksploatacyjnych. Szczegółowe zestawienie opłat oraz zasady ich naliczania zostaną przedstawione kandydatom przed zawarciem umowy najmu. Wysokość odpłatności będzie ustalana zgodnie z zasadami programu PFRON oraz obowiązującymi przepisami.*

WZÓR Stowarzyszenia