

UMOWA NAJMU INSTYTUCJONALNEGO

NR /TBS/.....

zawarta dnia..... r. w Kurzętniku

pomiędzy: **Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kurzętniku** z siedzibą ul. Tadeusza Kościuszki 17, 13-306 Kurzętnik, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000673223, NIP 877-147-88-96, REGON 366179225, o kapitale zakładowym w wysokości 2 291 000,00 złotych, reprezentowanym przez : Rafał Jasiński Prezes Zarządu - zwanym dalej **Wynajmującym**,
a,

Pan/i..... .. PESEL legitymującym się dowodem osobistym nr
wydanym przez , zam. ul. , ,

§ 1

- Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal mieszkalny oznaczony nr ..., zlokalizowany na ... **kondygnacji** wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) nr ... zlokalizowanym na kondygnacji podziemnej budynku wielorodzinnego w Kurzętniku przy ul. Tadeusza Kościuszki
- Lokal składa się z x pokoi, przedpokoju, kuchni/aneksu kuchennego, łazienki z WC o łącznej powierzchni użytkowej **0,00** m² i jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacyjną, centralnego ogrzewania , domofonową, telewizyjną, internetową.
- Szczegółowy wykaz wyposażenia lokalu uwzględnia **Karta wyposażenia** lokalu.
- Plan lokalu mieszkalnego stanowi **Załącznik nr 1**.
- Wraz z prawem korzystania z lokalu mieszkalnego i komórki lokatorskiej określonych w ust.1 i 2, **Najemcy** przysługuje prawo korzystania z naziemnych miejsc parkingowych usytuowanych w obrębie osiedla.

§ 2

- Najemca** oświadcza, że:
 - stan opisanego w § 1 mieszkania wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) jest mu znany i do stanu mieszkania, komórki lokatorskiej oraz zamontowanego wyposażenia nie wnosi on żadnych zastrzeżeń;
 - zapoznał się i akceptuje postanowienia "Regulaminu Porządku Domowego Osiedla Mieszkaniowego Dębno" oraz „Regulaminu Użytkowania Monitoringu Wizyjnego”;

c) zapoznał się i akceptuje postanowienia "Regulaminu TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku dot. Rozliczenia kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody na Os. Mieszkaniowym Dębno";

2. Wydanie lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) nastąpiło na podstawie podpisanego w r. przez Strony Protokołu zdawczo odbiorczego potwierdzającego stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

§ 3

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż **Najemca** wywiązał się z warunku wpłaty na konto TBS w Kurzętniku kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu mieszkalnego przysługującej **Wynajmującemu** w wysokości **x** krotności opłaty miesięcznej za lokal tj. **0,00 zł** (słownie: złote 00/100).
2. Wpłata kaucji nie zwalnia **Najemcy** od obowiązku terminowego uiszczenia opłat miesięcznych i pozostałych opłat za lokal.
3. Kaucja, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zostanie zwrócona na konto **Najemcy** w terminie 30 dni od daty:
 - a) rozwiązania umowy najmu i sporządzenia przez **Strony** protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) ,
 - b) wykupu lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) przez **Najemcę** tj. dnia zawarcia umowy kupna – sprzedaży,
4. 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, pomieszczenia przynależnego i budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony **Najemcy**.
5. Kaucja zabezpieczająca nie jest oprocentowana.

§ 4

1. **Najemca** będzie wykorzystywał wynajmowany lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) zgodnie z jego przeznaczeniem i zapisami Regulaminu Porządku Domowego.
2. Uprawnionymi do zamieszkania w lokalu, są wyłącznie osoby zgłoszone **Wynajmującemu** - w formie pisemnej - przez **Najemcę**.
3. Zmianę liczby osób zamieszkujących w mieszkaniu, **Najemca** zobowiązuje się zgłosić **Wynajmującemu** niezwłocznie.

§ 5

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych należących do wyposażenia budynku i lokalu tj. instalacji elektrycznej, domofonowej, centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, zbiorczego sygnału radiowo-telewizyjnego.

§ 6

1. **Najemca** oraz osoby zamieszkujące są zobowiązane do utrzymywania lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) i ich wyposażeniem we właściwym stanie technicznym, sanitarnym oraz przestrzegać bezwzględnie Regulaminu porządku domowego i innych przepisów regulujących zasady korzystania z lokalu, pomieszczeń w budynku i otoczenia.

2. Instalacje sanitarne, elektryczne oraz teletechniczne są częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tych instalacjach mogą być dokonywane za zgodą TBS i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego ich funkcjonowania. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacjach przez poszczególnych użytkowników lokali, TBS przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.

3. Instalacja centralnego ogrzewania jest częścią wspólną nieruchomości, z uwagi na poprawność jej działania obowiązuje absolutny zakaz całkowitego zamykania zaworów termostatycznych grzejników w lokalach w sezonie grzewczym.

4. Prace, które obciążają **Najemcę** z tyt. użytkownika lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska), 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. z 2014 r. poz. 150 wraz z późn. zm.).

5. Przekazany **Najemcy** w użytkowanie lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska), jest objęty gwarancją Wykonawcy za wady fizyczne wbudowanych materiałów i na wykonane roboty w okresie od 24 do 60 miesięcy. W okresie obowiązywania przedmiotowej gwarancji, **Najemca** jest odpowiedzialny za bezwzględne zgłoszenie **Wynajmującemu** zauważonych wad i usterek w przedmiocie najmu.

6. W przypadku braku zgłoszenia o którym mowa w **ust.5** koszty ew. naprawy lub wymiany pokrywa **Najemca**.

7. W razie stwierdzenia usterki lub awarii wywołującej szkodę lub też zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić mieszkanie lub pomieszczenie przynależne (komórka lokatorska) w celu jej usunięcia. Jeżeli **Najemca** jest nieobecny lub odmawia udostępnienia mieszkania lub pomieszczenia przynależnego (komórka lokatorska) **Wynajmujący** ma prawo wejść do mieszkania, pomieszczenia przynależnego

(komórka lokatorska) w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

8. Jeżeli otwarcie mieszkania, pomieszczenia przynależnego (komórka lokatorska) 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.

9. Po wcześniejszym ustaleniu terminu **Najemca** zobowiązany jest udostępnić mieszkanie, pomieszczenie przynależne (komórka lokatorska) **Wynajmującemu** w celu dokonania okresowego przeglądu lub przeglądu gwarancyjnego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu, pomieszczenia przynależnego (komórka lokatorska) oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania (także w konieczności zastępczego wykonania przez **Wynajmującego** prac obciążających **Najemcę**).

§ 7

Najemca może wprowadzić w mieszkaniu oraz pomieszczeniu przynależnym (komórka lokatorska) ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 8

1. **Najemca** jest zobowiązany płacić **Wynajmującemu** opłatę miesięczną za każdy rozpoczęty miesiąc najmu, wg. stawki zatwierdzonej Uchwałą Zarządu nr..... z dnia....., która w dniu podpisania niniejszej Umowy wynosi zł (słownie: złotych 50/100) za **1 m²** powierzchni użytkowej mieszkania oraz zł (słownie: złote 10/100) za **1 m²** powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego (komórki lokatorskiej).

2. Łączna opłata miesięczna określona w ust.1 stanowi:

a) miesięczny czynsz eksploatacyjny w wysokości zł (słownie: złote 42/100) za **1 m²** p.u.m. oraz miesięczny czynsz eksploatacyjny w wysokości zł (słownie: dwa złote 10/100) za **1 m²** powierzchni użytkowej pomieszczenia przynależnego (komórki lokatorskiej) płatny do **15 dnia** miesiąca najmu na rachunek bieżący TBS Kurzętnik w Banku PKO BP;

b) wpłatę na poczet spłaty lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) w wysokości zł (słownie: złotych 08/100) za **1 m²** p.u.m. płatną do **15 dnia** miesiąca najmu na rachunek przypisany do danego lokalu w Banku PKO BP.

3. Oprócz opłaty miesięcznej **Najemca** zobowiązany jest uiszczać do **15 dnia** miesiąca najmu na rachunek bieżący TBS w Kurzętniku następujące opłaty dodatkowe:

- a) zaliczkę z tyt. opłat za dostawę zimnej wody,
- b) zaliczkę z tyt. opłat za odprowadzenie ścieków,
- c) zaliczkę z tyt. opłat za dostawę ciepłej wody,

d) zaliczkę z tyt. opłat za centralne ogrzewanie,

e) opłata za odbiór nieczystości stałych,

4. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu podpisania niniejszej umowy, numery kont określa zawiadomienie, stanowiące **Załącznik nr 2**.

5. W przypadku nieterminowego regulowania przez **Najemcę** opłat objętych niniejszą umową **Wynajmującemu** przysługuje prawo:

a) naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie,

b) naliczania dodatkowych opłat z tytułu windykacji należności,

c) pokrycia przeterminowanych płatności z wniesionych kaucji i partycypacji.

6. Rozpoczęcie naliczania opłat określonych w ust. 1 i 2 następuje z dniem

7. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1,2 i 3 dokonywanych w czasie trwania umowy, **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez **Wynajmującego**.

§ 9

Umowę zawiera się na okres 10 lat tj. do dniaz możliwością jej przedłużenia.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu, **Najemca** jest zobowiązany na swój koszt odnowić lokal oraz pomieszczenie przynależne (komórka lokatorska) i dokonać obciążających go napraw, oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy **Najemcy** lub osób z nim zamieszkujących.

2. Dodatkowo **Najemca** zobowiązuje się zwrócić **Wynajmującemu** równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy, zgodnie z Kartą wyposażenia mieszkania.

3. Podstawę rozliczenia kosztów ust.1-2 stanowi protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia elementów wyposażenia. Stopień zużycia zawiera tabela Normatywnych okresów użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych.

4. W przypadku nie dokonania powyższych czynności **Wynajmujący** dokona odnowienia mieszkania oraz pomieszczenia przynależnego (komórka lokatorska), 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.

5. **Wynajmujący** może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez **Najemcę** z naruszeniem § 7 i przywrócenia do stanu pierwotnego.

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem 30 dniowego terminu, gdy **Najemca**, pomimo pisemnego upomnienia nadal:

a) używa lokal lub pomieszczenie przynależne (komórka lokatorska) w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód w mieniu **Wynajmującego**, albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

b) zalega z którąkolwiek opłat miesięcznych należnych **Wynajmującemu** za używanie lokalu wraz z pomieszczeniem przynależnym (komórka lokatorska) za trzy pełne okresy płatności,

c) dopuszcza do stałego zamieszkania w lokalu osób nie zgłoszonych od opłat eksploatacyjnych

2. W przypadku nie opuszczenia przez **Najemcę** lokalu - po upływie terminu wypowiedzenia umowy najmu – naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150% opłaty miesięcznej.

§ 12

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

§ 13

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy polubownie.

W przypadku braku porozumienia spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 14

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

§ 15

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 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 - Dziennik Urzędowy UE L 119 - RODO)

Najemca przyjmuje do wiadomości, że :

1) Administratorem danych osobowych przetwarzanych w celach związanych z zawarciem niniejszej Umowy jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kurzętniku - siedziba: Kurzętnik ul. Tadeusza Kościuszki 17.

2) Dotyczące dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji przez TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, w tym profilowaniu.

3) **Najemcy** przysługuje prawo do:

a. dostępu do danych oraz otrzymania ich kopii,

b. sprostowania (poprawiania) danych,

-
- c. usunięcia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 17 RODO),
- d. do ograniczenia przetwarzania danych,
- e. do przenoszenia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 20 RODO),
- f. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
- g. wniesienia skargi do organu nadzorczego, o którym mowa w art. 4 pkt 21 RODO,
- 4) TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, jako administrator danych osobowych, zgodnie z przepisami prawa gospodarczego oraz przepisami właściwymi w sprawach postępowania na wypadek zaistnienia określonych prawem roszczeń przechowywał będzie dotyczące mnie dane osobowe związane z zawarciem i obsługą Umowy przez okres 6 lat od momentu jej zakończenia.
- 5) Dane osobowe **Najemcy** mogą zostać udostępnione podwykonawcom związanym ze Spółką umowami powierzenia przetwarzania danych osobowych, np. kancelarie radców prawnych, firmy informatyczne, biuro rachunkowo-podatkowe, instytucje finansujące.
- 6) Podanie danych osobowych do niniejszej Umowy ma charakter dobrowolny, niemniej jest warunkiem koniecznym do jej zawarcia i wykonania.
- 7) Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować na adres **Wynajmującego**.

a) pocztą tradycyjną: TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, 13-306 Kurzętnik ul. T. Kościuszki 17

b) pocztą elektroniczną: e-mail: tbs@kurzetnik.pl

§ 16

Integralną część Umowy stanowi :

Załącznik nr 1 : Plan lokalu

Załącznik nr 2 : Zawiadomienie o wysokości czynszu i opłat dodatkowych.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący