

UMOWA NAJMU

Nr

zawarta dnia....., w Kurzętniku

pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Kurzętniku z siedzibą przy ul. Tadeusza Kościuszki 40/17; 13-306 Kurzętnik, wpisaną 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 5 167 000,00 złotych, reprezentowaną przez:

Panią Małgorzatę Błażej – Prezes Zarządu, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....

.....

..... zwanym/ą dalej „Najemcą”,

zostaje zawarta umowa następującej treści:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal mieszkalny, zwany dalej „Lokalem” oznaczony Nr, zlokalizowany na kondygnacji budynku wielorodzinnego w Kurzętniku przy ul. Tadeusza Kościuszki
2. Lokal składa się z pokoi , przedpokoju, kuchni i garderoby, łazienki z WC o łącznej powierzchni użytkowej m² i jest wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną i kanalizacyjną, centralnego ogrzewania, domofonową, telewizyjną, internetową.
3. Szczegółowy wykaz wyposażenia Lokalu uwzględnia **Karta wyposażenia lokalu**.
4. Plan Lokalu stanowi **Załącznik Nr 1**.
5. Wraz z prawem korzystania z Lokalu określonego w ust. 1 Najemcy przysługuje prawo korzystania z naziemnych miejsc parkingowych usytuowanych w obrębie osiedla.
6. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
7. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego stan techniczny Lokalu oraz znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

NAJEMCA

§ 2

1. Najemca oświadcza, że:
 - a) stan opisanego w § 1 Lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
 - b) zapoznał się i akceptuje postanowienia „Regulaminu Porządku Domowego Osiedla Mieszkaniowego Dębno”; który stanowi **Załącznik Nr 2**.
 - 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”, który stanowi **Załącznik Nr 3**.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał Lokal wyłącznie do celów mieszkaniowych i zgodnie z Regulaminem Porządku Domowego.
2. Wraz z Najemcą w Lokalu będą zamieszkiwać na stałe następujące osoby:
.....
.....
3. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszystkich zmianach dotyczących osób z nim zamieszkających.
4. Zmiana osób wymienionych w ust. 1 lub zgłoszonych przez Wynajmującego stosownie do ust. 3, nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać Lokalu lub jego części do bezpłatnego używania, ani go podnająć. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której Najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

OBOWIĄZKI STRON

§ 4

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.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji Lokalu, a w szczególności jest obowiązany utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, altany śmietnikowe, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja Lokalu w zakresie, o którym mowa w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
3. Instalacje sanitarne, elektryczne oraz teletechniczne są częścią wspólną nieruchomości, a wszelkie zmiany w tych instalacjach mogą być dokonywane wyłącznie za zgodą Wynajmującego i tylko w zakresie, który nie spowoduje wadliwego ich funkcjonowania. W przypadku stwierdzenia samowolnych zmian w instalacjach przez poszczególnych użytkowników lokali, TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku przywróci stan pierwotny na koszt użytkownika.
4. 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.
5. Lokal 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 bezzwłoczne zgłoszenie Wynajmującemu zauważonych wad i usterek w przedmiocie najmu.
6. W przypadku braku zgłoszenia, o którym mowa w ust. 5 koszty ewentualnej 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 Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej - także przy jej udziale.
8. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale w nim zamieszkującej, Wynajmujący jest zobowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy, z czynności tych sporządza protokół.
9. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest udostępnić Lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego przeglądu lub przeglądu gwarancyjnego,

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).

§ 6

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

CZYNSZ I INNE OPŁATY

§ 7

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca jest zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynsz w kwocie za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, w tym zawierający kwotę z tytułu spłaty kredytu związanego z budową, płatny do 15 dnia każdego miesiąca, w części przypadającej na spłatę kredytu na rachunek przypisany do danego lokalu w Banku PKO BP oraz w pozostałej części na rachunek bieżący TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku w Banku PKO BP.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Wynajmującego są ustalane przez Zgromadzenie Wspólników Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o. w Kurzętniku w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Wynajmującego pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłatę zobowiązań związanych z budową
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego opłatę za zimną i ciepłą wodę, opłatę za odprowadzanie ścieków oraz opłatę za centralne ogrzewanie, według bieżącego zużycia, z dołu za miesiąc poprzedni, na podstawie faktur na rachunek w nich wskazany, wystawianych przez Wynajmującego z 14 dniowym terminem płatności, zgodnie ze wskazaniem podliczników zamontowanych dla lokalu mieszkalnego i zgodnie z opłatami abonamentowymi oraz opłatami za dystrybucję (przesył) obowiązującymi u dostawców wyżej wymienionych usług.

4. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy oraz numery rachunków bankowych Wynajmującego określa zawiadomienie, stanowiące **Załącznik nr 4**.
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. Dniem zapłaty czynszu i pozostałych opłat jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. 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.

KAUCJA

§ 8

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w kwocie..... 3- krotności czynszu.
2. Kaucja jest zabezpieczeniem należności z tytułu najmu Lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia Lokalu, w tym zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, należności z tytułu kosztów remontu Lokalu obciążających Najemcę, kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Lokalu i jego wyposażenia. Wpłata kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczenia czynszu i pozostałych opłat za Lokal.
3. Kaucja zostanie zwrócona na rachunek bankowy Najemcy w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący ma prawo do potrącenia z kwoty wpłaconej przez Najemcę tytułem kaucji należności przysługujących mu od Najemcy, o których mowa w ust. 2
4. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie jednego miesiąca od daty:
 - a) rozwiązania umowy najmu i sporządzenia przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego Lokalu albo

- b) zawarcia, przez strony niniejszej umowy, umowy przenoszącej własność Lokalu na Najemcę.

ROZLICZENIE PRAC REMONTOWO NAPRAWCZYCH

§ 9

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany na swój koszt odnowić Lokal 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 niedokonania powyższych czynności Wynajmujący dokona odnowienia Lokalu, 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 § 5 i przywrócenia do stanu pierwotnego.

WYPOWIEDZENIE

§ 10

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu, nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób niezgodny z umową lub sprzeczny z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania;
 - b) w sposób rażący wykracza przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali;
 - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzeniu go na piśmie o zamiarze

- wypowiedzenia umowy i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- d) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego części bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - e) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku;
2. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
 3. Za zgodą Stron najem może być rozwiązany w każdym czasie
 4. Wypowiedzenie umowy przez którąkolwiek ze stron wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
 5. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę Lokalu - po upływie terminu wypowiedzenia umowy najmu - naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 150% czynszu i pozostałych opłat za każdy miesiąc.

KLAUZULA INFORMACYJNA RODO

§ 11

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (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 ograniczoną odpowiedzialnością w Kurzętniku - siedziba: Kurzętnik ul. T. Kościuszki 40/17.
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 40 lok. 17,
 - b) pocztą elektroniczną:
e-mail: tbs@kurzetnik.pl

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12

1. Strony zobowiązują się rozstrzygać spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy polubownie. W przypadku braku porozumienia spory rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy, za wyjątkiem zmian w niej przewidzianych, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy:
 - a) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
 - b) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - c) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego.
4. Integralną część umowy stanowią wymienione w niej załączniki, tj.
 - a) Plan lokalu – Załącznik Nr 1,

- b) Regulamin Porządku Domowego Osiedla Mieszkaniowego Dębno – Załącznik Nr 2,
 - c) Regulamin TBS Sp. z o.o. w Kurzętniku dot. Rozliczenia Kosztów za centralne ogrzewanie i przygotowanie ciepłej wody na Os. Mieszkaniowym Dębno – Załącznik Nr 3,
 - d) Zawiadomienie o wysokości czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu podpisania niniejszej umowy oraz numerach rachunków bankowych – Załącznik nr 4.
- 5. Najemca Oświadcza, że od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu, adres wskazany w § 1 ust. 1 stanowi jego miejsce zamieszkania.
 - 6. Wszelkie pisma kierowane do Najemcy będą doręczane na adres wskazany w § 1 ust. 1 umowy. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji w sprawach dotyczących wykonania niniejszej umowy. Zaniechanie tego obowiązku przez Najemcę będzie skutkowało uznaniem pisma przesłanego na adres wskazany w § 1 ust. 1 umowy za skutecznie doręczone.
 - 7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

.....

Najemca

.....

Wynajmujący