

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Nr /r

zawarta w dniu roku w Koszalinie pomiędzy:

1. Koszalińskim TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Koszalinie, NIP : 669-20-93-310, będącym właścicielem i zarządcą budynków mieszkalnych, stanowiących przedmiot najmu zwanym dalej **Wynajmującym lub Spółką**, reprezentowanym przez:

Krzysztofa Łukasika - Prezesa Zarządu Spółki,

a

1., Nr PESEL
2., Nr PESEL

zwanymi dalej **Najemcą**

Przedmiot umowy

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest samodzielny lokal mieszkalny nr położony w Koszalinie przy ul., o powierzchni użytkowejm² składający się z ... izb, w tym ... pokoi, o powierzchni mieszkalnej m² usytuowany na ... piętrze/parterze.
2. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, wodno-kanalizacyjną, zimnej i ciepłej wody, gazową, centralnego ogrzewania, multimedialną, telefoniczną, domofonową, zbiorczej anteny radiowej i telewizyjnej¹.

§ 2

1. Na podstawie niniejszej umowy, **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem, lokal określony w § 1 wraz z pomieszczeniem przynależnym, tj. piwnicą nr o powierzchni m².
2. Wydanie lokalu **Najemcy** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, określającego stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Fizyczne wydanie mieszkania nastąpi po stwierdzeniu przez **Wynajmującego** dokonania wpłaty kaucji i partycypacji.

Osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania

§ 3

Do zamieszkania w lokalu uprawnione są następujące osoby ²:

Lp	imię i nazwisko	Tytuł do lokalu	PESEL
1.	Najemca
2.
3.
4.
5.
6.

¹ Niepotrzebne skreślić

² Wpisać zgodnie z wnioskiem o przydział mieszkania

§ 4

1. **Najemca** oświadcza, że jemu, jak też innym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, zgodnie z § 3, nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie w dacie podpisania niniejszej umowy.
2. Osoby określone w ustępie 1, mające zdolność do czynności prawnych, zobowiązane są do złożenia oświadczenia, o nieposiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie.

Należności związane z wynajmem

§ 5

1. **Najemca** zobowiązany jest opłacać czynsz ustalany przez **Wynajmującego**, płatny z góry comiesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca.
2. Wysokość stawki czynszu, na dzień podpisania niniejszej umowy określona została w Karcie lokalu mieszkalnego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
3. Wysokość czynszu może ulegać zmianie. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Nowa stawka czynszowa wchodzi w życie w terminach ustawowych, licząc od dnia zawiadomienia **Najemcy**. W przypadku braku zgody na zmianę stawki czynszowej, **Najemcy**, przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy.
4. **Wynajmujący** informuje, że w związku z wykorzystaniem środków publicznych przy finansowaniu budowy lokalu mieszkalnego objętego niniejszą umową, swoboda stosunku najmu oraz wyodrębniania na własność podlega ograniczeniom wynikającym w szczególności z³:
 - a. Ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
 - b. Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.
5. **Wynajmujący** informuje ponadto, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (Umowa kredytu nr z dnia) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art.509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do **Najemcy** z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK³.

§ 6

1. **Wynajmujący** zapewnia dla potrzeb wynajmowanego lokalu mieszkalnego, odpłatną dostawę zimnej wody, ciepła do podgrzania wody oraz ciepła do ogrzania mieszkania i części wspólnych budynku. W stosunku do pozostałych mediów **Najemca** zobowiązany jest do zawarcia indywidualnych umów z dostawcami tych mediów, a opłaty z tego wynikające nie są objęte postanowieniami niniejszej umowy.
2. **Najemca** użytkując przedmiot umowy będzie opłacał **Wynajmującemu** należność za :
 - a. dostawę wody i odprowadzenie ścieków zgodnie z „Regulaminem rozliczeń za wodę i odprowadzone ścieki w Koszalińskim TBS Sp. z o.o.”, na podstawie wskazań indywidualnych

³ Niepotrzebne skreślić

- urządzeń pomiarowych oraz aktualnego „Cennika rozliczeń za zużytą wodę i odprowadzone ścieki w Koszalińskim TBS Sp. z o.o.”,
- b. dostawę ciepła do podgrzania wody oraz ogrzania mieszkania i części wspólnych budynku zgodnie z „Regulaminem rozliczeń za ciepło w Koszalińskim TBS Sp. z o.o.”, na podstawie wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych oraz aktualnego „Cennika rozliczeń za ciepło w Koszalińskim TBS Sp. z o.o.”,
 - c. gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz szczegółowe zasady ponoszenia tych opłat określają uchwały Rady Miasta Koszalin.
3. Zmiany opłat, o których mowa w ust. 2, niezależne od **Wynajmującego**, a wynikające ze zmiany taryf publicznych dostawców mediów lub przepisów prawa miejscowego nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
 4. **Wynajmujący** jest zobowiązany do poinformowania **Najemcy** o zmianie tych opłat na piśmie, a **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty należności.

§ 7

1. Należności określone w § 5 i § 6 umowy, będą opłacane przez **Najemcę** na podstawie faktur płatnych do 15-tego każdego miesiąca, na indywidualne konto bankowe Najemcy podane na fakturze, przy czym datą zapłaty jest data wpływu środków pieniężnych na w/w konto. Indywidualne konto bankowe **Najemcy** stanowi subkonto konta bankowego **Wynajmującego**, nr
2. Za nieterminowe regulowanie opłat wynikających z tytułu najmu lokalu i użytkowanych mediów, odpowiedzialność ponoszą solidarnie z **Najemcą** osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące, jak też zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie należności określonych w § 5 i § 6 naliczane są odsetki w wysokości ustawowej.
4. Za każde wysłane upomnienie wzywające do zapłaty zaległych zobowiązań **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** koszty upomnienia w wysokości 10,00 złotych.

§ 8

Kaucja

1. W związku z najmem lokalu, **Najemca** zobowiązany jest do wpłacenia kaucji stanowiącej równowartość dwunastokrotności czynszu określonego § 5, tj. w wysokości zł (słownie: 00/100 złotych) na konto bankowe nr – z dopiskiem „kaucja mieszkaniowa”.
2. W przypadku rozwiązania umowy, po opróżnieniu lokalu i uregulowaniu należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

Partycypacja ⁴

3. W związku z przydziałem lokalu mieszkalnego **Partycypant** zobowiązuje się do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość partycypacji oraz prawa i obowiązki Stron, określa umowa Partycypacji zawarta w dniu oraz Ustawa z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

⁴ Niepotrzebne skreślić

Obowiązki Stron

§ 9

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a. przestrzegania regulaminu porządku domowego,
 - b. utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym,
 - c. dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, suszarnie, wózkownie i otoczenie budynku.
2. **Najemcę obciąża** naprawa i konserwacja:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b. okien i drzwi,
 - c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d. trzonów kuchennych, kuchni, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - f. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
3. Poza wyżej wymienionymi naprawami i czynnościami konserwacyjnymi **Najemca** obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wpisanymi w § 3 niniejszej umowy). W zakresie tym, w szczególności, przyjmuje się następujące zasady:
 - a. odpowiedzialność **Najemcy** i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna,
 - b. **Najemca** i osoby pełnoletnie zgłoszone do wspólnego zamieszkania odpowiadają za zniszczenie lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenia ponad stopień wynikający z normalnego zużycia,
 - c. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenie części wspólnych budynku dokonane przez osoby nieletnie uprawnione do wspólnego z nim zamieszkania w wynajmowanym lokalu.

§ 10

Zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie wymaga:

1. Oddanie lokalu w bezpłatne używanie, użyczenie lub podnajęcie lokalu w całości lub części.
2. Wprowadzanie w lokalu ulepszeń, przeróbek i adaptacji,
3. Zmiana przeznaczenia lokalu, pod warunkiem uzyskania również zgody organu nadzoru budowlanego.
4. Instalacja indywidualnych anten satelitarnych.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązuje się odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. W przypadku nie wywiązania się z powyższego zobowiązania **Wynajmujący** dokona odnowienia i

obciążających napraw na koszt **Najemcy** oraz ewentualnej wymiany wyposażenia zniszczonego ponad stopień wynikający z normalnego użytkowania. Zakres prac określi powołana przez **Wynajmującego** komisja.

2. **Wynajmujący** może żądać usunięcia ulepszeń, przeróbek i adaptacji wprowadzonych przez **Najemcę** bez zgody **Wynajmującego** oraz przywrócenia stanu poprzedniego mieszkania.

§ 12

1. **Najemca** jest obowiązany informować niezwłocznie **Wynajmującego** o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 13

Wynajmujący zobowiązany jest :

1. Wydać **Najemcy** lokal w stanie pozwalającym z niego korzystać w uzgodnionej formie oraz zapewnić utrzymanie lokalu w stanie pozwalającym na korzystanie ze wszystkich udogodnień stanowiących wyposażenie lokalu,
2. Dokonywać napraw lub wymian instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie wynikającym z normalnego zużycia, nie będących efektem niewłaściwych działań **Najemcy**,
3. Zapewnić sprawne działanie urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających **Najemcy** korzystanie z dostarczanych do budynku mediów.
4. Zapewnić właściwy stan sanitarny i techniczny części wspólnych użytkowanych na osiedlu administrowanym przez **Wynajmującego**.

Warunki wypowiedzenia umowy

§ 14

1. Umowa najmu zawarta jest na czas
2. Wypowiedzenia przez **Najemcę** umowy najmu może nastąpić zgodnie z art. 688 Kodeksu Cywilnego.
3. Wypowiedzenia przez **Wynajmującego** umowy najmu w całości lub w części dotyczącej czynszu, następuje na zasadach i w terminach kreślonych w :
 - a. Ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
 - b. Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego,
 - c. Kodeksie cywilnym.

Postanowienia końcowe

§ 15

1. Strony uzgadniają, że **Wynajmujący** ma prawo wstępu do wynajmowanego lokalu w każdym czasie, w celu kontroli jego stanu technicznego lub dokonania niezbędnych napraw i przeglądów, jak też ustalenia uprawnionych do zamieszkiwania osób wskazanych w niniejszej umowie.
2. Uniemożliwienie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** postanowień ust. 1, stanowi rażące naruszenie podstawowych obowiązków **Najemcy**.
3. W przypadku zajmowania innego lokalu, w okresie poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy, **Najemca** zobowiązany jest do rozliczania z tego lokalu w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,
2. Ustawy z dnia 8 grudnia 2006r. o finansowym wsparciu tworzenia lokali mieszkalnych na wynajem, mieszkań chronionych, noclegowni, schronisk dla bezdomnych, ogrzewalni i tymczasowych pomieszczeń,
3. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu cywilnego,
4. Kodeksu cywilnego.

§ 18

Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Koszalinie.

§ 19

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego Jeden egzemplarz otrzymuje **Najemca**, a drugi **Wynajmujący**.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Oświadczenia wnioskodawcy

Niniejszym wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych i danych osób zamieszczonych w umowie najmu/partycypacji w celu administrowania niniejszą umową. Jednocześnie oświadczam, że jestem upoważniony do wyrażenia zgody na udostępnienie danych osobowych osób zamieszczonych w umowie.

Oświadczenia TBS Koszalin Sp. z o.o

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (zwanym RODO) informujemy, że administratorem danych osobowych przetwarzającym otrzymane dane osobowe jest TBS Koszalin Sp. z o.o (zwanym Spółką) z siedzibą w Koszalinie przy Placu Wolności 2-3, NIP : 669-20-93-310

Uzyskane przez Administratora dane osobowe:

1. Przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu administrowania niniejszą umową i nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu.
2. Udostępnione dane osobowe przetwarzane będą przez okres niezbędny dla realizacji celu określonego w pkt.1 oraz do czasu przedawnienia roszczeń wynikającego z ogólnie obowiązujących przepisów, ale nie krócej niż przez okres 36 miesięcy od ustania stosunku prawnego.
3. Odbiorcami danych osobowych mogą być wyłącznie podmioty uprawnione, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, do uzyskania danych osobowych.
4. Udostępniający dane osobowe ma prawo do:
 - a. żądania od administratora dostępu do swoich danych osobowych,
 - b. ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,
 - c. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania,
 - d. wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych w związku z przetwarzaniem danych osobowych.
5. Udostępnienie danych osobowych jest niezbędne dla realizacji celu przetwarzania określonego w pkt. 1 oświadczenia, oraz wynika z ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA