

UMOWA NR ____ /TBS/20 ...
najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu _____ r. w Gliwicach pomiędzy:

Zarządem Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o. w Gliwicach (44 — 100), ul. Dolnych Wałów 11, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000011843, REGON: 276567632, NIP: 6312243307, posiadająca kapitał zakładowy w wysokościzł, reprezentowaną przez:

Prezes Zarządu –

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

Panią / Panem

....., legitymującym się dowodem osobistym.....

PESEL:

zam.(.....) ul.

zwaną / zwanym dalej „Najemcą”

§1

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Gliwicach przy ul. zrealizowany zgodnie z przyjętą dokumentacją, składający się z pokoi (w tym jeden pokój z aneksem kuchennym), przedpokoju, łazienki z WC, pomieszczenia gospodarczego, wyposażony w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gaz przewodowy, centralne ogrzewanie – w celu i z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wymienionych w § 2 niniejszej Umowy.

§2

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
 - a)
 - b)
2. O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, Najemca winien zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty zaistnienia w/w zdarzenia, w formie pisemnej.

§3

1. Najemca oświadcza, że stan opisanego w §1 lokalu jest mu znany, lokal nadaje się do zasiedlenia, a do stanu lokalu nie wnosi zastrzeżeń.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie:
 - a) wpłaty kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wys. – krotności miesięcznego czynszu, obliczonej według

- stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
- b) protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy).
3. Przed wydaniem lokalu, Najemca jest obowiązany wpłacić Wynajmującemu kwotę kaucji wyliczonej zgodnie z §3 ust. 2a w wysokości zł (słownie: 00/100) na konto bankowe ING Bank Śląski I Oddział w Gliwicach o numerze **74 1050 1285 1000 0022 4060 9111**.
4. Brak wpłaty kaucji, o której mowa w § 3 ust. 2a w ustalonym terminie, bądź brak wpłaty kaucji w pełnej wysokości, oznacza odstąpienie przez Najemcę od niniejszej umowy i powoduje rozwiązanie umowy z mocy niniejszego postanowienia, bez dodatkowych oświadczeń oraz konieczności sporządzenia dodatkowych dokumentów.
5. W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę i wszystkich osób z nim zamieszkujących w kwocie odpowiadającej – krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana, po potrąceniu amortyzacji i innych przysługujących Wynajmującemu należności z tytułu najmu lokalu.
6. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania czynszu i pozostałych opłat, o których mowa w § 5.
7. W czasie trwania umowy najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające z tytułu najmu.

§4

1. Najemca zobowiązuje się do zasiedlenia opisanego w § 1 lokalu w terminie 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
2. Nie zasiedlenie opisanego w §1 lokalu w terminie 30 dni oznacza, że Najemca odstąpił w tym terminie od umowy najmu, ze skutkiem rozwiązania umowy najmu i powoduje obowiązek wydania lokalu Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty wezwania.

§5

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy wg stawki za 1m² powierzchni użytkowej lokalu – obowiązującej na dzień podpisania umowy.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe niezależne od Wynajmującego za:
- centralne ogrzewanie,
 - podgrzanie wody,
 - dostawę zimnej wody,
 - kanalizację,
 - odbiór nieczystości stałych.
3. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy określa Załącznik nr 2, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
4. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w §5 ust. 1 i 2, płatne są z góry do 10-ego dnia każdego kolejnego miesiąca kalendarzowego obowiązywania umowy. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego odbioru lokalu.

5. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonywanych w czasie trwania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności związanych z przedmiotem najmu, w nowej ich wysokości, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego, przy czym zmiana stawek czynszu najmu wymaga jego uprzedniego jednomiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
6. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
7. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych Wynajmujący może dochodzić odsetek ustawowych za opóźnienie. Za dzień zapłaty należności przyjmuje się dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
8. Dokonane przez Najemcę wpłaty, Wynajmujący może zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat dodatkowych, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.

§6

Oddanie lokalu mieszkalnego w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem, może nastąpić w uzasadnionych przypadkach na podstawie uzyskania, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. W razie braku pisemnej zgody, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć Umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§7

Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego. W razie gdy Najemca w czasie trwania niniejszej umowy uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego, położonego na obszarze Gliwic, Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu lub wypowiedzenia umowy w całości.

§8

Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.

§9

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania, których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu domowego, obowiązującego w budynku, w którym znajduje się wynajmowany przez niego lokal mieszkalny, bądź obowiązujący w zasobie mieszkaniowym stanowiącym własność Wynajmującego.
3. Prawa i obowiązki stron w zakresie utrzymania lokalu, budynku i jego otoczenia w należytym

stanie technicznym i sanitarnym określają przepisy Kodeksu Cywilnego i innych ustaw.

§10

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:
 - a) awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
 - b) okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy, do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół, podpisany przez wszystkie osoby znajdującego się wtedy w lokalu, podczas nieobecności Najemcy lub osoby pełnoletniej stale z nim zamieszkującej.

§11

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdym czasie z zachowaniem 1 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Umowa najmu rozwiązuje się na zasadach i w sposób – kolejno:
 - a) opisany w niniejszej umowie,
 - b) wskazany w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (tj. Dz. U. z 2017r., poz.79 z późn. zm.),
 - c) wskazany w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1442 z późn. zm.)
 - d) wskazany w Kodeksie Cywilnym i w innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa polskiego.
4. Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W dacie wydania lokalu strony sporządzą stosowny protokół zdawczo – odbiorczy określający stan techniczny lokalu na dzień zdania przez Najemcę przedmiotowego lokalu mieszkalnego.
6. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany do:
 - a) dostarczenia z Urzędu Miejskiego w Gliwicach zaświadczenia potwierdzającego informację o braku ilości osób zameldowanych w lokalu. Brak dostarczenia stosownego zaświadczenia skutkować będzie przedłużeniem okresu zwrotu kaucji Najemcy do momentu jego doręczenia.
 - b) odnowienia lokalu i dokonania obciążających go napraw oraz wydania lokalu Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
7. Podstawą rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno – użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego elementów, wyposażenia, instalacji i urządzeń, znajdujących się w przedmiotowym lokalu.
8. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu równowartość

zużycia elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

9. Należności obciążające Najemcę z tytułu stopnia zużycia elementów wyposażenia instalacji i urządzeń oraz z tytułu odnowienia lokalu i napraw, Wynajmujący potrąci z kaucji, a jeżeli kwota kaucji będzie niewystarczająca wówczas z partycypacji uprzednio wpłaconej przez Najemcę. Należności te zostaną obliczone w protokole zdawczo-odbiorczym na podstawie aktualnej na dzień zdania lokalu „Tabeli urządzeń i wyposażenia mieszkań TBS” – tabela do wglądu w siedzibie Spółki i na stronie internetowej.
10. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia mieszkania do stanu pierwotnego. W razie nie usunięcia ulepszeń przez Najemcę, pomimo złożenia uprzedniego pisemnego żądania przez Wynajmującego, Wynajmujący może je zatrzymać bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów lub usunąć na koszt Najemcy.
11. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dodatkowych prac, które nie zostały wycenione w „Tabeli urządzeń i wyposażenia mieszkań TBS” lub dokonania odbioru lokalu od Najemcy w stanie nieodnowionym, Wynajmujący wyceni i wykona je na podstawie kosztorysu powykonawczego, a równowartość zostanie uwzględniona w rozliczeniu zakończenia stosunku najmu przez Wynajmującego. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany płacić czynsz i opłaty za remontowany lokal – nie dłużej jednak niż 30 dni.

§12

Najemca oświadcza, że został poinformowany, iż:

- a) administratorem jego danych osobowych jest ZBM I TBS;
- b) jego dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani nie będą udostępniane podmiotom trzecim, z wyjątkiem sytuacji, gdy obowiązek taki wynikać będzie z powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- c) jest uprawniony do uzyskania dostępu do danych, ich sprostowania, usunięcia lub żądania ograniczenia przetwarzania oraz został pouczone o przysługującym mu prawie do przenoszenia danych w zakresie określonym powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
- d) jest uprawniony do wniesienia skargi do organu nadzorczego w sytuacji zaistnienia podejrzenia, iż przetwarzanie danych realizowane jest z naruszeniem przepisów prawa;
- e) jego dane osobowe przetwarzane będą przez okres trwania niniejszej umowy;
- f) jego dane osobowe przetwarzane będą w celu wykonywania niniejszej umowy.

§13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (tj. Dz. U. z 2017r., poz.79 z późn. zm.),
- b) ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1442 z późn. zm.)
- c) ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. 2017 poz. 459 i z późn. zm.),
- d) innych powszechnie obowiązujące przepisów prawa.

§14

Integralną częścią niniejszej Umowy jest Regulamin wynajmowania mieszkań w zasobach Zarządu

Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o. z dnia 29 sierpnia 2017 r. ¹, który stanowi Załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

§15

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu do niniejszej umowy, pod rygorem nieważności, za wyjątkiem zmian opisanych w ust. 2.
2. W razie zmiany przepisów wewnętrznych obowiązujących w ZBM I TBS, w tym postanowień Regulaminu Wynajmowania Mieszkań w zasobach ZBM I TBS, o którym mowa w § 13, obowiązywać one będą w wersji zmienionej, bez potrzeby zawierania w tym zakresie aneksów do niniejszej Umowy.

§16

1. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń.
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych.
4. Dane osobowe będą przekazywane zleceniobiorcom ZBM I TBS Sp. z o.o. w związku z bieżącym utrzymaniem budynków oraz ewentualną windykacją należności.
5. Przysługuje Pani / Panu prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
6. Przysługuje Pani / Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie Pani / Pana danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.
7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

§17

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący:

Najemca:

¹ Załącznik do Aktu Założycielskiego Spółki uchwalony Uchwałą Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników Zarządu Budynków Miejskich I Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z dnia 24 czerwca 2020 r., akt notarialny z dnia 24 czerwca 2020 r., Rep. A 2190/2020.

Pan/Pani.....

W związku z zawarciem w dniu umowy najmu lokalu mieszkalnego nr położonego przy ulicy w Gliwicach informujemy, że czynsz oraz opłaty dodatkowe wg § 5 ust. 1 i 2 umowy wynoszą:

Czynsz:

..... m² x stawka/m² = Zł

(słownie:)

Opłaty dodatkowe:

1. za centralne ogrzewanie [zł/m²]: ... m² x ... zł/m² + VAT ...% = ... zł
2. za podgrzanie wody [m³/os]: ...m³ x ... osoba x ... zł/m³ + VAT ...% = ... zł
3. za dostawę zimnej wody [m³/os]: ...m³ x ...osoba x ... zł/m³ + VAT ...% = ... zł,
4. za kanalizację [m³/os]: m³ x ... osoba x ... zł/m³ + VAT ...% = ... zł,
5. za odbiór nieczystości stałych: ... m²x ... zł/m² = ... zł,

Razem opłaty dodatkowe: zł (słownie:);

Ogółem do zapłaty miesięcznie: zł (słownie:);

Opłata za wodę, energię ciepłą do ogrzewania lokalu i podgrzania wody naliczono zaliczkowo. Rozliczenie za zużycie faktyczne nastąpi wg wskazań liczników na zakończenie roku, w I kwartale następnego roku.

Naliczanie opłat za wynajem lokalu rozpoczyna się od dnia

.....
(podpis najemcy)

.....
(podpis wynajmującego)