

UMOWA NAJMU

nr TBS/...../.....

zawarta w dniu w Bogatyni pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Bogatyni (TBS w Bogatyni),
ul. Słowiańska 8, 59-920 Bogatynia, wpisaną do rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru
Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu IX
Wydział Gospodarczy za numerem KRS 0000097297, NIP 6151504606,
reprezentowaną przez uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji
Prezesa Zarządu p.
zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

p. (PESEL),
zam., zwaną w treści umowy **Najemcą**.

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 3 znajdującego się w budynku zlokalizowanym w przy ul. dla którego Sąd Rejonowy w Zgorzelcu V Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze, a który to lokal stanowi przedmiot najmu.
2. Wynajmujący oddaje w najem lokal mieszkalny, o którym mowa w § 1 pkt 1 niniejszej umowy, a Najemca bierze ten lokal do odpłatnego użytkowania.

§ 2

1. Lokal mieszkalny o powierzchni m², będący przedmiotem najmu składa się z:
 - 1) pokoju o powierzchni: m²,
 - 2) pokoju o powierzchni: m²,
 - 3) pokoju o powierzchni: m²,
 - 4) kuchni o powierzchni: m²,
 - 5) łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni: m²,
 - 6) przedpokoju: m²,
2. Lokalowi przyporządkowana jest piwniczna komórka lokatorska nr, do wyłącznego korzystania Najemcy.
3. Powierzchnia pomieszczeń wymienionych w § 2 pkt 1 niniejszej umowy stanowi podstawę do określenia wymiaru opłaty czynszowej.

§ 3

1. Do zamieszkania z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
 - 1), PESEL,
 - 2), PESEL,
 - 3), PESEL,
 - 4), PESEL
2. W terminie do 30 dni od podpisania przez Najemcę niniejszej umowy, on sam, jak też wszystkie osoby wymienione w § 3 pkt 1, winni wypełnić obowiązek meldunkowy.
3. Zameldowanie lub zamieszkanie innych osób niż najemcy i osoby wymienione w § 3 ust. 1, jak też prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu objętym postanowieniami niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

Szczegółowe zasady naliczania kosztów i innych opłat za wynajem lokalu i jego obsługę logistyczną, które szczególnie nie zostały uregulowane w niniejszej umowie, zawiera Regulamin rozliczania kosztów opłat niezależnych od właściciela w zasobach mieszkaniowych TBS w Bogatyni, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Stawki czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników TBS w Bogatyni w formie uchwały.
2. Na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników numer 6/2022 z 16 listopada 2022 r., obowiązującej w dniu podpisywania niniejszej umowy, stawka opłaty czynszowej za 1 m² wynosi zł/m².
3. Opłata za lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu wynosi zł/mies.⁽¹⁾. (słownie:/100 mies.),
4. Ze stawki opłaty czynszowej wyodrębnia się środki na fundusz remontowy w wysokości 0,50 zł/m².
5. Z uwagi na § 5 ust. 4, na fundusz remontowy przeznacza się środki w wysokości zł⁽²⁾.
6. Po wyodrębnieniu środków na fundusz remontowy, opłata za lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu wynosić będzie zł /mies.⁽³⁾.
7. Opłaty za dostawę mediów odbieranych przez lokatorów od dostawców innych niż TBS w Bogatyni, są regulowane na podstawie zapisów umów zawieranych indywidualnie z tymi dostawcami i jako takie nie znajdują się w sferze działania administratora TBS w Bogatyni.
8. Opłaty dodatkowe, nie uwzględnione w czynszu:
 - 1) koszty ogrzewania lokalu wynikające z kosztów poniesionych przez TBS w Bogatyni związanych z eksploatacją własnych źródeł ciepła,
 - 2) koszty podgrzania wody użytkowej,
 - 3) koszty dzierżawy pojemników na odpady komunalne,
 - 4) inne wydatki doraźne zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów opłat niezależnych od właściciela w zasobach mieszkaniowych TBS w Bogatyni.

⁽¹⁾ stawka opłaty czynszowej za 1 m² × powierzchnia lokalu mieszkalnego.

⁽²⁾ wysokość funduszu remontowego za 1 m² × powierzchnia lokalu mieszkalnego.

⁽³⁾ kwota stanowi różnicę między opłatami z § 5 ust. 3 i § 5 ust. 5.

9. Opłaty określone w ust. 8 są ponoszone w wysokości stawek obowiązujących u lokalnych dostawców wyżej wymienionych mediów i wynoszą:
- 1) dla ogrzewania (opłata zaliczkowo – ryczałtowa):
 - a. zł/m² powierzchni lokalu,
 - b. zł/mies. za całość lokalu mieszkalnego ⁽⁴⁾,
rozliczane proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali na koniec marca, w oparciu o całkowite koszty poniesione przez TBS w Bogatyni związane z eksploatacją własnych źródeł ciepła i według stawek jednostkowych obowiązujących u dostawców czynnika grzewczego i energii cieplnej,
 - 2) dla wody ciepłej (podgrzanie wody zimnej) zł/m³ – według rzeczywistego zużycia, zgodnie ze wskazaniem wodomierza,
 - 3) dla wody zimnej i odprowadzanie ścieków – na podstawie odrębnej umowy Najemcy z Bogatyńskimi Wodociągami i Oczyszczalnią S.A. z siedzibą w Bogatyni,
 - 4) dla dzierżawa kontenera – według liczby osób zajmujących lokal oraz stawek jednostkowych obowiązujących w Gminnym Przedsiębiorstwie Oczyszczania w Bogatyni.

§ 6

Zmiana stawki opłat czynszowych wymaga zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

1. Wszystkie opłaty wynikające z niniejszej umowy płatne są z góry do 15 dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w Łużyckim Banku Spółdzielczym w Bogatyni. poczynając od maja 2024 r.
Nr kont dla opłat czynszowych, opłat za ogrzewanie, opłat za podgrzanie wody, opłat za dzierżawę kontenera oraz za pozostałe opłaty stanowią załącznik nr 8 do niniejszej umowy.
2. Opłaty dokonywane w formie gotówkowej winny być realizowane z zastosowaniem formularzy płatniczych wydawanych bezpłatnie w biurze TBS w Bogatyni przy ul. Słowiańskiej 8 w Bogatyni [godz. 7.00-15.00].
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności wynikających z niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W przypadku zaległości w opłatach, Wynajmujący ma prawo zaksięgować otrzymaną kwotę w pierwszej kolejności na poczet najstarszych zaległości należnych opłat czynszowych, odsetek, kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego.

§ 8

1. Strony zgodnie postanawiają, że wysokość kaucji gwarancyjnej wymagalnej do najmu lokalu mieszkalnego nr zlokalizowanego w budynku przy ul., wynosi: zł [słownie:/100 zł].

⁽⁴⁾ kwota stanowi iloczyn: § 5 ust. 9 pkt. 1 lit. a × powierzchnia lokalu mieszkalnego.

2. W razie opuszczenia – niezależnie od jego trybu – przez Najemcę lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy i wymagalnego w takim przypadku opłacenia wszystkich należnych opłat z tytułu dotychczasowego najmu, kaucja podlega:
 - 1) waloryzacji według stanu na dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub innego dokumentu potwierdzającego skuteczne opuszczenie lokalu przez Najemcę,
 - 2) zwrotowi w dobro rachunku Najemcy w terminie do jednego miesiąca od dnia podpisania końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku, gdy Najemca zdając lokal posiada zaległości w opłatach z tytułu czynszu i innych, Wynajmujący ma prawo pokryć zaległą należność z kaucji, aż do jej wyczerpania – jeśli wysokość kaucji nie pokrywa całości zaległych opłat, pozostała ich kwota staje się przedmiotem odrębnych roszczeń cywilno-prawnych Wynajmującego.

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu mieszkalnego oraz innych użytkowanych przez niego pomieszczeń, objętych postanowieniami niniejszej umowy, celem:
 - 1) usunięcia awarii lub dokonania bieżących napraw,
 - 2) realizacji planowych prac remontowych, kontroli stanu technicznego, kontroli zgodności z przepisami przeciwpożarowymi,
 - 3) odczytu wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Tryb udostępniania, o jakim mowa powyżej, jest określony w Regulaminie operacyjnym świadczenia usług TBS w Bogatyni, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§10

1. Wynajmowany lokal posiada wyposażenie zgodne z przyjętym przez TBS w Bogatyni Standardem Wyposażenia Lokalu, stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
2. Wydanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Początkowy protokół zdawczo-odbiorczy podpisany w trakcie przejmowania lokalu przez Najemcę od Wynajmującego zawiera opis stanu lokalu i stałych elementów jego wyposażenia z uwzględnieniem stopnia ich wyeksploatowania, stwierdzonych wad i dysfunkcji technicznych.
4. Uzupełnienia, to jest usterki ujawnione przez Najemcę po podpisaniu protokołu będą przyjmowane przez Wynajmującego w terminie do 14 dni od dnia podpisania.
5. Końcowy protokół zdawczo-odbiorczy podpisany w trakcie przejmowania lokalu przez Wynajmującego od Najemcy, zawiera opis stanu lokalu i stałych elementów jego wyposażenia z uwzględnieniem stopnia ich wyeksploatowania, stwierdzonych wad i dysfunkcji technicznych.
6. Zgodność stanu faktycznego z zapisami w obu protokołach strony potwierdzają własnoręcznymi podpisami.
7. Obowiązuje konieczność zdawania lokalu przez Najemcę w stanie nie pogorszonym i nie odbiegającym od stanu, w jakim lokal został wydany przez Wynajmującego.
8. W przypadku zniszczeń albo uszkodzeń lokalu bądź stałych elementów jego wyposażenia, lub nadania lokalowi przez Najemcę cech odmiennych od określonych w Standardzie Wyposażenia Lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo do:

- 1) dokonania wyceny prac naprawczych, mających przywrócić lokal do stanu zgodnego z opisem w początkowym protokole zdawczo-odbiorczym,
- 2) zlecenia dokonania napraw lub prac odtworzeniowych wykonawcy zewnętrznemu w zakresie określonym w wycenie,
- 3) obciążenia kosztami naprawy Najemcy.

§ 11

1. Najemca zdając lokal Wynajmującemu w wyniku rozwiązania niniejszej umowy lub na podstawie innych przyczyn formalno-prawnych, ma obowiązek:
 - 1) uregulowania wszystkich należnych opłat wynikających z niniejszej umowy;
 - 2) opróżnienia na własny koszt lokalu mieszkalnego oraz innych najmowanych pomieszczeń, o których mowa w niniejszej umowie i wszystkich jej późniejszych aneksach;
 - 3) pozostawić najmowany lokal w stanie nie pogorszonym od opisanego w początkowym protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 12

1. Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony, z możliwością jej rozwiązania przez Najemcę za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmującemu przysługuje możliwość wypowiedzenia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, w tym ustawą z dnia 23.04.1964 r. Kodeks cywilny, ustawą z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawą z dnia 21.06.2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz w przypadkach wymienionych w niniejszej Umowie.

§ 13

1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, skutkującego na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca:
 - 1) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem albo w sposób zagrażający bezpieczeństwu budynku, czy zdrowiu i życiu innych użytkowników,
 - 2) rażąco narusza postanowienia Regulaminu porządku domowego TBS w Bogatyni, który stanowi załącznik nr 3 do niniejszej umowy, co szczególnie dotyczy niszczenia urządzeń infrastruktury technicznej, porządkowej i rekreacyjnej budynku czy osiedla, na terenie którego budynek jest osadzony,
 - 3) jest w zwłóce z zapłatą opłat czynszowych lub eksploatacyjnych co najmniej przez pełne trzy okresy rozliczeniowe, pomimo zrealizowania przez Wynajmującego wszystkich procedur uprzedzających, zawartych w Regulaminie windykacji TBS w Bogatyni, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy,
 - 4) podnajął lub oddał lokal, bądź jego część do użytkowania osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 14

1. Na potrzeby realizacji zapisów niniejszej umowy – w tym również składania oświadczeń o zmianie treści, wypowiedzeniu, rozwiązaniu lub ustaniu stosunku najmu, strony przyjmują, że adresem Najemcy do doręczeń jest adres wynajmowanego lokalu mieszkalnego. W przypadku nie podjęcia przez Najemcę korespondencji wysłanej za pośrednictwem Poczty Polskiej uważa się, że korespondencja dotarła do adresata ze skutkiem jej doręczenia. W tym też przypadku Wynajmujący będzie uprawniony do naliczenia Najemcy całej opłaty pocztowej za wysłanie listu poleconego z potwierdzeniem doręczenia, a także jego zwrotu.
2. Najemca jest zobowiązany do wyrażenia zgody lub jej niewyrażenia w zakresie udostępnienia Wynajmującemu adresu poczty elektronicznej, lub numeru telefonu komórkowego w celu:
 - 1) wysłania wiadomości sms o istotnym znaczeniu dla lokatorów, w tym o problemach dotyczących technicznych warunków funkcjonowania infrastruktury lokalowej,
 - 2) wysyłania wiadomości dotyczących aktualnego salda opłat czynszowych.

§ 15

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania Regulaminu porządku domowego budynków TBS w Bogatyni oraz Instrukcji przeciwpożarowej TBS w Bogatyni.
2. Oba dokumenty są dostępne jako:
 - 1) załączniki do niniejszej umowy, odpowiednio nr 3 i nr 6,
 - 2) na stronie internetowej TBS w Bogatyni.
3. Podpisanie przez Najemcę niniejszej umowy jest tożsame z potwierdzeniem otrzymania i zapoznania się ze wszystkimi załącznikami umowy oraz akceptacją ich postanowień.

§ 16

1. Jakiegokolwiek przeróbki lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wydatki poniesione przez Najemcę na przeróbki po uzyskaniu zgody Wynajmującego, nie podlegają zwrotowi.

§ 17

1. Wraz z niniejszą umową Najemca jest zobowiązany przyjąć i podpisać następujące dokumenty:
 - 1) umowę partycypacyjną,
 - 2) klauzulę dotyczącą ochrony danych osobowych,
 - 3) deklarację zgody na udostępnienie danych teleadresowych do zdalnej łączności z wynajmującym,
 - 4) deklarację dotyczącą segregacji odpadów.

§ 18

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają następujące akty normatywne:
 - 1) ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego,

- 2) ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych,
- 3) ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
- 4) ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny,
- 5) regulacji wewnętrznych Wynajmującego, uchwalonych przez organy zarządzające TBS Bogatynia.

§ 19

Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 20

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozstrzyga właściwy sąd powszechny.

§ 21

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

.....
[Wynajmujący]

.....
[Najemca]

Wykaz załączników do umowy:

1. Regulamin rozliczania kosztów opłat niezależnych od właściciela w zasobach mieszkaniowych TBS w Bogatyni.
2. Regulamin operacyjny obsługi budynków TBS w Bogatyni.
3. Regulamin porządku domowego budynków TBS w Bogatyni.
4. Regulamin windykacji TBS w Bogatyni.
5. Standard Wyposażenia Lokalu TBS w Bogatyni.
6. Instrukcja przeciwpożarowa TBS w Bogatyni.
7. Klauzula RODO.
8. Nry kont dla opłat czynszowych, opłat za ogrzewanie, opłat za podgrzanie wody, opłat za dzierżawę kontenera oraz za pozostałe opłaty.