

Umowa najmu

nr TBS/...../202...

zawarta w dniu r. w Bogatyni pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o.o. z siedzibą 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 pod numerem 0000097297 [NIP 6151504606], reprezentowanym przez uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji Prezesa Zarządu Jana Surowca, zwanego w treści umowy **Wynajmującym, a**

....., PESEL,
zwanym dalej **Najemcą**.

Obie umawiające się strony postanawiają, co następuje:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nrznajdującego się w budynku zlokalizowanym w przy ulicy, 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:
 - a) pokoju o powierzchni m²,
 - b) pokoju o powierzchni m²,
 - c) pokoju o powierzchni m²,
 - d) pokoju o powierzchni m²,
 - e) kuchni o powierzchni m²,
 - f) łazienki i ubikacji o łącznej powierzchni m²,
 - g) przedpokoju o powierzchni m².
2. Lokalowi przyporządkowana jest piwniczna komórka lokatorska numer, do wyłącznego korzystania Najemcy.
3. Niniejsza umowa najmu przypisuje także Najemcy prawo do korzystania z pomieszczeń wspólnych budynku zlokalizowanego wprzy ulicy, to jest pralni, suszarni oraz schowka na wózki dziecięce.
4. 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:
 - a), PESEL
 - b), PESEL
 - c), PESEL
 - d), 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 osób wymienionych 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 Sp. z o.o. w Bogatyni, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 5

1. Stawki czynszu ustala Zgromadzenie Wspólników TBS w formie uchwały.
2. Na podstawie uchwały Zgromadzenia Wspólników numer 3/2019 z 25 października 2019 r., obowiązującej w dniu podpisywania niniejszej umowy, stawka opłaty czynszowej za 1 m² wynosi zł/m², a opłata za cały lokal mieszkalny będący przedmiotem najmu wynosi łącznie.....złoty (...../100) miesięcznie.
3. Z czynszu określonego w ust.1 wyodrębnia się środki na fundusz remontowy w wysokości 0,5 zł za 1 m², czylizł za cały lokal mieszkalny.
4. Opłaty za dostawę mediów odbieranych przez lokatorów od dostawców innych niż TBS, są regulowane na podstawie zapisów umów zawieranych indywidualnie z tymi dostawcami i jako takie nie znajdują się w sferze działania administratora TBS.
5. Opłaty dodatkowe, nie uwzględnione w czynszu:
 - a) koszty ogrzewania lokalu wynikające z kosztów poniesionych przez TBS związanych z eksploatacją własnych źródeł ciepła,
 - b) koszty podgrzania wody użytkowej,
 - c) koszty dzierżawy pojemników na odpady komunalne.
 - d) inne wydatki doraźne zawarte w Regulaminie rozliczania kosztów opłat niezależnych od właściciela w zasobach mieszkaniowych TBS sp. z o. o. w Bogatyni;
6. Opłaty określone w ust.5 są ponoszone w wysokości stawek obowiązujących u lokalnych dostawców wyżej wymienionych mediów i wynoszą:
 - a) ogrzewanie – zaliczkowo (ryczałtowo), w kwocie zł/m² powierzchni lokalu tj. w kwocie zł miesięcznie, rozliczane proporcjonalnie do powierzchni wszystkich lokali na koniec marca w oparciu o całkowite koszty poniesione przez TBS związane z eksploatacją własnych źródeł ciepła i według stawek jednostkowych obowiązujących u dostawców czynnika grzewczego i energii cieplnej,
 - b) woda ciepła (podgrzanie wody zimnej) zł/m³ – według rzeczywistego zużycia, zgodnie ze wskazaniem wodomierza, a woda zimna i odprowadzanie ścieków – na podstawie odrębnej umowy Najemcy z Bogatyńskimi Wodociągami i Oczyszczalnią S.A. z siedzibą w Bogatyni,
 - c) dzierżawa kontenera – według liczby osób zajmujących lokal oraz stawek jednostkowych obowiązujących od dostawcy GPO 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 stycznia 2020 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 Bogatynia przy ulicy 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 numer zlokalizowanego w budynku przy ulicy, wynosizł [słownie:.....zł].
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:
 - a) waloryzacji według stanu na dzień podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub innego dokumentu potwierdzającego skuteczne opuszczenie lokalu przez Najemcę;
 - b) 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:
 - a) usunięcia awarii lub dokonania bieżących napraw,
 - b) realizacji planowych prac remontowych, kontroli stanu technicznego, kontroli zgodności z przepisami przeciwpożarowymi;
 - c) odczytu wskazań urządzeń pomiarowych.
2. Tryb udostępniania, o jakim mowa powyżej, jest określony w Regulaminie operacyjnym świadczenia usługi TBS, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§10

1. Wynajmowany lokal posiada wyposażenie zgodne z przyjętym przez TBS 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 podpisywany 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 podpisywany 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:
 - a) dokonania wyceny prac naprawczych, mających przywrócić lokal do stanu zgodnego z opisem w początkowym protokole zdawczo-odbiorczym;
 - b) zlecenia dokonania napraw lub prac odtworzeniowych wykonawcy zewnętrznemu w zakresie określonym w wycenie;
 - c) obciążenia kosztami naprawy Najemcy.

§ 11

Najemca zdając lokal Wynajmującemu w wyniku rozwiązania niniejszej umowy lub na podstawie innych przyczyn formalno-prawnych, ma obowiązek:

- a) uregulowania wszystkich należnych opłat wynikających z niniejszej umowy;
- b) opróżnienia na własny koszt lokalu mieszkalnego oraz innych najmowanych pomieszczeń, o których mowa w niniejszej umowie i wszystkich jej późniejszych aneksach;
- c) pozostawić najmowany lokal w stanie nie pogorszonym od opisanego w początkowym protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 12

Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony, z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 13

Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, skutkującego na koniec miesiąca kalendarzowego, jeśli najemca:

- a) wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem albo w sposób zagrażający bezpieczeństwu budynku, czy zdrowiu i życiu innych użytkowników;
- b) rażąco narusza postanowienia *Regulaminu porządku domowego TBS Bogatynia*, 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;
- c) jest w zwłoce z zapłatą opłat czynszowych lub eksploatacyjnych co najmniej przez pełne trzy okresy rozliczeniowe, pomimo zrealizowania przez Wynajmującego wszystkich procedur

uprzedzających, zawartych w *Regulaminie windykcji TBS*, stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszej umowy;

- d) 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 nie wyrażenia w zakresie udostępnienia Wynajmującemu adresu poczty elektronicznej, lub numeru telefonu komórkowego w celu:
 - a) wysłania wiadomości sms o istotnym znaczeniu dla lokatorów, w tym o problemach dotyczących technicznych warunków funkcjonowania infrastruktury lokalowej;
 - b) wysyłania wiadomości dotyczących aktualnego salda opłat czynszowych.

§ 15

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania *Regulaminu porządku domowego budynków TBS Bogatynia* oraz *Instrukcji przeciwpożarowej TBS Bogatynia*.
2. Oba dokumenty są dostępne jako:
 - a) załączniki do niniejszej umowy, odpowiednio nr 3 i nr 6;
 - b) na stronie internetowej TBS
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

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

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają następujące akty normatywne:

- a) ustawa z 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego;
- b) ustawa z 21 czerwca 2001 r. o dodatkach mieszkaniowych;
- c) ustawa z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego;
- d) ustawa z 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny;

- e) 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.

.....
[Wynajmująca]

.....
[Najemca]

Wykaz załączników do umowy:

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