

Kod lokalu: .....

**UMOWA NAJMU NR .....**  
**zawarta w dniu ..... w Gliwicach**

pomiędzy:

Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwem Budownictwa Społecznego spółka z .o. o z siedzibą w Gliwicach przy ul. Warszawskiej 35b, KRS 0000061651, NIP 631-22-45-832 reprezentowanym przez

**Prezesa Zarządu – Krzysztof Kopania**

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**

a 1. .... **pesel**.....

zamieszkałą/ym dotychczas .....

zwanym/i w dalszej treści umowy **Najemcą**

o treści następującej:

**§ 1**

1.Wynajmujący jest właścicielem nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. .... nr ..... zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym.

2.Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr ..... położony w budynku opisanym w pkt. 1 składający się z ..... pokoi, kuchni, łazienki, wc, przedpokoju o łącznej pow. użytkowej ..... m<sup>2</sup>, usytuowany na ..... który Wynajmujący wynajmuje odpłatnie Najemcy.

**§ 2**

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.Przed wydaniem lokalu, Najemca jest obowiązany wpłacić Wynajmującemu na jego konto bankowe kaucję zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy z Najemcą w dniu wydania lokalu po jego uprzednim opróżnieniu, w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu, tj..... **zł** (słownie: ...../100 ).

3.Wynajmujący wydaje lokal Najemcy na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń, stanowiącego załącznik nr I do niniejszej umowy i jej integralną część.

4. Najemca jest obowiązany użytkować lokal mieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkalne ludzi i z zachowaniem ciszy i spokoju.

**§ 3**

1.Do zamieszkania w lokalu uprawnione są następujące osoby:

..... - pesel .....

..... - pesel: .....

2. O zmianie osób zamieszkujących lokal - Najemca jest obowiązany powiadomić niezwłocznie pisemnie Wynajmującego.

#### § 4

1. Najemca zobowiązuje się do zasiedlenia opisanego w § 1 i § 2 lokalu w terminie do 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
2. Nie zasiedlenie opisanego w § 1 i w § 2 lokalu w terminie 30 dni oznacza, że Najemca odstąpił w tym terminie od umowy najmu, ze skutkiem rozwiązania umowy najmu i powoduje obowiązek wydania opróżnionego lokalu Wynajmującemu w terminie do 14 dni od daty wezwania. Do daty wydania lokalu Wynajmującemu – obowiązuje odszkodowania w wysokości 200% czynszu. W razie niewydania niezasiedlonego lokalu pomimo wezwania – Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu i go przejąć sporządzając protokół zdawczo-odbiorczy.

#### § 5

Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku i w lokalu mieszkalnym.

#### § 6

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego. Zobowiązany jest także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku i urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku jak: drzwi zewnętrzne, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp. oraz otoczenie budynku.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu.
3. Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo w tym celu wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej.
4. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, a nadto udostępnić lokal w celu wykonania prac w lokalu i/lub budynku (także w razie konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę).

#### § 7

Podnajmowanie lokalu mieszkalnego w całości lub części albo oddanie osobie trzeciej do korzystania tak pod tytułem darmym lub odpłatnym - jest zabronione. Prawo najmu jest niezbywalne.

#### § 8

Najemca może wprowadzić w lokalu mieszkalnym ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

#### § 9

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w załączniku nr 2 do niniejszej umowy według stawki za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać następujące opłaty dodatkowe niezależne od Wynajmującego:

- opłata stała za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody,
- opłata zmienna za centralne ogrzewanie i podgrzanie ciepłej wody,
- opłata za dostawę zimnej wody,
- opłata za kanalizację,
- opłata za odbiór nieczystości stałych,
- opłata za oświetlenie terenu i części wspólnych
- opłata za konserwację domofonu,
- opłata za antenę zbiorczą.
- opłata za konserwację monitoringu.
- opłata za windę

3. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy określa załącznik nr 2, który stanowi jej integralną część.
2. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w pkt. 1 i 2 płatne są z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca. Rozpoczęcie naliczania opłat następuje z dniem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w pkt. 1 i 2 dokonywanych w czasie trwania umowy, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego, przy czym zmiana stawek czynszu najmu wymaga jego uprzedniego jednomiesięcznego wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

#### § 10

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za porozumieniem stron. Najemca może rozwiązać umowę w każdym czasie za uprzednim jednomiesięcznym wypowiedzeniem.
2. Umowa najmu rozwiązuje się na zasadach i w sposób - kolejno:
  - 1/ opisany w nin. umowie,
  - 2/ wskazany w ustawie z dnia 26.10.1995 r o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami),
  - 3/ wskazany w ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami),
  - 4/ wskazany w Kodeksie cywilnym i w innych powszechnie obowiązujących przepisach prawa polskiego.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca obowiązany jest wydać lokal Wynajmującemu. Jeżeli lokal nie zostanie wydany - użytkownik lokalu zobowiązany jest płacić odszkodowanie w wysokości 200% czynszu miesięcznego jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana.

#### § 11

1. Przed wydaniem lokalu Wynajmującemu, Najemca jest zobowiązany dokonać obciążających go napraw i odnowić lokal, a następnie wydać go w stanie odnowionym, uporządkowanym i czystym, wolnym od osób i rzeczy. Z czynności wydania lokalu – Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu. Jeżeli Najemca w okresie trwania najmu za zgodą Wynajmującego dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości wg stanu w dniu przejęcia lokalu oraz w dniu jego wydania.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 8 i przywrócenia do stanu pierwotnego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.
4. Podstawę rozliczenia stanowi protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
5. Kaucja zabezpieczająca należności z tytułu najmu lokalu rozliczana jest zgodnie z Regulaminem pn. „Zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w TBS lokali mieszkalnych”. Regulamin stanowi załącznik nr. 3 do niniejszej umowy najmu oraz jej integralną część.

## § 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Regulaminu pn. „Zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w TBS lokali mieszkalnych”, Regulaminu Porządku Domowego, ustawy z dnia 26.10. 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późn. zm./, ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późn. zm./, Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.
2. W razie zmiany przepisów wskazanych w pkt. 1 – Strony obowiązują przepisy aktualne w dacie ich stosowania.

## § 13

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

## §14

Oświadczam że zostałem/am poinformowany/na:

- a. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- b. dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń;
- c. dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych;
- d. dane osobowe nie będą przekazywane podmiotom trzecim
- e. przysługuje mi 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;
- f. przysługuje mi prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie jego danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- g. dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

## § 15

1. Umowę niniejszą wraz z załącznikami stanowiącymi jej integralną część sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

2. Wykaz załączników:

- 1/. protokół zdawczo-odbiorczy,
  - 2/. czynsz i opłaty dodatkowe,
  - 3/. Regulamin pn. „Zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w TBS lokali mieszkalnych”.
  - 4/. Regulamin Porządku Domowego.
3. Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

**Wynajmujący**  
**Zarząd Budynków Miejskich II TBS sp. z o.o.**

**Najemca**

.....

.....