

Załącznik Nr 2 do Regulaminu
określającego kryteria przydziału lokali mieszkalnych
wybudowanych przez „Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego
– Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” w Kaliszu
oraz zawierania umów najmu tych lokali wraz
z opcją wykupu w ramach Programu „Kaliskie własne M”.

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

zawarta w dniu, pomiędzy „Kaliskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego - Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością” z siedzibą w Kaliszu (62-800) przy Al. Ks. Jerzego Popiełuszki 3 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań- Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000062694, kapitał zakładowy 47 032 000 PLN, NIP 618-17-94-690, REGON 250741642,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

reprezentowanym przez :

Andrzeja Górskiego – Prezesa Zarządu ,

uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji Spółki, zgodnie z wydrukiem z Krajowego Rejestru Sądowego Spółki z dnia, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

a

Panią/Panem

Zamieszkałą/ym:

legitymującą się dowodem osobistym serii nr

wydanym przez

nr PESEL:

zwanymi dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje do używania Najemcy lokal mieszkalny nr znajdujący się w budynku położonym w Kaliszu przy ul., zaś Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz terminowo płacić czynsz w wysokości wynikającej z umowy, a także pokrywać wszelkie inne opłaty związane z używanym lokalem.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, składa się z:

I pokój o powierzchni m ²	przedpokój m ²
II pokój o powierzchni m ²	kuchnia m ²
III pokój o powierzchni m ²	łazienka + wc m ²

łączna powierzchnia lokalu wynosi m².
3. Lokal mieszkalny, o którym mowa w ust. 1, jest wyposażony w następujące urządzenia i instalacje techniczne (tak/nie)
 - a. wodociągowa i kanalizacyjna tak
 - b. elektryczna tak
 - c. teletechniczna tak
 - d. centralnego ogrzewania

	i ciepłej wody użytkowej	tak
e.	wodomierze	tak
f.	ciepłomierze	tak
g.	domofon	tak

4. Wraz z prawem do korzystania z lokalu mieszkalnego określonego w ust. 1 Najemcy przysługuje prawo korzystania z części parkingu oraz komórka lokatorska o powierzchni m² oznaczona numerem

§ 2

Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego jego stan techniczny wraz z instalacjami i urządzeniami, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do tej umowy.

§ 3

- Najemca najpóźniej w dniu zawarcia umowy wpłaci Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w wysokości(słownie:), na pokrycie wszelkich należności związanych z najmem lokalu, a w szczególności : czynszu, odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu, opłat eksploatacyjnych oraz kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego po zakończeniu trwania niniejszej Umowy, istniejących w dniu opróżnienia przez Najemcę lokalu. Kwotę kaucji określa się w wysokości 12 - krotności opłaty miesięcznej (obliczonej według stawki obowiązującej w dniu podpisania umowy najmu).
- Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy od obowiązku terminowego uiszczania opłaty miesięcznej i pozostałych opłat, ani też z obowiązku ponoszenia kosztów konserwacji, odnawiania i napraw lokalu oraz wymiany jego wyposażenia obciążających Najemcę.

§ 4

1. Do zamieszkiwania z Najemcą uprawnieni są:

L. p.	Imię i Nazwisko	Data urodzenia Pesel	Stopień pokrewieństwa
1.	_____	_____	_____
2.	_____	_____	_____
3.	_____	_____	_____
4.	_____	_____	_____
5.	_____	_____	_____
6.	_____	_____	_____

- Zameldowanie lub zamieszkanie innych osób niż wymienione w ust. 1 oraz prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
- Najemca zobowiązany jest niezwłocznie informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu zamieszkania swojego lub osób wymienionych w ust. 1. W razie nie wykonania w/w obowiązku korespondencję wysłaną na dotychczasowy adres uważa się za doręczoną, a Najemca zobowiązuje się ponieść ewentualne wszelkie negatywne konsekwencje związane z niepoinformowaniem Wynajmującego o okolicznościach wskazanych w zdaniu pierwszym.

§ 5

Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu opłatę miesięczną, wg stawki zatwierdzonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników Wynajmującego, która w dniu podpisania niniejszej umowy wynosi (słownie :.....) zł/m².

- Opłata ta przeznaczona jest na: pokrycie czynszu, wpłatę na poczet spłat kredytu wraz z odsetkami (zaciągniętego przez Wynajmującego) oraz wpłatę na wykup lokalu mieszkalnego.

- Wpłaty na wykup lokalu mieszkalnego będą księgowane na odpowiednich kontach przypisanych do poszczególnych Najemców.

- Kolejność zaliczania wpłat na poszczególne składniki opłaty miesięcznej określona została w załączniku nr 4 do niniejszej umowy.

§ 6

1. Najemca oprócz opłaty miesięcznej zobowiązany jest także uiszczać opłaty niezależne od Wynajmującego, na które Najemca zawierać będzie umowy indywidualne tj. opłaty za dostawę do lokalu energii elektrycznej, sygnału RTV, internetu oraz ubezpieczenia lokalu.
2. Najemca ponosi wszystkie koszty związane z eksploatacją budynku i wynajmowanego mieszkania, w tym opłaty za energię elektryczną, ciepło, wodę i ścieki, wywóz śmieci, konserwację sieci domofonowej.
3. Opłaty, o których mowa w ust 2 uiszczane są w formie zaliczek, które podlegają rozliczeniu w okresach nie dłuższych niż:
 - a. 4 m-cy – rozliczenie wody i ścieków,
 - b. 12 m-cy – rozliczenie kosztów ogrzewania.
4. W przypadku zmiany wysokości opłat przez dostawców, Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego zawiadomienia Najemcy o każdorazowej zmianie wysokości opłat wskazanych w ust. 2, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności. Zmiany wysokości tych opłat nie powodują zmian w niniejszej umowie.
5. Strony zgodnie ustalają, że doręczenie informacji o zmianie wysokości opłat, o których mowa w ust.2, nastąpi poprzez pozostawienie korespondencji w skrzynce pocztowej.

§ 7

1. Opłata miesięczna wraz z opłatami, o których mowa w § 5 i 6 oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, płatne będą miesięcznie z góry do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego w banku:

[nazwa]

[adres]

[bank]

[oddział]

[numer konta]

2. Najemca za nieterminowe regulowanie opłat objętych niniejszą umową zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie. Za dzień uregulowania należności przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo pobierać od Najemcy dodatkowe opłaty z tytułu windykacji należności.
4. Wynajmujący informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem kredytu zgodnie z treścią Umowy przelewu wierzytelności z czynszów zwartej w dniu dd.mm.rrrr r. z Bankiem Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na podstawie art. 509 i nast. Kodeksu cywilnego, przeniósł istniejące i przyszłe wierzytelności wynikające z zapłaty opłaty miesięcznej na rzecz Banku Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie Al. Jerozolimskie 7. W sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może każdorazowo zwrócić się bezpośrednio do Najemcy z wezwaniem do dokonywania wpłat czynszu za lokal mieszkalny na rachunek wskazany przez Bank. Najemca powyższe przyjmuje do wiadomości i wyraża swoją zgodę.

§ 8

Za nieterminowe regulowanie czynszu i innych opłat wynikających z umowy odpowiedzialność ponoszą solidarnie z Najemcą mieszkające z nim osoby pełnoletnie.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać zasad Regulaminu porządku domowego oraz innych przepisów regulujących korzystanie z lokalu, pomieszczeń w budynku oraz jego otoczenia.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o porządek w wynajętym lokalu, do utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i sanitarnym. Najemca jest zobowiązany dbać i chronić części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania (klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia gospodarcze) przed uszkodzeniem i dewastacją.
3. Najemca zobowiązany jest do naprawy i konserwacji:
 - a. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b. okien i drzwi,
 - c. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d. kuchni, grzejników wody przepływowej, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, wraz z ich wymianą,
 - e. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - f. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien.
4. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania :
 - a) okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,

- b) zastępczo wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę na jego koszt.
5. Najemca poza naprawami, o których mowa w ust. 3, zobowiązany jest do naprawiania szkód powstałych wskutek jego działania i osób z nim zamieszkujących, bądź braku działania.
 6. Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu usunięcia awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
 7. Po wcześniejszym ustaleniu terminu, z co najmniej 7- dniowym wyprzedzeniem, Najemca udostępni Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
 8. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga Najemca obowiązany jest opróżnić lokal i przenieść się na koszt Wynajmującego do lokalu zamiennego, na czas nie dłuższy niż jeden rok.
 9. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie odrębnie pisemnie ustalonych zasad określających sposób rozliczeń z tego tytułu.
 10. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.
 11. Najemca jest zobowiązany ubezpieczyć lokal od ognia, kradzieży, odpowiedzialności cywilnej i innych zdarzeń losowych na minimalną kwotę 10.000,00 zł. (słownie : dziesięć tysięcy złotych), Najemca przedłoży polisę Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia odebrania kluczy do lokalu oraz będzie corocznie do dnia każdego roku przedkładał Wynajmującemu jej kontynuację. W razie nie dostarczenia polisy, Wynajmujący ubezpieczy lokal i kosztami polisy obciąży Najemcę.

§ 10

1. Wynajmujący jest zobowiązany oddać Najemcy do użytkowania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi, położonymi poza lokalem. Wynajmujący jest też obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, zbiorczej anteny i innych urządzeń należących do wyposażenia budynku.
2. Do Wynajmującego należy w szczególności:
 - a. utrzymanie w należytym stanie porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz ich otoczenia,
 - b. dokonanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciążą pokrycie szkód powstałych z jego winy i osób z nim zamieszkujących,
 - c. dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę a zwłaszcza : napraw i wymiany wewnętrznych instalacji wodociągowych, gazowych i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania

wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu.

§ 11

1. Najemca zwalnający lokal mieszkalny po zakończeniu najmu zobowiązany jest:
 - 1) na swój koszt odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy Najemcy lub osób z nim zamieszkujących, bez możliwości dochodzenia tych kosztów od Wynajmującego.
 - 2) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia mieszkania wymienionych w § 9 ust. 3 umowy, które znajdowały się w chwili wydania go Najemcy. Należna kwota zostanie obliczona według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i nie wykona obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te naprawy na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
3. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią załącznik nr 3 do niniejszej umowy oraz ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania mieszkania.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że poinformuje Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Miasta Kalisza.

§ 13

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem 30 dniowego terminu, gdy Najemca, pomimo pisemnego upomnienia nadal:
 - a. używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód lub niszczy urządzenia do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b. opóźnia się z opłatą miesięczną lub innymi opłatami za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c. wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - d. używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbioru lub remontu budynku z zastrzeżeniem art. 10 ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. j. Dz. U. z 2018r., poz. 1234).
 - e. w razie zameldowania lub zamieszkania innych osób niż wymienione w § 4 ust. 1 oraz prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, z zachowaniem 30 dniowego terminu, jeżeli Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
3. Po upływie 30 dniowego terminu wypowiedzenia umowy najmu naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 150 % opłaty miesięcznej.

§ 14

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

§ 15

1. Zmiana wysokości opłaty miesięcznej oraz wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego nie wymaga zmiany umowy a jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy.

§ 16

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października 1995 roku, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2018.1234) Ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U.2018.1025) oraz inne obowiązujące we wskazanym zakresie przepisy prawa.
2. Zmiana lub uzupełnienie niniejszej Umowy i załączników wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle realizacji niniejszej Umowy, rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych - Dziennik Urzędowy UE L 119 - RODO) przyjmuję do wiadomości, że :
 - 1) Administratorem moich danych osobowych przetwarzanych w celach związanych z zawarciem niniejszej Umowy jest Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. - siedziba: 62-800 Kalisz, ul. Ks. J. Popiełuszki 3.
 - 2) Dotyczące mnie dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji przez Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., w tym profilowaniu.
 - 3) Przysługują mi prawa:
 - a. dostępu do dotyczących mnie danych oraz otrzymania ich kopii,
 - b. sprostowania (poprawiania) danych,
 - c. usunięcia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 17 RODO),
 - d. do ograniczenia przetwarzania danych,
 - e. do przenoszenia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 20 RODO),
 - f. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
 - g. wniesienia skargi do organu nadzorczego, o którym mowa w art. 4 pkt 21 RODO, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - 4) Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., jako administrator danych osobowych, zgodnie z przepisami prawa gospodarczego oraz przepisami właściwymi w sprawach postępowania na wypadek zaistnienia określonych prawem roszczeń przechowywał

- będzie dotyczące mnie dane osobowe związane z zawarciem i obsługą Umowy przez okres 6 lat od momentu jej zakończenia.
- 5) Dotyczące mnie dane osobowe mogą zostać udostępnione podwykonawcom związanym ze Spółką umowami powierzenia przetwarzania danych osobowych, np. kancelarie radców prawnych, firmy informatyczne, biuro rachunkowo-podatkowe.
 - 6) Podanie danych osobowych do niniejszej Umowy ma charakter dobrowolny, niemniej jest warunkiem koniecznym do jej zawarcia i wykonania.
 - 7) Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się:
5. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować na adres Wynajmującego.
- a. telefonicznie: 62 766 43 60
 - b. pocztą tradycyjną: na adres Kaliskie TBS Spółka z o.o., Al. Ks. J. Popiełuszki 3, 62-800 Kalisz
 - c. pocztą elektroniczną: na adres e-mail: tbs-kalisz@tbs.kalisz.pl
 - d. osobiście: w siedzibie Spółki.

§ 17

Strony zobowiązują się rozstrzygać spory polubownie. W przypadku braku porozumienia spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.

§ 18

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

§ 19

Załączniki wymienione lub załączone do niniejszej Umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki :

1. Wydruk z Krajowego Rejestru Sadowego Spółki z dnia...
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego
3. Normatywne okresy użytkowania elementów wyposażenia technicznego
4. Kolejność wpłat na poszczególne składniki opłaty miesięcznej.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Normatywne okresy użytkowania elementów wyposażenia technicznego

Lp	Wyszczególnienie	Trwałość w latach
	Urządzenia techniczno- sanitarne	
1	Zlewozmywak z syfonem	8
2	Bateria zlewozmywakowa	10
3	Kuchenka elektryczna wolnostojąca z piekarnikiem	10
4	Umywalka syfonem	10
5	Bateria umywalkowa	10
6	Wanna z syfonem	12
7	Bateria wannowa z zestawem prysznicowym	10
8	Brodzik z kabiną	12
9	Miska ustępowa fajansowa z dolnopełkiem	6