

## UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Nr .... / .....r

zawarta w dniu ..... roku w Koszalinie pomiędzy:

1. Koszalińskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Koszalinie, NIP : 669 - 20 -93 -310, będącym właścicielem i zarządcą budynków mieszkalnych, stanowiących przedmiot najmu zwanym dalej **Wynajmującym lub Spółką**, reprezentowanym przez: Krzysztofa Łukasika - Prezesa Zarządu Spółki,

a

1. ...., Nr PESEL .....
2. ...., Nr PESEL .....

zwanymi dalej **Najemcą lub Partycypantem**

a

1. ...., Nr PESEL .....

zwanymi dalej **Partycypantem** (o ile Partycypant, jest osobą inną niż Najemca)

### Przedmiot umowy

#### § 1

1. Przedmiotem najmu jest samodzielny lokal mieszkalny nr ..... położony w Koszalinie przy ul. ...., o powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> składający się z ... izb, w tym ... pokoi, o powierzchni mieszkalnej ..... m<sup>2</sup> usytuowany na ... piętrze/parterze.
2. Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno - kanalizacyjną, zimnej i ciepłej wody, gazową, centralnego ogrzewania, telefoniczną, domofonową, zbiorczej anteny radiowej i telewizyjnej.

#### § 2

1. Na podstawie niniejszej umowy, **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem, lokal określony w § 1 wraz z pomieszczeniem przynależnym, tj. piwnicą nr ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.
2. Wydanie lokalu **Najemcy** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy, określającego stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
3. Fizyczne wydanie mieszkania nastąpi po stwierdzeniu przez **Wynajmującego** dokonania wpłaty kaucji i partycypacji.

### Osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania

#### § 3

Do zamieszkania w lokalu uprawnione są następujące osoby <sup>1</sup>:

Lp	imię i nazwisko	Tytuł do lokalu	PESEL
1.	.....	<b>Najemca</b>	.....
2.	.....		.....
3.	.....		.....
4.	.....		.....
5.	.....		.....

<sup>1</sup> Wpisać zgodnie z wnioskiem o przydział mieszkania

#### § 4

1. **Najemca** oświadcza, że jemu, jego małżonkowi jak też innym osobom zgłoszonym do wspólnego zamieszkania, zgodnie § 3, nie przysługuje tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie w dacie podpisania niniejszej umowy.
2. Osoby określone w ustępie 1, mające zdolność do czynności prawnych, zobowiązane są do złożenia oświadczenia, o nie posiadaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Koszalinie.

#### **Należności związane z wynajmem**

#### § 5

1. **Najemca** zobowiązany jest opłacać **Wynajmującemu** czynsz płatny z góry comiesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca ustalany zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2000r., nr 98, poz. 1070 z późn. zm.).
2. Wysokość stawki czynszu, na dzień podpisania niniejszej umowy określona została w Karcie lokalu mieszkalnego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.
3. Wysokość czynszu może ulegać zmianie. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Nowa stawka czynszowa wchodzi w życie w terminach ustawowych, licząc od dnia zawiadomienia **Najemcy**. W przypadku braku zgody na zmianę stawki czynszowej, **Najemcy**, przysługuje prawo do rozwiązania niniejszej umowy.
4. **Wynajmujący** informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (Umowa kredytu nr ..... z dnia .....) w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art.509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do **Najemcy** z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, na rachunek wskazany przez BGK <sup>2</sup>.

#### § 6

1. **Najemca** użytkując przedmiot umowy, będzie opłacał należności za korzystanie z energii elektrycznej i gazu na podstawie zawartych przez siebie odrębnych umów z dostawcami tych mediów. Opłaty te nie są objęte postanowieniami niniejszej umowy.
2. **Najemca** użytkując przedmiot umowy będzie opłacał **Wynajmującemu** należność za :
  - a. dostawę wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierzy i aktualnej taryfy ustalonej przez dostawcę wody. Dla rozliczenia przyjmuje się, że ilość odprowadzonych ścieków jest równa ilości pobranej wody,
  - b. zużyte ciepło do podgrzania wody oraz ogrzania mieszkania wg wskazań licznika ciepła z uwzględnieniem współczynnika korygującego ilość ciepła, i opłatę stałą za dostawę ciepła wg wielkości mieszkania zgodnie z aktualną taryfą ustaloną przez dostawcę ciepłaopłaty określone powyżej, powiększone są o 3% z tytułu dodatkowych kosztów ponoszonych przez **Wynajmującego**, a związanych z utrzymaniem urządzeń pomiarowych, odczytów itp.

---

<sup>2</sup> Niepotrzebne skreślić

- c. zużyte ciepło do ogrzania części wspólnych budynku proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego lokalu.
3. **Najemca** użytkując przedmiot umowy będzie opłacał należności za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Stawki za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz szczegółowe zasady ponoszenia tych opłat określają uchwały Rady Miasta Koszalin.
4. Zmiany opłat, o których mowa w punktach 2 – 3, niezależne od **Wynajmującego**, a wynikające z taryf publicznych dostawców mediów lub przepisów prawa miejscowego nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
5. **Wynajmujący** jest zobowiązany do poinformowania **Najemcy** o zmianie tych opłat na piśmie, a **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty należności.

## § 7

1. Należności określone w § 5 i 6 umowy, będą opłacane przez **Najemcę** na podstawie faktur płatnych do 15-tego każdego miesiąca, na konto bankowe wskazane przez **Wynajmującego**, przy czym datą zapłaty jest data wpływu środków pieniężnych na konto **Wynajmującego**.
2. Za nieterminowe regulowanie opłat wynikających z tytułu najmu lokalu i użytkowanych mediów, odpowiedzialność ponoszą solidarnie z **Najemcą** osoby pełnoletnie stale z nim zamieszkujące, jak też zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
3. W przypadku zwłoki w zapłacie Należności określone w § 5 i 6 naliczane są odsetki w wysokości ustawowej.
4. Za każde wysłane upomnienie wzywające do zapłaty zaległych zobowiązań **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** koszty upomnienia w wysokości 10,00 złotych.

## § 8

### **Kaucja**

1. W związku z najmem lokalu, **Najemca** zobowiązany jest do wpłacenia kaucji stanowiącej równowartość dwunastokrotności czynszu określonego § 5, tj. w wysokości ..... zł (słownie: ..... 00/100 złotych) na konto bankowe Nr ..... – z dopiskiem „kaucja mieszkaniowa”.
2. W przypadku rozwiązania umowy, po opróżnieniu lokalu i uregulowaniu należności z tytułu najmu, kaucja podlega zwrotowi zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

### **Partycypacja**<sup>3</sup>

3. W związku z przydziałem lokalu mieszkalnego **Partycypant** zobowiązuje się do partycypacji w kosztach budowy lokalu mieszkalnego.
4. Wysokość partycypacji<sup>4</sup>
  - oraz prawa i obowiązki Stron, określa umowa Partycypacji zawarta w dniu ....., w związku z budową wielorodzinnego budynku mieszkalnego
  - stanowi .....% wartości odtworzeniowej lokalu mieszkalnego, i wynosi ..... zł ( słownie ..... zł), przy czym podstawą wyliczenia partycypacji jest powierzchnia użytkowa przydzielonego lokalu oraz aktualny koszt odtworzenia jednego m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej ogłaszany przez Wojewodę Zachodniopomorskiego.

<sup>3</sup> Niepotrzebne skreślić

<sup>4</sup> Niepotrzebne skreślić

5. Partycypacja, o której jest mowa w ust. 4, wpłacona została przez **Partycypanta**, na rachunek bankowy **Spółki**, Nr. ...., w dniu ..... r
6. W przypadku zakończenia najmu i opróżnienia lokalu mieszkalnego wpłacona kwota partycypacji podlega zwrotowi **Partycypantowi** na zasadach i w wysokości określonej w ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz.U. 1995 Nr 133 poz. 654 z późn. zm.).

### **Obowiązki Stron**

#### **§ 9**

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
  - a. przestrzegania regulaminu porządku domowego,
  - b. utrzymywania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym,
  - c. dbania i ochrony przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania jak: klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, suszarnie, wózkownie i otoczenie budynku.
  - d. nieodpłatnej naprawy i konserwacji:
    - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
    - okien i drzwi w tym również zamków,
    - kuchni i wanien, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony wraz z ich wymianą,
    - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
    - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
    - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie ścian co najmniej raz na pięć lat licząc od dnia zasiedlenia oraz naprawę tynków ścian i sufitów, przy czym **Najemca** zobowiązany jest zgłosić na piśmie **Wynajmującemu** fakt wykonania obowiązku okresowego odnowienia ścian i sufitów
    - malowanie drzwi od strony wewnętrznej,
    - konserwację i naprawę urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu zabezpieczenia przed korozją.
2. Poza wyżej wymienionymi naprawami i czynnościami konserwacyjnymi **Najemca** obowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania (wpisanymi w § 3 niniejszej umowy). W zakresie tym, w szczególności, przyjmuje się następujące zasady:
  - a. odpowiedzialność **Najemcy** i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna,
  - b. **Najemca** i osoby pełnoletnie zgłoszone do wspólnego zamieszkania odpowiadają za zniszczenie lokalu mieszkalnego oraz jego wyposażenia ponad stopień wynikający z normalnego zużycia,
  - c. **Najemca** ponosi pełne odszkodowanie za uszkodzenie elewacji budynku dokonane przez osoby nieletnie uprawnione do wspólnego z nim zamieszkania w wynajmowanym lokalu.

## § 10

Zgody **Wynajmującego** wyrażonej na piśmie wymaga:

1. Oddanie lokalu w bezpłatne używanie, użyczenie lub podnajęcie lokalu w całości lub części.
2. Wprowadzanie w lokalu ulepszeń, przeróbek i adaptacji, z zastrzeżeniem że udzielona zgoda ma formę umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu, pod warunkiem uzyskania również zgody organu nadzoru budowlanego.
4. Instalacja indywidualnych anten satelitarnych.

## § 11

1. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązuje się odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw. W przypadku nie wywiązania się z powyższego zobowiązania **Wynajmujący** dokona odnowienia i obciążających napraw na koszt **Najemcy** oraz ewentualnej wymiany wyposażenia zniszczonego ponad stopień wynikający z normalnego użytkowania. Zakres prac określi powołana przez **Wynajmującego** komisja.
2. **Wynajmujący** może żądać usunięcia ulepszeń, przeróbek i adaptacji wprowadzonych przez **Najemcę** bez zgody **Wynajmującego** przywrócenia stanu poprzedniego.

## § 12

1. **Najemca** jest obowiązany informować niezwłocznie **Wynajmującego** o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

## § 13

**Wynajmujący** zobowiązany jest :

1. Wydać **Najemcy** lokal w stanie pozwalającym z niego korzystać w uzgodnionej formie oraz zapewnić utrzymanie lokalu w stanie pozwalającym na korzystanie ze wszystkich udogodnień stanowiących wyposażenie lokalu,
2. Dokonywać napraw lub wymian instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie wynikającym z normalnego zużycia, nie będących efektem niewłaściwych działań **Najemcy**,
3. Zapewnić sprawne działanie urządzeń związanych z budynkiem, umożliwiających **Najemcy** korzystanie z wody, gazu, ciepła, prądu,
4. Zapewnić właściwy stan sanitarny i techniczny części wspólnych użytkowanych na osiedlu administrowanym przez **Wynajmującego**.

### Warunki wypowiedzenia umowy

## § 14

1. Umowa najmu zawarta jest na czas nieoznaczony.
2. Wypowiedzenia przez **Najemcę** umowy najmu może nastąpić zgodnie z art. 688 Kodeksu Cywilnego.
3. Wypowiedzenia przez **Wynajmującego** umowy najmu w całości lub w części dotyczącej czynszu, następuje na zasadach i w terminach kreślonych w :
  - a. ustawie z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2000r., nr 98, poz. 1070 z późn. zm.),
  - b. ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001r nr 71, poz.733, z późn. zm),

c. Kodeksie Cywilnym.

### **Postanowienia końcowe**

#### **§ 15**

1. Strony uzgadniają, że **Wynajmujący** ma prawo wstępu do wynajmowanego lokalu w każdym czasie, w celu kontroli jego stanu technicznego lub dokonania niezbędnych napraw i przeglądów, jak też ustalenia uprawnionych do zamieszkiwania osób wskazanych w niniejszej umowie.
2. Uniemożliwienie **Wynajmującemu** przez **Najemcę** postanowień ust 1, stanowi rażące naruszenie podstawowych obowiązków **Najemcy**.
3. W przypadku zajmowania innego lokalu, w okresie poprzedzającym zawarcie niniejszej umowy, **Najemca** zobowiązany jest do rozliczania z tego lokalu w terminie 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

#### **§ 16**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 17**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy:

1. ustawy z dnia 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. 2000r., nr 98, poz. 1070 z późn. zm.).
2. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gmin i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz.U. z 2001r nr 71, poz.733, z późn. zm).
3. Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 18**

Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Koszalinie.

#### **§ 19**

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego Jeden egzemplarz otrzymuje **Najemca**, a drugi **Wynajmujący**.

#### **Oświadczenia wnioskodawcy**

Niniejszym wyrażam zgodę na przetwarzanie moich danych i danych osób zamieszczonych w umowie najmu/partycypacji w celu administrowania niniejszą umową. Jednocześnie oświadczam, że jestem upoważniony do wyrażenia zgody na udostępnienie danych osobowych osób zamieszczonych w umowie.

#### **Oświadczenia TBS Koszalin Sp. z o.o**

Zgodnie z art. 13 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (zwanym RODO) informujemy, że administratorem danych osobowych przetwarzającym otrzymane dane osobowe jest TBS Koszalin Sp. z o.o (zwanym Spółką) z siedzibą w Koszalinie przy Placu Wolności 2-3, NIP : 669-20-93-310

Uzyskane przez Administratora dane osobowe:

1. Przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO w celu administrowania niniejszą umową i nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji w tym profilowaniu
2. Udostępnione dane osobowe przetwarzane będą przez okres niezbędny dla realizacji celu określonego w pkt.1 oraz do czasu przedawnienia roszczeń wynikającego z ogólnie obowiązujących przepisów, ale nie krócej niż przez okres 36 miesięcy od ustania stosunku prawnego.
3. Odbiorcami danych osobowych mogą być wyłącznie podmioty uprawnione, na podstawie obowiązujących przepisów prawa, do uzyskania danych osobowych.

4. Udostępniający dane osobowe ma prawo do:
  - a. żądania od administratora dostępu do danych osobowych,
  - b. ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania,
  - c. wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania,
  - d. wniesienia skargi do Urzędu Ochrony Danych w związku z przetwarzaniem danych osobowych.
5. Udostępnienie danych osobowych jest niezbędne dla realizacji celu przetwarzania określonego w pkt. 1 oświadczenia, oraz wynika z ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1070 z późn. zm.).

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA / PARTYCYPANT**

**PARTYCYPANT <sup>5</sup>**

---

<sup>5</sup> Niepotrzebne skreślić