**Załącznik nr 3**

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta **……………………………… r.** w Kaliszu, pomiędzy

**Kaliskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.** z siedzibą w Kaliszu (62-800) przy Al. ks. Jerzego Popiełuszki 3, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego przez Sąd Rejonowy Poznań - Nowe Miasto Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 0000062694, kapitał zakładowy w wysokości 38.872.000 zł, NIP 618-17-94-690, REGON 250741642,

reprezentowanym przez:

- Andrzeja Górskiego, p.o. Prezesa Zarządu,

zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

**………………………………………….**

z siedzibą w Kaliszu (62-800) przy ul. ………………………………..,

zwanym dalej „Najemcą”

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 208,10 m2, znajdujący się na parterze II klatki schodowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, położonego w Kaliszu przy ul. Hanki Sawickiej 51.
2. Wynajmujący oświadcza, że lokal użytkowy stanowi jego własność i że może skutecznie nim rozporządzać
 w zakresie objętym umową.
3. Lokal użytkowy wchodzi w skład nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kaliszu, VI Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr KZ1A/ 00073668/0.
4. Szczegółowy opis lokalu i jego wyposażenia jest zawarty w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do umowy najmu.
5. Protokół, o którym mowa w ust.4, określa stan techniczny lokalu i jego stopień zużycia. Protokół
jest podstawą do rozliczenia Wynajmującego z Najemcą po zakończeniu najmu.

**§ 2**

1. Najemca w lokalu prowadzić będzie **…………………………………..**
2. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem w sposób, który nie będzie uciążliwy dla najemców lokali mieszkalnych znajdujących się w tym samym bloku.
3. Przed rozpoczęciem działalności w lokalu Najemca zobowiązany jest uzyskać wymagane przez prawo zezwolenia w szczególności Powiatowej Stacji Sanitarno – Epidemiologicznej.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przepisów ochrony p. pożarowej, bhp sanitarnych i innych oraz utrzymywać porządek wokół lokalu.
5. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do których używania jest uprawniony,
we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
6. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
7. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

- okien i drzwi (odnośnie stolarki okiennej z PCV Najemca zobowiązany jest konserwować i wymieniać uszczelki oraz konserwować okucia, a także we własnym zakresie dokonywać regulacji),

- mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,

- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

- innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | a) | malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, |
|  |  | b) | malowanie drzwi, urządzeń sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją. |

**§ 3**

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony od dnia **…………………………** **r**.
2. Każda ze stron może rozwiązać przedmiotową umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia,
że skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem przy zachowaniu jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub

- jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat 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 do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, lub używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku
z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,

4. Wypowiedzenie umowy winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej i doręczone stronie,
za potwierdzeniem odbioru, osobiście lub listem poleconym

**§ 4**

1. Najemca otrzymał komplet kluczy (6 szt.) do lokalu użytkowego i przedmiot najmu został Najemcy wydany w dniu podpisania umowy.

2. Stan lokalu użytkowego jest Najemcy znany i Najemca do stanu lokalu nie zgłasza uwag.

**§ 5**

1. Miesięczny czynsz najmu wynosi **............... zł**, netto. Do wartości netto doliczony zostanie podatek VAT
wg stawki zgodnej z przepisami obowiązującymi w miesiącu, którego płatność dotyczy. Zmiana stawki VAT nie wymaga wypowiedzenia ani nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

**§ 6**

1. Najemca oprócz czynszu jest obowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego, w szczególności za : wodę i odprowadzenie ścieków, energię cieplną, na następujących zasadach:

 a) za wodę i odbiór nieczystości płynnych - według wskazań przynależnego do lokalu wodomierza wody zimneji proporcjonalnie do zużycia za różnicę między wskazaniami wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy wszystkich Najemców, po cenie ustalonej przez dostawcę,

b) energię cieplną i ciepłą wodę - według wskazań przynależnych do lokalu liczników, zgodnie
z rozliczeniem dostawcy energii cieplnej, według przyjętych w spółce zasad naliczania tych opłat,

2. Na dzień zawarcia umowy najmu:

 a) opłata za wodę i odbiór nieczystości płynnych wynosi …. zł/m3, a miesięczna zaliczka opłaty z tytułu różnic wskazań wodomierzy – ….. zł za lokal, tj. kwocie odpowiadającej najniższej opłacie abonamentowej netto za dostarczanie wody,

 b) koszty energii cieplnej wynoszą za ogrzewanie miesięcznie:

- koszty stałe – ….. zł/m2 p. u. lokalu,

- koszty zmienne (podlegające rozliczeniu) – ….. zł/m2 p. u. lokalu,

- za podgrzanie wody – …… zł/m3.

3. Zaliczkowe opłaty za wodę i ścieki są przez Wynajmującegorozliczane nie rzadziej niż co 4 miesiące,
a za dostawę energii cieplnej nie rzadziej niż co 12 miesięcy.

4. Na dostawę energii elektrycznej Najemca zawiera odrębne umowy i rozlicza się bezpośrednio
z dostawcą.

5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z podmiotem odbierającym odpady komunalne, a także
 do przechowywania i okazywania osobom upoważnionym do kontroli aktualnej umowy zawartej
z podmiotem odbierającym odpady komunalne oraz dowód zapłaty za tę usługę.

**§ 7**

1. Czynsz i świadczenia związane z eksploatacją lokalu płatne są do końca każdego miesiąca którego dotyczą,
 na wskazany na fakturze rachunek Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego.
2. Wynajmujący wystawi fakturę i dostarczy Najemcy na adres wynajmowanego lokalu użytkowego do 15 dnia miesiąca, którego płatność dotyczy.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Najemcy.
4. W razie nie uiszczenia w terminie czynszu Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

**§ 8**

 Najemca nie wpłacił kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu.

**§ 9**

1. Wszelkie ulepszenia i przeróbki lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wydatki poniesione prze Najemcę na ulepszenie i przeróbki lokalu nie podlegają zwrotowi.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem § 9, ust. 1
 i przywrócenia stanu poprzedniego.

**§ 10**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy, lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu lokalu. Kontrole mogą być przeprowadzane nie częściej niż raz w roku i winny być wcześniej zapowiedziane. Kontrole bez zapowiedzi mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych sytuacjach.

**§ 11**

W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną
na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Adresy do doręczeń:

|  |  |
| --- | --- |
|  | - dla Wynajmującego: Kaliskie TBS – Spółka z o.o., Al. ks. Jerzego Popiełuszki 3, 62-800 Kalisz |
|  | - dla Najemcy: ..........................................................., ul. H. Sawickiej 51/17, 62-800 Kalisz. |

**§ 12**

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.

2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzyga sąd powszechny właściwy
 dla siedziby Wynajmującego.

**§ 13**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego z dnia 26 października1995 roku, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2014.150 j.t.) Ustawy Kodeks Cywilny z dnia 23 kwietnia 1964 roku (Dz.U.2014.121 j.t.) 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. Zasady postępowania przy przetwarzaniu danych osób fizycznych określa ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. 2014 r. poz. 1182 z późn. zm.). Wynajmujący dysponuje danymi najemcy i osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania z najemcą, które są niezbędne do prowadzenia działalności związanej ze sprawowaniem funkcji Wynajmującego.

5. Najemca przyjmuje do wiadomości, że administratorem danych osobowych najemcy i osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania z najemcą, jest Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. - siedziba: 62-800 Kalisz, Aleja Ks. Jerzego Popiełuszki 3.

6. Dane osobowe są przetwarzane przez Kaliskie TBS Sp. z o.o. wyłącznie w celach określonych przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 2005 r. Nr 31 poz. 266 z późn. zm.).

7. Dane te nie będą udostępniane przez administratora danych osobowych odbiorcom danych w rozumieniu art. 7 pkt 6 powołanej ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych.

8. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować
na adres Wynajmującego.

9. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  | . . . . . . . . . . . . . |  |  |  |  |  | . . . . . . . . . . . . . |  |
|  | **Wynajmujący** |  |  |  |  |  | **Najemca** |  |