

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 i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod nr 0000062694, kapitał zakładowy w wysokości 47 032 000 zł, NIP 618-17-94-690, REGON 250741642, reprezentowanym przez:

- Andrzeja Górskiego, Prezesa Zarządu,
zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
z siedzibą w Kaliszu
NIP, REGON
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy....., o pow. m2, znajdujący się w budynku mieszkalnym wielorodzinnym w Kaliszu przy ul.
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
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 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
2. Każda ze stron może rozwiązać przedmiotową umowę z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze 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 albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - jest w zwłóce 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 (.... 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.
2. Podana w ust. 1 kwota czynszu netto może podlegać raz na rok, poczynając od roku, podwyższeniu, zgodnie ze wzrostem ogłaszanych przez Prezesa GUS rocznych wskaźników cen towarów i usług konsumpcyjnych. Zmiana czynszu nastąpi gdy wzrośnie wskaźnik w stosunku do dnia zawarcia umowy wynajmu nie mniej niż 3%.
3. O określonym w ust. 2 wzroście opłat, nie wymagającym wypowiedzenia ani nie stanowiącym zmian warunków niniejszej umowy, Najemca zostanie powiadomiony pisemnie.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest zapłacić należny czynsz w wartości brutto, wynoszącej na dzień zawarcia niniejszej umowy kwotę zł (..... 00/100), do 10-tego każdego miesiąca, z wyjątkiem 1 miesiąca najmu gdy należy dokonać wpłaty nie później niż do ostatniego dnia miesiąca, którego płatność dotyczy, na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Gospodarstwa Krajowego nr **40 1130 1033 0018 7964 5820 0001**.
2. Za termin dokonania zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. W razie nie uiszczenia czynszu w terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek w wysokości ustawowej.
4. Wynajmujący ma prawo pobierać od Najemcy dodatkowe opłaty z tytułu windykacji należności.

5. 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 czynszu 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.

§ 7

1. Najemca jest obowiązany do uiszczenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, na podstawie kosztów ponoszonych przez Wynajmującego, a w szczególności za zużycie wody i odprowadzenie ścieków według wskazań przynależnego do lokalu wodomierza – po cenie ustalonej przez dostawcę, rozliczenie raz na kwartał oraz za energię cieplną zużytą na ogrzewanie lokalu i przygotowanie ciepłej wody.
2. Na dostawę energii elektrycznej Najemca zawiera odrębną umowę i rozlicza się bezpośrednio z dostawcą.
3. 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.

§ 8

1. Wynajmujący wystawi fakturę i dostarczy Najemcy na adres wynajmowanego lokalu użytkowego do 10 dnia miesiąca, którego płatność dotyczy.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Najemcy.

§ 9

1. Najemca wpłacił przed zawarciem niniejszej umowy kaucję zabezpieczającą w wysokości: słownie:..... zł 00/100 na pokrycie wszelkich należności związanych z najmem Lokalu, a w szczególności: czynszu, odszkodowania za bezumowne używanie Lokalu oraz kosztów przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego po zakończeniu trwania niniejszej Umowy, istniejących w dniu opróżnienia przez Najemcę Lokalu
2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy i uregulowaniu należności z tytułu najmu Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w kwocie określonej w ust. 1.

§ 10

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

§ 11

Najemca zobowiązany jest pomieszczenie gospodarcze ubezpieczyć, przynajmniej w zakresie OC – od wszelkich ryzyk i okazać oryginał polisy w Spółce w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy oraz przedłożyć kopię pod rygorem obciążenia lokatora ewentualnymi kosztami powstałymi w toku najmu szkód.

§ 12

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.

§ 13

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:.....

§ 14

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

§ 15

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zasady postępowania przy przetwarzaniu danych osób fizycznych określa od 25 maja 2018 roku Rozporządzenie 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).
2. Wynajmujący dysponuje danymi najemcy, które są niezbędne do prowadzenia działalności związanej ze sprawowaniem funkcji wynajmującego.
3. Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 RODO Najemca przyjmuje do wiadomości, że:
 - Administratorem danych osobowych Najemcy przetwarzanych w celach związanych z zawarciem niniejszej Umowy jest Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu - siedziba: 62-800 Kalisz, ul. Ks. J. Popiełuszki 3.
 - Dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji przez Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o., w tym profilowaniu.
 - Najemcy przysługują prawa:
 - dostępu do dotyczących go danych oraz otrzymania ich kopii,
 - sprostowania (poprawiania) danych,
 - usunięcia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 17 RODO),
 - do ograniczenia przetwarzania danych,
 - do przenoszenia danych (zgodnie z uwarunkowaniami określonymi w art. 20 RODO),
 - wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
 - wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
 - Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. przechowywało będzie dane osobowe Najemcy zgodnie z przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.).

- Dane osobowe Najemcy mogą zostać udostępnione podwykonawcom związanym ze Spółką umowami powierzenia przetwarzania danych osobowych, np. kancelarie radców prawnych, firmy informatyczne, biuro rachunkowo-podatkowe, podmioty dokonujące okresowych przeglądów instalacji, podmioty dokonujące usuwania skutków awarii i napraw, podmioty wyspecjalizowane w dokonywaniu odczytów i obliczeń dot. korzystania z określonych mediów.
- Podanie danych osobowych do niniejszej Umowy ma charakter dobrowolny, niemniej jest warunkiem koniecznym do jej zawarcia i wykonania.
- Kaliskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kaliszu wyznaczyło Inspektora Ochrony Danych, z którym można skontaktować się:
 - telefonicznie: 62 766 43 60, 697 993 961
 - pocztą tradycyjną: na adres Kaliskie TBS Spółka z o.o., al. Ks. J. Popiełuszki 3
 - pocztą elektroniczną: na adres e-mail lokator@tbs.kalisz.pl
 - osobiście: w siedzibie Spółki.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca