

UMOWA NAJMU KOMÓRKI LOKATORSKIEJ

NR .../TBS/...

zawarta dnia r. w Kurzętniku

pomiędzy: **Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kurzętniku** z siedzibą ul. Tadeusza Kościuszki 17, 13-306 Kurzętnik, wpisanej do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000673223, NIP 877-147-88-96, REGON 366179225, o kapitale zakładowym w wysokości 2 291 000,00 złotych, reprezentowanym przez : - zwanym dalej **Wynajmującym**,

a,

Pan/Pani **PESEL**

legitymującym się dowodem osobistym nr wydanym przez

zam. zwany/dalej **Najemcą**.

została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem komórkę lokatorską oznaczoną nr ..., zlokalizowaną na kondygnacji podziemnej budynku wielorodzinnego w Kurzętniku przy ul.

2. Pomieszczenie o powierzchni użytkowej ... m² jest wyposażone w ażurowe drzwi wejściowe (aluminiowe) i instalację elektryczną (lampa sufitowa z czujką ruchu).

§ 2

1. **Najemca** oświadcza, że:

a) stan opisanego w § 1 pomieszczenia jest mu znany i do jego stanu oraz zamontowanego wyposażenia nie wnosi on żadnych zastrzeżeń;

b) zapoznał się i akceptuje postanowienia "Regulaminu Porządku Domowego Osiedla Mieszkaniowego Dębno";

c) wydanie pomieszczenia nastąpiło w dniu podpisania niniejszej umowy.

§ 3

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż **Najemca** wywiązał się z warunku wpłaty na konto TBS w Kurzętniku kaucji zabezpieczającej na pokrycie należności z tytułu najmu komórki lokatorskiej przysługujących Wynajmującemu w wysokości ... krotności opłaty miesięcznej tj. zł (słownie:złote /100).

2. Wpłata kaucji nie zwalnia **Najemcy** od obowiązku terminowego uiszczenia opłat miesięcznych za pomieszczenie.

3. Kaucja, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zostanie zwrócona na konto **Najemcy** w terminie 30 dni od daty:

a) rozwiązania umowy najmu i sporządzenia przez **Strony** protokołu zdawczo-odbiorczego pomieszczenia,

b) wykupu komórki lokatorskiej przez **Najemcę** tj. dnia zawarcia umowy kupna – sprzedaży,

4. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w całości, jednakże **Wynajmującemu** przysługuje prawo potrącenia z niej zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia **Najemca** był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń pomieszczenia i budynku powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania ze strony **Najemcy**.

5. Kaucja zabezpieczająca nie jest oprocentowana.

§ 4

Najemca będzie wykorzystywał wynajmowane pomieszczenie zgodnie z jego przeznaczeniem i zapisami Regulaminu Porządku Domowego.

§ 5

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych należących do wyposażenia budynku i pomieszczenia tj. instalacji elektrycznej i instalacji wentylacyjnej.

§ 6

1. **Najemca** oraz osoby korzystające są zobowiązane do utrzymywania komórki lokatorskiej we właściwym stanie technicznym, sanitarnym oraz przestrzegać bezwzględnie Regulaminu porządku domowego i innych przepisów regulujących zasady korzystania z pomieszczeń w budynku i otoczenia.

2. Komórka lokatorska jest objęta gwarancją Wykonawcy za wady fizyczne wbudowanych materiałów i na wykonane roboty przez okres 24 i 60 miesięcy.

3. W okresie obowiązywania gwarancji **Najemca** jest odpowiedzialny za bezzwłoczne zgłoszenie **Wynajmującemu** zauważonych wad i usterek w przedmiocie najmu.

4. W przypadku braku zgłoszenia o którym mowa w ust.3 koszty naprawy lub wymiany pokrywa **Najemca**.

5. W razie stwierdzenia usterki lub awarii wywołującej szkodę lub też zagrażającej bezpośrednio powstaniu szkody **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić pomieszczenie w celu jej usunięcia. Jeżeli **Najemca** jest nieobecny lub odmawia udostępnienia pomieszczenia,

Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

6. Jeżeli otwarcie pomieszczenia nastąpiło pod nieobecność **Najemcy**, **Wynajmujący** jest zobowiązany zabezpieczyć komórkę lokatorską i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia **Najemcy**, a z czynności tych sporządza protokół.

7. Po wcześniejszym ustaleniu terminu **Najemca** zobowiązany jest udostępnić pomieszczenie **Wynajmującemu** w celu dokonania okresowego przeglądu, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.

§ 7

Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu ulepszenia tylko za pisemną zgodą **Wynajmującego**.

§ 8

1. **Najemca** jest zobowiązany płacić **Wynajmującemu** opłatę miesięczną za każdy rozpoczęty miesiąc najmu, wg. stawki zatwierdzonej Uchwałą Zgromadzenia Wspólników, która w dniu podpisania niniejszej Umowy wynosi ... **zł** (słownie: złotych /100) za **1 m²** powierzchni użytkowej pomieszczenia.

2. Łączna opłata miesięczna określona w ust.1 stanowi:

a) miesięczny czynsz eksploatacyjny w wysokości ... **zł** (słownie: złotych /100) za **1 m²** p.u.m. płatny do ... **dnia** miesiąca najmu;

b) wpłatę na poczet wykupu komórki lokatorskiej w wysokości **zł** (słownie: złotych /100) za **1 m²** p.u.m. płatną do ... **dnia** miesiąca najmu.

3. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu podpisania niniejszej umowy, numer konta określa zawiadomienie, stanowiące **Załącznik nr 1**.

4. W przypadku nieterminowego regulowania przez **Najemcę** opłat objętych niniejszą umową **Wynajmującemu** przysługuje prawo:

a) naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie,

b) naliczania dodatkowych opłat z tytułu windykacji należności,

c) pokrycia przeterminowanych płatności z wniesionych kaucji i partycypacji.

5. Rozpoczęcie naliczania opłat określonych w ust. 1 i 2 następuje z dniem **r**.

6. W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 1 i 2, dokonywanych w czasie trwania umowy, **Najemca** zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez **Wynajmującego**.

§ 9

Najemca może wprowadzić w przedmiocie najmu zmiany i ulepszenia tylko za pisemną zgodą **Wynajmującego**.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu, **Najemca** jest zobowiązany na swój koszt odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, oraz usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń powstałych z winy **Najemcy**.

2. W przypadku nie dokonania powyższych czynności **Wynajmujący** niezbędnych napraw, obciążając **Najemcę** kosztami, które zostaną potrącone z wniesionej przez **Najemcę** kaucji oraz z wniesionej partycypacji. W przypadku, gdy kwota kaucji i partycypacji nie pokryje kosztów, **Najemca** zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty.

3. **Wynajmujący** może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez **Najemcę** z naruszeniem § 9 i przywrócenia do stanu pierwotnego.

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem 30 dniowego terminu, gdy **Najemca**, pomimo pisemnego upomnienia nadal:

a) używa pomieszczenie w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód w mieniu **Wynajmującego**, albo wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,

b) zalega z którąkolwiek opłat miesięcznych należnych **Wynajmującemu** za używanie lokalu za trzy pełne okresy płatności.

2. W przypadku nie opuszczenia przez **Najemcę** przedmiotu najmu - po upływie terminu wypowiedzenia umowy – naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z komórki lokatorskiej w wysokości 150% opłaty miesięcznej określonej § 10.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 13

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

§ 14

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Najemcy** i jeden dla **Wynajmującego**.

§ 15

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

Najemca przyjmuje do wiadomości, że :

- 1) Administratorem danych osobowych przetwarzanych w celach związanych z zawarciem niniejszej Umowy jest Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Kurzętniku - siedziba: ul. T. Kościuszki 17.
- 2) Dotyczące dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji przez TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, w tym profilowaniu.
- 3) **Najemcy** przysługuje prawo do:
 - a. dostępu do 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,
- 4) TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, 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) Dane osobowe **Najemcy** mogą zostać udostępnione podwykonawcom związanym ze Spółką umowami powierzenia przetwarzania danych osobowych, np. kancelarie radców prawnych, firmy informatyczne, biuro rachunkowo-podatkowe, instytucje finansujące.
- 6) Podanie danych osobowych do niniejszej Umowy ma charakter dobrowolny, niemniej jest warunkiem koniecznym do jej zawarcia i wykonania.
- 7) Wszelką korespondencję w sprawach związanych z przetwarzaniem danych osobowych należy kierować na adres **Wynajmującego**.

a) pocztą tradycyjną: TBS Spółka z o.o. w Kurzętniku, 13-306 Kurzętnik ul. T. Kościuszki 17

b) pocztą elektroniczną: e-mail: tbs@kurzetnik.pl

§ 16

Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:

Załącznik nr 1 : Zawiadomienie o wysokości czynszu i opłat dodatkowych

.....
Najemca

.....
Wynajmujący