

UMOWA NAJMU nr .../TBS/...
zawarta w dniu ...r. w Rybniku

pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku,
ul. gen. Hallera 10, 44-200 Rybnik, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Gliwicach w
rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000899615 o numerze NIP: 6423227990
REGON: 388044710 ,
reprezentowanym przez ...,
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

...

zwanym dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący jest właścicielem nieruchomości położonej w Rybniku przy ul. ... nr ... zabudowanej budynkiem mieszkalnym ... (wielorodzinnym/jednorodzinny).
2. Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny/budynek mieszkalny nr... położony w budynku opisanym w ust. 1, składający się z ..., o łącznej powierzchni użytkowej ... m², usytuowany na ... piętrze.
3. Wynajmujący oddaje, zaś Najemca bierze do użytkowania Przedmiot najmu opisany w § 1, który będzie przeznaczony na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych Najemcy, za wynagrodzeniem określonym w niniejszej umowie.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że stan opisanego w § 1 lokalu/budynku jest mu znany, nadaje się do zamieszkania i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
2. Wynajmujący wydaje Najemcy lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń, stanowiącego Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a który stanowi jej integralną część.
3. Najemca jest zobowiązany użytkować lokal mieszkalny zgodnie z jego przeznaczeniem.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany wpłacić Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą w celu pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Kaucję w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu, tj. kwotę ... zł należy uiścić w dniu zawarcia umowy/ w terminie do dnia... na rachunek bankowy Wynajmującego nr...

§ 4

1. Lokal stanowiący przedmiot niniejszej umowy uprawnione są zamieszkiwać następujące osoby:
 - a) ... - pesel ... - Najemca
 - b) ... - pesel ... -
 - c) ...
2. O zmianie osób zamieszkujących lokal Najemca jest zobowiązany powiadomić niezwłocznie Wynajmującego na piśmie.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest zamieszkać Przedmiot najmu w terminie do 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
2. Niezamieszkanie przez Najemcę w lokalu w terminie wskazanym w ust. 1 stanowi o odstąpieniu przez Najemcę od umowy najmu, skutkującym rozwiązaniem umowy.
3. Najemca w sytuacji wskazanej w ust. 2 zobligowany jest wydać opróżniony lokal Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty wezwania. Do czasu wydania lokalu Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości 200% czynszu
4. W sytuacji niewydania przez Najemcę lokalu Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do lokalu i jego przejęcia. Z czynności wejścia oraz przejęcia Wynajmujący sporządza protokół.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal mieszkalny i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać Regulaminu Porządku Domowego, który stanowi Załącznik nr 2 do umowy i jest jej integralną częścią.
2. Najemca zobowiązany jest dbać oraz chronić przed uszkodzeniami lub dewastacją części budynku i urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku, tj. drzwi zewnętrzne, klatka schodowa, korytarze, pomieszczenia gospodarcze itp. oraz otoczenie budynku.

§ 7

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

§ 8

1. Najemca jest zobowiązany od udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii.
2. Jeżeli Najemca odmawia udostępnienia lokalu lub jest nieobecny, Wynajmujący może w tym celu wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, staży miejskiej lub innych służb.
3. Najemca jest zobowiązany udostępnić lokal Wynajmującemu w celu dokonania okresowego, a w szczególnych przypadkach również doraźnego przeglądu stanu technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac, a także w celu wykonania prac w lokalu/budynku – w tym konieczności zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 9

Najemca nie może podnajmować przedmiotu najmu lub oddać go do korzystania osobie trzeciej zarówno pod tytułem darmym jak i odpłatnie.

§ 10

1. Najemca może wprowadzać ulepszenia w lokalu mieszkalnym tylko za pisemną zgodą Wynajmującego pod rygorem nieważności.
2. Strony na mocy pisemnej umowy określają sposób rozliczenia dokonanych przez Najemcę ulepszeń.

§ 11

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązany jest opłacać Wynajmującemu czynsz w wysokości określonej w Załączniku nr 3 umowy, stanowiącym jej integralną część, według stawki za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu.
2. Najemca prócz czynszu o zobowiązany jest uiszczать następujące opłaty:
 - opłata stała za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody
 - opłata zmienna za centralne ogrzewanie i podgrzewanie ciepłej wody
 - opłata za dostawę zimnej wody
 - opłata za kanalizację
 - opłata za odbiór nieczystości stałych
 - opłata za oświetlenie klatki schodowej, budynku i terenu
 - opłata za antenę zbiorczą
 - ...
3. Wysokość czynszu i opłat dodatkowych obowiązujących w dniu zawarcia niniejszej umowy określa Załącznik nr 3.
4. Czynsz oraz opłaty, za wyjątkiem opłat wynikających z umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług, płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego/obciążenia rachunku Najemcy.
5. Czynsz oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest uiszczать na rachunek bankowy Wynajmującego nr
6. Rozpoczęcie naliczenia czynszu oraz opłat następuje z dniem sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.
7. W przypadku zmiany w czasie trwania umowy wysokości opłat, o których mowa w § 11, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego o zmianie opłat, przy czym zmiana stawek, zależna od Wynajmującego, wymaga uprzedniego trzymiesięcznego wypowiedzenia dotychczasowej stawki ze skutkiem na koniec miesiąca.
8. Najemca oraz pełnoletnie osoby z nim zamieszkujące są zobowiązane solidarnie do zapłaty czynszu oraz opłat, zgodnie z art. 688¹ Kodeksu cywilnego.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Najemca może rozwiązać umowę w każdym czasie za uprzednim jej wypowiedzeniem, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

3. Umowa najmu rozwiązuje się na zasadach i w sposób określony:
 - a) w niniejszej umowie,
 - b) w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami)
 - c) w ustawie z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami).
4. Najemca po rozwiązaniu umowy zobowiązany jest wydać lokal Wynajmującemu. Jeżeli lokal nie zostanie wydany – Najemca zobowiązany jest uiszczyć na rzecz Wynajmującego odszkodowanie w wysokości 200% czynszu miesięcznego, który byłby zobligowany uiszczać, gdyby nie nastąpiło rozwiązanie umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w art. 6b ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy.
2. Jeżeli najemca w okresie najmu dokonał wymiany niektórych elementów tego wyposażenia, przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości między stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się według cen obowiązujących w dniu rozliczenia.
3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez najemcę z naruszeniem § 10 i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, albo ulepszenia zatrzymać za zwrotem ich wartości uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu.

§ 14

1. Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami).
2. Wynajmujący informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia (umowa kredytu nr 22/1738 oraz 22/1739 z dnia 27 czerwca 2022r.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów/opłat związanych z użytkowaniem lokali z tytułu zawieranych umów o ustanowienie spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego w kredytowanej nieruchomości (zgodnie z art. 509 i następnymi ustawami – Kodeks cywilny), w sytuacji skorzystania z konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem do dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, które stanowią jeden ze składników czynszu/opłat za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek wskazany przez BGK.

§ 15

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 26 października 1995r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego (z późniejszymi zmianami), ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (z późniejszymi zmianami), a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.
2. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z treścią „Regulaminu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku, który to regulamin stanowi integralną część umowy.
4. *Załącznikiem niniejszej umowy stanowiącym jej integralną część jest umowa partycypacji.*
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
6. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporów mogących powstać na tle wykonania umowy jest sąd rzeczowo oraz miejscowo właściwy dla Wynajmującego.

Załącznik nr 1 – Protokół zdawczo - odbiorczy,

Załącznik nr 2 – Regulamin porządku domowego,

Załącznik nr 3 – Wysokość czynszu i opłat dodatkowych

Załącznik nr 4 - Regulamin najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego „Twój Dom” sp. z o.o. w Rybniku.

Załącznik nr 5 – Umowa partycypacji