

UMOWA NAJMU
z dnia _____ roku

zawarta w Kwidzynie pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego sp. z o. o. w Kwidzynie przy ulicy Toruńskiej 30/1
reprezentowanym przez: Elżbietę Wietechę -Freiherr von Münchhausen -Prezesa Zarządu
zwanym dalej "Wynajmującym" a

Panem/ Panią _____

PESEL _____

zwanym/ą dalej "Najemcą" została zawarta umowa o treści następującej:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem _____ r. w najem lokal mieszkalny położony przy ulicy _____ w **Prabutach** z zastrzeżeniem postanowień ust.4.
Lokal składa się z pomieszczeń wyszczególnionych w protokole, o którym mowa w § 2. umowy, o łącznej powierzchni _____ **m²**.
2. Przedmiotem najmu objęte są również pomieszczenia przynależne do lokalu opisane w protokole, o którym mowa w ustępie 1.
3. Najemca zgłasza do wspólnego zamieszkiwania _____ **osoby/osób** z jednoczesnym obowiązkiem uaktualnienia na piśmie wszelkich zmian dotyczących ilości zamieszkujących osób.
4. Wydanie lokalu określonego w ust.1 nastąpi po dokonaniu czynności opisanych w § 2 oraz po uiszczeniu kaucji o której mowa w § 6.

§ 2.

Przekazanie opisanych w § 1. pomieszczeń odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez strony umowy, stanowiącego załącznik numer 1 do niniejszej umowy w terminie ustalonym przez Wynajmującego.

§ 3.

1.Z tytułu najmu lokalu Najemca opłacać będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego:

- 1) czynsz najmu obliczony zgodnie z Uchwałą nr 1/2021 Zgromadzenia Wspólników TBS sp. z o. o. w Kwidzynie z dnia 20-05-2021 r. według stawki : 12,50 x _____ m² = _____ zł
- 2) Oprócz czynszu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany do uiszczenia opłat za: wodę zimną i ścieki, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę, odbiór nieczystości stałych oraz inne świadczenia.

2. Najemca jest zobowiązany do uiszczania zaliczek na poczet w/w opłat w wysokości:

Składniki	Ilość	Jm.	Cena	Brutto
CZYNSZ		m ²		
WODA I ŚCIEKI		m ³		
PODGRZANIE WODY – op. zmienna		m ³		
PODGRZANIE WODY – op. stała		m ²		
ROZLICZENIE WODY		lok.		
CENTRALNE OGRZEWANIA – op. zmienna		m ²		
CENTRALNE OGRZEWANIA – op. Stała		m ²		
WYWÓZ SMIE CI- segregowanie		os.		

3. Rozliczenia kosztów rzeczywistych za dostawę ciepła, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenie ścieków następuje według wskazań urządzeń pomiarowych w terminach ustalonych przez Wynajmującego.

4. Realizacja § 3 obowiązywać będzie od daty protokolarnego przekazania lokalu.

§ 4.

1. Czynsz z § 3. ust. 1 pkt.1. Najemca zobowiązany jest opłacać nie później niż do 10-go dnia każdego miesiąca, za który czynsz jest należny.

2. Opłaty za świadczenia wymienione w § 3. ust.1 pkt.2. Najemca jest zobowiązany płacić do 10-go dnia każdego miesiąca, za który są one należne.

3. Czynsz i opłaty Najemca płacić będzie bez uprzedniego wezwania, na konto TBS sp. z o. o. w Kwidzynie w banku _____

4. Datą zapłaty jest data wpływu należności na rachunek Wynajmującego.

5. W przypadku zwłoki w zapłacie naliczone zostaną odsetki ustawowe za zwłokę.

§ 5.

1. Zmiany czynszu opisanego w § 3 ust. 1, a także zmiany opłat opisanych w § 3. ust.2, wynikające z przepisów ustawowych i wydanych do nich aktów wykonawczych lub przepisów gminnych nie stanowią zmiany niniejszej umowy.

2. Wynajmujący powiadamia Najemcę na piśmie o zmianie czynszu lub opłat nie później niż na 7 dni przed datą ich wejścia w życie.

3. Zmieniony czynsz lub opłaty obowiązywać będą Najemcę od daty wskazanej w pisemnym powiadomieniu, o którym mowa w ustępie poprzedzającym.

§ 6.

1. Najemca wpłacił na rzecz TBS Sp. z o. o. w Kwidzynie kaucję zabezpieczającą w wysokości _____ zł (słownie _____) jako zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, która przysługuje wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu w wysokości 12-krotności czynszu wyliczoną wg wzoru (12 m-cy x stawka czynszu za 1 m² x m² mieszkania) zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.2001 nr.71, poz.733 z późn. zm.).

2. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego uiszczania czynszu i innych opłat z tytułu najmu lokalu, jak również z obowiązku ponoszenia kosztów napraw i konserwacji lokalu oraz jego odnowienia w chwili opróżnienia i opuszczenia lokalu.

3. W przypadku opuszczenia lokalu Wynajmujący ma prawo potrącić z kaucji:

a. nie uiszczony przez Najemcę czynsz i inne należności wraz z odsetkami przypadające do zapłaty z tytułu najmu lokalu,

b. należności związane z naprawą i konserwacją lokalu obciążające Najemcę w czasie trwania najmu, jeżeli uchyla się od wykonania ciężących na nim w tym zakresie obowiązków,

c. należności związane z odnowieniem lokalu w zakresie obciążającym Najemcę w chwili jego opróżnienia i opuszczenia, jeżeli Najemca uchyla się od wykonania tego obowiązku,

d. koszty sądowe i egzekucyjne wynikające z orzeczenia sądu w sprawie eksmisji.

e. za zużycie elementów wyposażenia technicznego,

4. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia ustania stosunku najmu i opróżnienia lokalu jeżeli Najemca nie zalega w opłacie należności z tytułu najmu, których pokrycie kaucja zabezpiecza.

5. Zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej 12 krotnej wartości czynszu za lokal obowiązującego w dniu jej wypłaty.

§ 7.

Najemca oświadcza, iż:

1. W dniu objęcia lokalu nie posiada On, a także osoby zgłoszone do wspólnego z nim zamieszkania, jakiegokolwiek tytułu prawnego od innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Prabuty, co potwierdzone zostaje stosownym oświadczeniem, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Dochód gospodarstwa domowego, w dniu zawarcia umowy najmu nie przekracza kwot opisanych w art. 30 ust.1 pkt.2 ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, na co składa stosowną deklarację, stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

§ 8.

Najemca jest obowiązany składać Wynajmującemu raz na dwa lata, w terminie do dnia 30 kwietnia każdego roku, deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.

§ 9.

Najemca jest zobowiązany, na żądanie Wynajmującego, przedstawić zaświadczenie właściwego miejscowo urzędu skarbowego o wysokości dochodów uzyskanych przez Najemcę oraz osoby zgłoszone przez niego do wspólnego zamieszkania.

§ 10.

Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca winien także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, takie jak klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§ 11.

W razie:

1. Niezłożenia przez Najemcę deklaracji w terminie, o którym mowa w § 8. umowy Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu.
2. Złożenia przez Najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą lub uzyskania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w Prabutach, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia; po rozwiązaniu umowy użytkownik lokalu jest zobowiązany płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki obowiązywałby gdyby umowa nie została rozwiązana.
3. Gdy Najemca wykaże w deklaracji dochody przekraczające aktualną wysokość określoną w ustawie o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w części dotyczącej czynszu i zastosować czynsz wolny.

§ 12.

Najemca nie ma prawa do podnajmu zajmowanego lokalu lub jego części także oddawania do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 13.

Najemca ma prawo do wprowadzania w zajmowanym lokalu ulepszeń wyłącznie za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

§ 14.

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu i budynku.

§ 15.

Najemca zobowiązany jest do użytkowania lokalu zgodnie z instrukcją stanowiącą załącznik do niniejszej umowy.

§ 16.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas od _____ do _____.

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2001 pkt.71, poz.733 z późn. zm.) wraz wszelkie inne przepisy prawa normujące materię objętą umową.

§ 18.

Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy powszechne właściwe ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 19.

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 1 otrzymuje Wynajmujący a 1 egzemplarz Najemca.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....