**Umowa najmu nr 26/2/2024**

**lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych BB TBS**

zawarta w dniu ……………...2024 r. w Bielsku-Białej pomiędzy:

Bielsko-Bialskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Komorowickiej 72, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000028089, posiadającą NIP 547-16-07-945, REGON 070806941, o kapitale zakładowym 27.163.000,00 zł opłaconym w całości

- reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Ewę Kamińską,

zwaną dalej Wynajmującym,

a panem/panią ………………………………. adres dla doręczeń ul. …………………… PESEL …………….. legitymującym/cą się dowodem osobistym …………………..wydanym przez …………………………….

Zwannym/ą dalej Najemcą.

**Przedmiot Najmu**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku mieszkalnego, położonego w Bielsku-Białej przy ul. Św. Pawła 26 w którym jest wyodrębniony lokal mieszkalny nr 2 o powierzchni użytkowej 35,92 m², usytuowany na parterze.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisany w § 1 lokal mieszkalny do wyłącznego użytku.
2. Przedmiotem najmu jest również pomieszczenie przynależne oznaczone nr 2.
3. Lokal mieszkalny oraz pomieszczenie przynależne jest w stanie, który odzwierciedla protokół zdawczo-odbiorczy sporządzany przy objęciu mieszkania przez Najemcę.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przepisami ustawy o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z 1995r. [Dz. U. Nr 133, poz. 654.] oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z 2001 r [Dz. U. Nr 71]

**Związanie Umową**

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz od dnia 01.04.2024 r.
3. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu wynosi w dniu zawarcia umowy

35,92 m2 x 16,50 zł/m2 = 592,68 zł.

**Warunki Finansowe Najmu**

§ 4

1. Stawka czynszu jest ustalana na podstawie ustawy o o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z 2001 r [Dz. U. Nr 71]
2. Czynsz płatny jest co miesiąc, z góry do 15 dnia miesiąca, za który czynsz jest należny.
3. Termin zapłaty czynszu uznaje się za zachowany, jeżeli w terminie oznaczonym w 4. 2 środki znajdują się na rachunku bankowym TBS (zgodnie z art. 454 1 k.c.).
4. Czynsz płatny jest na rachunek w Banku Gospodarstwa Krajowego nr 94 1130 1150 0700 0000 0002 6191.
5. Zmiana czynszu następuje z uwzględnieniem treści uchwały Zgromadzenia Wspólników BB TBS o stawce czynszu dla zasobów mieszkaniowych Bielsko-Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. oraz z uwzględnieniem waloryzacji wskaźnika wartości odtworzeniowej 1 m powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego ustalanej dla Powiatu Bielskiego.
6. Wynajmujący zobowiązany jest do zawiadomienia Najemcy o zmianie stawki czynszu wynikającej ze zmiany uchwały Zgromadzenia Wspólników BB TBS o stawce czynszu dla zasobów mieszkaniowych Bielsko-Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.
7. Zmiana stawki czynszu z innej przyczyny niż zmiana uchwały w sprawie stawek czynszu regulowanego dla zasobów mieszkaniowych Bielsko-Bialskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. nie wymaga odrębnego zawiadomienia.
8. Wynajmujący może zastosować czynsz wolny w przypadku gdy dochody Najemcy przekroczą wysokość określoną w art. 30 ust. 1, pkt 2 ustawy o o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa.
9. Wynajmujący udostępni Najemcy formularze wniosków o przyznanie dodatków mieszkaniowych, w przypadku gdy Najemca wykaże, że zachodzą przesłanki uzasadniające przyznanie dodatku.

§ 5

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym wpłacenia przez Najemcę kaucji gwarancyjnej równej 12 krotności miesięcznego czynszu za dany lokal obliczonego według stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu w terminie co najmniej 3 dni przed jego objęciem na rachunek w Banku PKO-BP O/Bielsko-Biała NR 13 1020 1390 0000 6502 0018 7476
2. Kwota kaucji niniejszej umowy wynosi 7.112,16 zł
3. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę warunku określonego w ust.1 Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę do wpłaty kwoty określonej w ust. 2 wyznaczając mu dodatkowy 7 dniowy termin, po bezskutecznym upływie którego niniejsza umowa nie rodzi skutków prawnych.
4. Kaucja jest waloryzowana o wzrost wartości czynszu.
5. Kaucja jest zwracana Najemcy wg wartości określonej w § 5 ust. 4 z dnia rozwiązania umowy w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania umowy najmu, po potrąceniu kwoty należnej Wynajmującemu.
6. Za opóźnienie w zwrocie kaucji, Wynajmujący zapłaci odsetki ustawowe.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania świadczeń związanych z eksploatacją mieszkania:

1. opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby c. o. według wskazań licznika ciepła,
2. opłaty za dostawę energii cieplnej na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej wg faktycznych kosztów licznika ciepła,
3. opłaty za dostawę wody według wskazań liczników oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych,
4. opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Opłaty wymienione w punktach (a-d) będą płatne miesięcznie razem z czynszem.

7

Do zmiany czynszu nie stosuje się postanowień umowy o formie ani o terminach wypowiedzenia warunków umowy.

**Naprawy i Remonty**

§ 8

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązuje się do stosowania instrukcji wentylacji lokalu mieszkalnego.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
4. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych
5. okien, drzwi,
6. wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
7. kuchni, wanien, brodzików, 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,
8. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
9. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
10. innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez
    * malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
11. Poza naprawami, o których mowa w ppktach od a-g najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy. Odpowiedzialność najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.
12. Naprawy lokatorskie nie obejmują:

- stolarki okiennej i drzwi wejściowych do budynku.

- wszelkiego rodzaju instalacji do liczników,

- całości instalacji, która nie uległa uszkodzeniu mechanicznemu.

§ 9

1. Koszty remontów kapitalnych ponosi Wynajmujący.
2. Wynajmujący jest uprawniony, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o mających wystąpić utrudnieniach lub przerwach w użytkowaniu instalacji, budynku lub lokalu, do zlecenia wykonania w budynku lub lokalu wszelkich napraw i przebudów niezależnie od ich przyczyny.

# Wydanie Przedmiotu Najmu

§ 10

1. Wydanie przez Wynajmującego Najemcy przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego początkowego. Zdanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego końcowego.
2. Protokoły stanowią załączniki do umowy, które zostaną podpisane najpóźniej w dniu wydania przedmiotu najmu albo zdania przedmiotu najmu.
3. W przypadku nieuczestniczenia Najemcy w sporządzaniu protokołu zdawczo-odbiorczego końcowego, Wynajmujący sporządzi protokół komisyjnie przy udziale trzech (łącznie) osób.

**Obowiązki Najemcy**

§ 11

1. Najemca będzie użytkował przedmiot najmu w celach mieszkaniowych. Wykorzystanie przedmiotu najmu w innych celach wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.
3. Wszelkie zmiany i ulepszenia w lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
4. Wynajmujący może zażądać usunięcia zmian i ulepszeń na które Najemca nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najmowany lokal mieszkalny stanowi główne mieszkanie najemcy, a podnajem przedmiotu najmu jest zakazany.
6. Najemca będzie przestrzegał zasad współżycia społecznego, nie będzie naruszał przepisów bhp i ppoż.
7. W celu zapewnienia kontroli przestrzegania zasad, Najemca umożliwi wizytację przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego.

§ 12

1. Wynajmujący ubezpiecza przedmiot najmu w zakresie ryzyka lokatorskiego (pożar, zalanie, wybuch, włamanie) i od odpowiedzialności cywilnej.
2. Najemca co miesiąc zwraca poniesione przez Wynajmującego wydatki na ubezpieczenie.

**Ustanie Stosunku Najmu**

14

1. Strony mogą rozwiązać umowę za wypowiedzeniem na 3 miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wymaga formy pisemnej.
3. Wypowiedzenie jest doręczane Najemcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru. Jeżeli najemca nie podejmie przesyłki poleconej, przyjmuje się, że wypowiedzenie jest skuteczne z chwilą powtórnego awiza przesyłki poleconej.
4. Z chwilą ustania stosunku najmu Najemca traci wszelkie uprawnienia do zajmowania przedmiotu umowy.

§ 15

1. W okresie wypowiedzenia Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu w dni robocze w godzinach od 18 do 19 celem wizytacji przedmiotu najmu przez potencjalnych najemców.
2. Przed zdaniem przedmiotu najmu Najemca jest zobowiązany do opróżnienia lokalu, uporządkowania go oraz wybiałkowania ścian.

Najemca przedstawi pokwitowania uiszczonych opłat, jeżeli zażąda tego Wynajmujący.

§ 16

Do ustania stosunku najmu powstałego w związku z zawarciem niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy o o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa z 1995r. [Dz. U. Nr 133, poz. 654.] oraz ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego z 2001 r [Dz. U. Nr 71] oraz Kodeksu cywilnego.

**Postanowienia Końcowe**

§ 17

* + 1. Dane osobowe Najemcy zawarte w niniejszej umowie oraz dane zbierane od Najemcy przez Wynajmującego przetwarzane będą zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. i w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych (RODO) oraz zgodnie z Ustawą z dnia 10 maja 2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2018, poz. 1000).
    2. Najemca otrzymał jeden egzemplarz świadectwa charakterystyki energetycznej części budynku dotyczącego lokalu określonego w § 1 niniejszej umowy.

§18

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 19

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

........................................... .................................

Wynajmujący Najemca

**Bielsko-Biała, dn. ...............................................**

# OŚWIADCZENIE

**Jako najemca mieszkania w BB TBS oświadczam, że ani ja ani osoby zgłoszone ze mną do wspólnego zamieszkania nie posiadamy tytułu prawnego do lokalu mieszkalnego na terenie Bielska –Białej.**

**Jednocześnie zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania BB TBS o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.**

....................................

Najemca

**Bielsko-Biała, dn. ...............................................**

# OŚWIADCZENIE

**Jako najemca mieszkania w BB TBS oświadczam, że moje gospodarstwo domowe składa się z …. osób Jednocześnie zobowiązuję się do niezwłocznego poinformowania BB TBS o zmianie tej liczby.**

....................................

Najemca

Telefon kontaktowy do Najemcy ………………………….….

**INFORMACJA**

**DOTYCZĄCA PRZETWARZANIA DANYCH OSOBOWYCH** **W BIELSKO-BIALSKIM TOWARZYSTWIE BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO SP. Z O. O.**

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych informujemy – zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. 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) (Dz. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1), zwanego dalej w skrócie „RODO”, iż:

**I. Administrator Danych Osobowych**

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Bielsko-Bialsko Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Bielsku-Białej przy ul. Komorowicka 72, tel. 33 8150309,

**II. Inspektor Ochrony Danych**

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, w następujący sposób:

1. pod adresem poczty elektronicznej: [iod@tbs.bielsko.pl](mailto:iod@tbs.bielsko.pl)
2. pisemnie na adres siedziby Administratora.

**III. Podstawa prawna i cele przetwarzania danych osobowych**

1. Przetwarzanie Pani/Pana danych odbywać się będzie przez okres trwania umowy a w przypadku danych podanych fakultatywnie – do czasu wycofania zgody.
2. Okres przetwarzania może zostać przedłużony o okres przedawnienia roszczeń.
3. Przetwarzanie może być również niezbędne w celu wykonania umowy, której Pani/Pan jest stroną lub do podjęcia działań, na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy.
4. Mogą również wystąpić przypadki w których zostanie Pani/Pan poproszona/y o wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w określonym celu i zakresie.

**IV. Odbiorcy danych osobowych**

Dane nie będą przekazywane innym podmiotom, z wyjątkiem podmiotów uprawnionych do ich przetwarzania na podstawie przepisów prawa.

**V. Okres przechowywania danych osobowych.**

1. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane lub w okresie wskazanym przepisami prawa.
2. Po spełnieniu celu, dla którego Pani/Pana dane zostały zebrane, mogą one być przechowywane jedynie w celach archiwalnych, przez okres, który wyznaczony zostanie przede wszystkim na podstawie Rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów..

**VI. Prawa osób, których dane dotyczą, w tym dostępu do danych osobowych.**

Na zasadach określonych przepisami RODO, posiada Pani/Pan prawo do żądania  
od Administratora:

1. dostępu do treści swoich danych osobowych,
2. sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych,
3. usunięcia swoich danych osobowych na podstawie wyrażonej przez Panią/Pana zgody,
4. ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych w momencie gdy prawidłowość przetwarzania danych osobowych jest kwestionowana,
5. przenoszenia swoich danych osobowych w zakresie danych przetwarzanych na podstawie wyrażonej przez Panią/Pana zgody i przetwarzanych w sposób zautomatyzowany,

**VII. Prawo do cofnięcia zgody**

1. Tam, gdzie do przetwarzania danych osobowych konieczne jest wyrażenie zgody, zawsze ma Pani/Pan prawo nie wyrazić zgody, a w przypadku jej wcześniejszego wyrażenia, do cofnięcia zgody.
2. Wycofanie zgody nie ma wpływu na przetwarzanie Pani/Pana danych do momentu jej wycofania.

**VIII. Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego**

Gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

**X. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji, profilowanie**

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.