

UMOWA NAJMU Nr _____
LOKALU MIESZKALNEGO („Umowa”)

zawarta w ____ dnia _____ 202_ r. pomiędzy:

Spółeczną Inicjatywą Mieszkaniową "KZN-Toruński" Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41c, 87-100 Toruń, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Toruniu, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000942410, o wysokości kapitału zakładowego: 132.538.600,00 zł, posiadającą NIP: 879-27-32-779 oraz REGON: 389359260, którą reprezentuje:

Filip Szreter – Prezes Zarządu,

którego umocowanie do reprezentacji potwierdza wydruk z Informacji KRS stanowiący Załącznik nr 1 do Umowy,
zwaną w treści Umowy: „**Spółką**” i/lub „**Wynajmującym**”,

a

Panią/Panem, legitymującą/ym się dowodem osobistym o serii i numerze _____, wydanym przez _____, posiadającą/ym nr PESEL _____, zam. _____,

zwany/a w treści Umowy „**Najemcą**”,

zwanymi również łącznie „**Stronami**”, bądź oddzielnie „**Stroną**”.

Wynajmujący realizując cel statutowy i zadania swojej działalności w zakresie społecznego budownictwa mieszkaniowego stosownie do ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, oświadcza, iż zawiera z Najemcą Umowę o następującej treści:

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w ____ przy ul. ____, dla której prowadzona jest księga wieczysta ____, zabudowanej budynkiem wielorodzinnym (dalej: „**Budynek**”), w którym znajduje się lokal mieszkalny o numerze ____, o łącznej powierzchni ____ m², składający się z następujących pomieszczeń:
 - a) sypialnia – ____ m²,
 - b) salon z aneksem kuchennym – ____ m²,
 - c) korytarz – ____ m²,
 - d) łazienka – ____ m².(dalej: „**Lokal**”).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca bierze w najem Lokal na warunkach określonych w niniejszej Umowie.
3. Wynajmujący oświadcza, że sprawuje zarząd nad nieruchomością/gruntem i Budynkiem.
4. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie dla celów zaspokajania potrzeb mieszkaniowych Najemcy oraz osób wskazanych w ust. 5.
5. Do zamieszkania w Lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
 - a) ____, nr PESEL _____,
 - b) ____, nr PESEL _____.

6. Zmianę osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania Najemcy zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu w formie pisemnej, nie później niż w terminie siedmiu dni od dnia powstania zmiany w ilości osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania.
7. Najemcy nie wolno podnajmować Lokalu albo oddawać do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, złożonej na piśmie pod rygorem nieważności.
8. W ramach wykonywania Umowy, Najemca jest uprawniony do korzystania z przynależnej mu komórki lokatorskiej oraz części Budynku służących do wspólnego użytku.
9. Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oraz ustawie finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych.
10. Najemca oświadcza w imieniu własnym oraz osób wskazanych do wspólnego zamieszkania o braku posiadania w dniu objęcia Lokalu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości.
11. Najemca oświadcza, iż w dniu zawarcia Umowy posiada zdolność czynszową w zakresie regulowania czynszu oraz innych opłat wynikających z Umowy. W przypadku pogorszenia lub utraty zdolności czynszowej, jest zobowiązany niezwłocznie poinformować Spółkę.

§ 2. WYDANIE LOKALU

1. Wydanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego następuje na podstawie obustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie ____ od dnia zawarcia Umowy, nie wcześniej jednak niż _____. Protokół zdawczo-odbiorczy po obustronnym podpisaniu przez Strony staje się integralną częścią Umowy jako Załącznik nr 2.
2. Przy podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego Najemca uprawniony będzie do dokonania pomiaru Lokalu. Pomiar zostanie przeprowadzony przez pracowników/a Wynajmującego w obecności Najemcy lub osoby przez niego upoważnionej. Pomiar dokonany zostanie zgodnie z normą PN-ISO 9836.
3. Lokal w dniu wydania wyposażony będzie w instalację wodnokanalizacyjną, elektryczną oraz wentylację a także w następujące elementy wyposażenia:
 - a) pokoje – podłogi wykończone panelami;
 - b) drzwi wewnętrzne;
 - c) kuchnia – czteropaleniskowa kuchenka, zlewozmywak;
 - d) łazienka – armatura łazienkowa: kabina natryskowa, umywalka, misa ustępowa oraz podłogi wykończone płytkami gresowymi.
 - e) ściany i sufity pokryte powłokami malarskimi - w kolorze białym.
4. Wraz z przekazaniem Lokalu, Wynajmujący zobowiązany jest przekazać Najemcy wszelkie przedmioty i dokumenty niezbędne do normalnego i niezakłóconego używania Lokalu, w tym w szczególności klucze do Lokalu i innych pomieszczeń użytkowych.
5. Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej stanowi Załącznik nr 3 do Umowy.

§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.

§ 4. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu i Budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - a) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń Budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców, oraz jego otoczenia;

- b) dokonywanie napraw Budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w lit. a), oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy;
- c) dokonywanie napraw Lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - 1) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - 2) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg (warstwy wykończeniowej), a także tynków.
- 3. Wynajmujący jest zobowiązany do przeprowadzania lub zlecania w Budynku kontroli i przeglądów w zakresie określonym we właściwych przepisach prawa.
- 4. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o planowanych naprawach lub modernizacjach w Budynku. Prace powinny być przeprowadzane w miarę możliwości w sposób jak najmniej uciążliwy dla Najemcy.
- 5. Jeżeli w czasie trwania umowy powstanie lub ujawni się wada/awaria Lokalu, której naprawa obciąża Wynajmującego, Najemca niezwłocznie powiadamia o tym Wynajmującego pisemnie lub pocztą elektroniczną. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązuje się usunąć wadę/awarię w terminie uzgodnionym z Najemcą. Po bezskutecznym upływie terminu na usunięcie wady/awarii, Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt i ryzyko Wynajmującego bez konieczności osobnego wezwania i uzyskiwania zgody sądu lub według swojego wyboru żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

§ 5. PODSTAWOWE OBOWIĄZKI NAJEMCY

- 1. Najemca jest obowiązany utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części Budynku przeznaczonych do wspólnego użytku, takie jak: dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
- 2. Najemca jest zobowiązany do dbania o urządzenia oraz elementy wyposażenia lokalu, a także do dokonywania bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę.
- 3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - b) okien i drzwi;
 - c) łącznie z ich wymianą;
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, 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;
 - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - f) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt Wynajmującego, także jego wymiana;
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - h) innych elementów wyposażenia Lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - 1) naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - 2) malowanie drzwi i okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

4. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego złożoną na piśmie pod rygorem nieważności i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
5. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody Najemca lub osoba obecna w Lokalu są obowiązani niezwłocznie udostępnić Lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
6. Jeżeli otwarcie Lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy lub pełnoletniej osoby stale z nim zamieszkującej, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć Lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia lokatora. Z czynności tych sporządza się protokół.
7. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - a) gwarancyjnego i okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania;
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
8. Jeżeli rodzaj koniecznej naprawy tego wymaga, Najemca jest obowiązany opróżnić Lokal i przenieść się na koszt Wynajmującego do lokalu zamiennego, jednak na czas nie dłuższy niż rok. Po upływie tego terminu Wynajmujący jest obowiązany udostępnić Najemcy w ramach istniejącego stosunku prawnego naprawiony Lokal. Czynsz za lokal zamienny, bez względu na jego wyposażenie techniczne, nie może być wyższy niż czynsz za Lokal.
9. Najemca jest zobowiązany do dokonania ubezpieczenia Lokalu wraz z ruchomościami Najemcy i przedłożenia Wynajmującemu odpisu polisy ubezpieczeniowej w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej Umowy. Wynajmujący oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej związane z najmem lokalu oraz jest ubezpieczony m.in. od ognia, huraganu, powodzi i innych zdarzeń losowych.
10. Obie Strony zobowiązują się utrzymywać ww. ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy.
11. W przypadku braku spełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 12 Wynajmujący będzie uprawniony wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 6. CZYNSZ

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz w wysokości ____ (słownie: ____) za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu, tj. miesięczny czynsz najmu wynosi: ____ zł/m² x ____ m² = ____ zł (słownie: ____).
2. Kalkulacja czynszu dokonana została w oparciu o ustawę z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, przy założeniu pokrycia z czynszu kosztów eksploatacji i remontów budynków oraz spłaty zobowiązań Wynajmującego związanych z budową.
3. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem wydania Lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku wydania Lokalu w innym dniu niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu za pierwszy miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
4. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, przy czym w przypadku zdania Lokalu w innym dniu niż ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu za ostatni miesiąc kalendarzowy proporcjonalnie do ilości dni najmu.
5. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za:
 - a) centralne ogrzewanie – ____
 - b) dostawę ciepłej wody – ____
 - c) dostawę zimnej wody – ____
 - d) odprowadzanie ścieków – ____
 - e) odbiór i zagospodarowanie odpadów – ____
6. Opłaty, o których mowa w ust. 5 stanowią płatności zaliczkowe, rozliczane na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania mediów, stanowiącym Załącznik nr 4 do Umowy.

7. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej do Lokalu. Najemca zobowiązuje się uiszczać na własny rachunek należności z tytułu dostawy energii elektrycznej na rzecz dostawcy.
8. Do czasu wypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 7, Najemca będzie wnosił na rzecz Wynajmującego opłatę w wysokości ustalonej w oparciu o refakturę z tytułu sprzedaży i dystrybucji energii elektrycznej w oparciu o wskazania zainstalowanego licznika przypisanego do Lokalu począwszy od dnia objęcia Lokalu przez Najemcę.
9. Czynsz wraz z opłatami, o których mowa w ust. 5 płatny będzie miesięcznie z góry do 10. dnia każdego miesiąca.
10. Najemca zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego ____.
11. Zmiana numeru konta nie będzie wprowadzana aneksem, lecz poprzez jednostronne oświadczenie Wynajmującego przesłane na adres wskazany w § 13 ust. 3.
12. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego.
13. Za zapłatę czynszu oraz opłat, o których mowa w ust. 5 odpowiadają solidarnie z Najemcą zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
14. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w ust. 5 Wynajmujący:
 - a) naliczy odsetki ustawowe za czas opóźnienia,
 - b) wpłaty Najemcy zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie, a następnie na poczet najdawniej wymagalnych zaległości.
15. Zmiana czynszu następować będzie na zasadach określonych przepisami prawa.
16. Zmiana opłat, o których mowa w ust. 5, następuje w oparciu o jednostronne oświadczenie Wynajmującego. W razie podwyższania opłat, o których mowa w ust. 5, Wynajmujący jest obowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 7. KAUCJA

1. Przed podpisaniem Umowy Najemca wpłacił na rachunek Wynajmującego wskazany w § 6 ust. 9 kaucję zabezpieczającą w wysokości __-krotności czynszu, tj. ____ złotych (słownie: ____).
2. Kaucja zabezpieczająca zostanie zwrócona Najemcy w całości w terminie 30 dni od dnia zwrócenia Wynajmującemu Lokalu na wskazany przez niego rachunek bankowy, chyba że:
 - a) Najemca zalega z należnościami na rzecz Wynajmującego,
 - b) przy zdaniu Lokalu przez Najemcę Wynajmujący stwierdzi jakiegokolwiek szkody, zniszczenia lub ponadnormatywne zużycie Lokalu.
3. Wynajmujący ma prawo, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu terminu 14 dni na uregulowanie należności, do zaspokojenia z kaucji zabezpieczającej swoich roszczeń, do których Najemca był zobowiązany niniejszą Umową, jak również do pokrycia z kaucji zabezpieczającej zniszczeń i uszkodzeń w Lokalu powstałych w okresie najmu w bezpośrednim następstwie działania lub zaniechania ze strony Najemcy.
4. W wypadku ustalenia po kontroli ponadprzeciętnego zużycia, zniszczenia lub dewastacji Lokalu Wynajmujący upoważniony jest do jednostronnego zwiększenia kaucji zabezpieczającej maksymalnie do 9-krotności czynszu.
5. O jednostronnym zwiększeniu kwoty kaucji Najemca zostanie poinformowany pisemnie przez Wynajmującego z jednoczesnym wskazaniem terminu wpłaty, rachunku Wynajmującego i wysokości zwiększenia kwoty kaucji.
6. Wynajmujący ma prawo do kontroli Lokalu, a w przypadku komisyjnego ustalenia jakiegokolwiek szkody lub zniszczenia albo ponadnormatywnego zużycia Lokalu w związku z wygaśnięciem lub rozwiązaniem niniejszej umowy, lub w przypadku, w którym Lokal nie został Wynajmującemu wydany, a umowa wygasła lub została rozwiązana, Wynajmujący sporządza stosowny protokół opisujący w/w szkody, zniszczenia lub ponadnormatywne zużycie.
7. Jeżeli po wykorzystaniu kaucji zabezpieczającej w sposób określony w ust. 3 pozostaje niewykorzystana część kaucji zabezpieczającej, Wynajmujący zwraca ją Najemcy na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 8. ZWROT LOKALU

1. Przy zakończeniu stosunku najmu Najemca jest obowiązany odnowić Lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 5 ust. 2 lit. d) Umowy, które znajdowały się w Lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku rozwiązania Umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal Wynajmującemu, w terminie 14 dni od ustania stosunku najmu.
3. Wynajmujący wezwie pisemnie lub pocztą elektroniczną Najemcę do przystąpienia do odbioru Lokalu z 7-dniowym wyprzedzeniem.
4. Zwrot Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie podpisanego przez Strony Protokołu zdawczo-odbiorczego (dalej: „**Protokół Zwrotu**”).
5. W Protokole Zwrotu Strony dokonają stwierdzenia stanu technicznego i wyposażenia Lokalu w chwili wydania go Wynajmującemu oraz stanu urządzeń pomiarowych Lokalu.
6. W przypadku nieprzystąpienia przez Najemcę do zwrotu Lokalu zgodnie z wezwaniem Wynajmującego, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia Protokołu Zwrotu, który ma moc Protokołu Zwrotu podpisanego przez obydwie Strony.
7. Wraz ze zwrotem Lokalu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze do Lokalu oraz inne urządzenia i nośniki elektroniczne umożliwiające dostęp do Lokalu.
8. Najemca zwróci Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
9. Po zakończeniu Umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu, Najemcy przysługuje prawo usunięcia z Lokalu wszelkich dokonanych przez niego nakładów, nie stanowiących części składowej Lokalu. Nakłady, które stały się częścią składową Lokalu, dokonane przez Najemcę zgodnie z Umową, pozostają w Lokalu, a Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy ich wartości.
10. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego, bez konieczności składania odrębnego oświadczenia przez Wynajmującego, będzie obowiązana płacić Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 200% dotychczasowej stawki czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 6 ust. 5 Umowy.
11. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od osoby, o której mowa w ust. 10 odszkodowania uzupełniającego.
12. Rozwiązanie umowy najmu stanowi przesłankę do odstąpienia przez Spółkę od umowy partycypacji w terminie 3 miesięcy od dnia rozwiązania umowy najmu.

§ 9. WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie Umowy przez Najemcę powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie.
2. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek prawny, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie Lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego tylko w przypadkach, gdy Najemca nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, 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,

- c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - d) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu Budynku, z zastrzeżeniem § 5 ust. 7 Umowy.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkiwania Najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.
 4. W razie złożenia przez Najemcę w deklaracji, o której mowa w art. 30 ust. 3 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z Lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby Umowa nie została rozwiązana.
 5. W razie gdy Najemca lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania uzyskali tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
 6. Najemca jest obowiązany informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania.
 7. Wypowiedzenie Umowy przez Wynajmującego powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 10. CESJA

1. Cesja praw i obowiązków Najemcy z Umowy jest możliwa wyłącznie po uzyskaniu zgody Wynajmującego, złożonej na piśmie pod rygorem nieważności.
2. Wynajmujący uprawniony jest bez ograniczeń do dokonania przelewu wierzytelności przysługujących mu z tytułu Umowy na Bank Gospodarstwa Krajowego.

§ 11. POUFNOŚĆ

1. Strony ustalają niniejszym, że wszystkie informacje związane z zawarciem lub wykonaniem umowy, w tym postanowienia (dalej: „Informacje Poufne”) winny być traktowane, jako poufne i nieudostępniane przez każdą ze Stron osobom trzecim, bez uprzedniej zgody Strony, której Informacje Poufne dotyczą, wyrażonej w formie pisemnej, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 i 4 poniżej oraz, że mogą być wykorzystywane w całości lub w części jedynie dla celów związanych z wykonywaniem Umowy.
2. Strony postanawiają, że Informacje Poufne oraz zobowiązanie do zachowania w tajemnicy nie obejmują:
 - a) informacji, które są powszechnie znane lub które w uzasadniony sposób mogą być uważane za powszechnie znane;
 - b) informacji, które znane były drugiej Stronie przed ich ujawnieniem przez Stronę;
 - c) informacji uzyskanych od osób trzecich, które miały prawo ich ujawnienia;
 - d) przypadków, w których Strona zobowiązana jest do ich ujawnienia z mocy prawa w toku realizacji Umowy;
 - e) przypadków, w których Strona potrzebuje ujawnienia w celu realizacji swoich uprawnień wynikających z Umowy przed sądem lub organem administracji publicznej.
3. Każda ze Stron może ujawnić Informacje Poufne bez zgody Strony, której Informacje Poufne dotyczą, swoim pracownikom wyznaczonym do realizacji Umowy oraz innym osobom, które Strona zaangażowała do realizacji Umowy, w zakresie w jakim jest to konieczne do wykonania Umowy.
4. Ujawniając Informacje Poufne podmiotom wymienionym w ust. 3 Strona powinna zobowiązać te podmioty do zachowania ich w tajemnicy na warunkach określonych w Umowie.
5. Zobowiązanie do zachowania poufności obowiązuje przez okres na jaki Umowa została zawarta oraz w ciągu 3 lat od jej wykonania, rozwiązania lub odstąpienia od niej.

§ 12. DANE OSOBOWE

Najemca i osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania oświadczają, iż zapoznali się z informacją dotyczącą ochrony danych osobowych. Klauzula informacyjna stanowi Załącznik nr 5 do Umowy.

§ 13. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, chyba że co innego wynika z poszczególnych postanowień Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają postanowienia przepisów prawa powszechnie obowiązującego, w tym zawartych w:
 - a) ustawie z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - b) ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych,
 - c) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - d) ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - e) Kodeksie cywilnym.
3. Wszelkie oświadczenia, zawiadomienia lub wezwania pomiędzy Stronami będą dokonywane w formie pisemnej/elektronicznej na wskazany adres, adres e-mail stron. Oświadczenia woli stron w zakresie modyfikacji, zmiany czy wypowiedzenia umowy będą sporządzane w formie pisemnej i doręczone drugiej Stronie osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy:

Wynajmujący: Społeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Toruński" Sp. z o.o.
 ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41c
 87-100 Toruń

e-mail: _____

Najemca: _____

e-mail: _____

4. W przypadku zmiany adresów wskazanych w ust. 3 powyżej, Strony zobowiązane są w terminie siedmiu dni powiadomić drugą Stronę o zmianie, wskazując nowy adres. Zawiadomienie staje się skuteczne następnego dnia po jego doręczeniu drugiej Stronie. W przypadku braku zawiadomienia, korespondencja dostarczona na poprzedni adres będzie uznana za doręczoną. Zmiana adresu w powyższym trybie nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga zawarcia aneksu.
5. Strony zgodnie postanawiają, że korespondencja, o której mowa w niniejszej umowie, wysłana przez Strony i dwukrotnie awizowana, zostaje uznana za doręczoną i wywiera skutki prawne.
6. Najemca uznaje, iż ogłoszenia porządkowe i informacyjne będą publikowane na stronie WWW Wynajmującego oraz na koncie Najemcy w internetowej obsłudze kontrahenta i zobowiązuje się do zapoznawania się z nimi i ich stosowania.
7. Nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy nie powoduje nieważności lub bezskuteczności pozostałych jej postanowień. W przypadku nieważności lub bezskuteczności któregośkolwiek z postanowień niniejszej Umowy, Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnego lub bezskutecznego postanowienia innym ważnym postanowieniem, powodującym podobne konsekwencje ekonomiczne, finansowe i gospodarcze Stron.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
9. Integralną część Umowy stanowią:
 - a) Załącznik nr 1 – wydruk z Informacji KRS,
 - b) Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy,
 - c) Załącznik nr 3 – kopia świadectwa charakterystyki energetycznej,
 - d) Załącznik nr 4 – Regulamin rozliczania mediów,

- e) Załącznik nr 5 – klauzula informacyjna,
- f) Załącznik nr 6 – obowiązek informacyjny.
- g) Załącznik nr 7 – zwymiarowany rzut lokalu
- h) Załącznik nr 8 – kopia pozwolenia na użytkowanie budynku

Wynajmujący

Najemca

Klauzula informacyjna

Zgodnie z art. 13 ust. 1-2 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 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1) – dalej: „**RODO**” – informujemy, iż:

I. Administrator danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest **Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Toruński" Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, ul. Marii Skłodowskiej-Curie 41c, 87-100 Toruń.**

II. Inspektor Ochrony Danych

Mogą Państwo skontaktować się z Administratorem za pośrednictwem Inspektora Ochrony Danych, pisząc na adres: ____.

Cele i podstawy przetwarzania

- a) dane osobowe będą przetwarzane w celu zawarcia umowy i realizacji umowy (art. 6 ust. 1 lit. b) RODO),
- b) w celu wykonania obowiązku prawnego, na podstawie art. 30 ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. c) RODO),
- c) dane mogą być także przetwarzane w celu ewentualnego dochodzenia lub obrony przed roszczeniami na podstawie prawnie uzasadnionego interesu Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f) RODO),
- d) w celu wypełnienia obowiązków prawnych, ciążących na Administratorze, tj. np. obowiązku archiwizacyjnego, podatkowego (podstawa prawna z art 6 ust. 1 lit. c) RODO).

III. Okres przechowywania danych

Państwa dane osobowe będą przetwarzane do czasu przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających ze stosunków prawnych łączących Państwa z Administratorem, a także przez okres wynikający z prawnych obowiązków, np. archiwizacyjnego i podatkowego.

IV. Odbiorcy danych

Odbiorcami Państwa danych osobowych będą te podmioty, którym mamy obowiązek przekazywania dane na gruncie obowiązujących przepisów prawa, a także sądy, organy administracji publicznej, urzędy oraz instytucje państwowe i samorządowe, komornicy oraz podmioty świadczące na rzecz Administratora usługi (podmioty przetwarzające), w tym m.in. obsługa IT, kancelarie prawne, likwidatorzy szkód, wykonawcy, kurierzy.

V. Prawa osób, których dane dotyczą:

Zgodnie z RODO, przysługują Państwu:

- a) prawo dostępu do swoich danych oraz otrzymania ich kopii;
- b) prawo do sprostowania (poprawiania) swoich danych;
- c) prawo do usunięcia danych, ograniczenia przetwarzania danych;
- d) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych;
- e) prawo do przenoszenia danych;

f) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego.

VI. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych

Podanie danych stanowi warunek zawarcia umowy, a także jest obowiązkiem wynikającym z art. 30 ustawy z dnia 26 maja 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa. Niepodanie danych osobowych spowoduje, że zawarcie i realizacja umowy nie będą możliwe.

VII. Dodatkowe informacje

W oparciu o Państwa dane osobowe Administrator nie będzie podejmował wobec Państwa zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania. Administrator nie zamierza przekazywać Państwa danych osobowych do państwa trzeciego ani do organizacji międzynarodowych.

(data oraz czytelny podpis Najemcy/osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania)

Obowiązek informacyjny

Spółeczna Inicjatywa Mieszkaniowa "KZN-Toruński" Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia (Umowa kredytu nr ____ z dnia _____ w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów/(zgodnie z art. 509 i następne ustawy – Kodeks cywilny), w sytuacji 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/, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal, na rachunek bankowy wskazany przez BGK.