

R /2020

Zawarta w dniu ..... w Katowicach, pomiędzy Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą ul. Krasińskiego 14 w Katowicach, wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach pod numerem KRS 0000114803 reprezentowaną przez Zarząd w osobach:

**Janusz Olesiński – Prezes Zarządu**

..... – **Wiceprezes Zarządu**

zwaną w treści umowy WYNAJMUJĄCYM,

a **Panią / Panem / małżonkami**

.....  
zamieszkałym/a w Katowicach przy ul.....  
legitymującym/a się dowodem osobistym seria: ..... nr ..... PESEL .....  
wydanym przez .....,  
zwanym/a w treści umowy NAJEMCĄ,

.....  
zamieszkałym/a w Katowicach przy ul.....  
legitymującym/a się dowodem osobistym seria: ..... nr ..... PESEL .....  
wydanym przez .....,  
zwanym/a w treści umowy NAJEMCĄ,  
o następującej treści:

### § 1

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości obejmującej budynek mieszkalny położony w Katowicach przy ul. **Krasińskiego 12a,b,c**.

### § 2

Lokal mieszkalny znajduje się w budynku przy ul. **Krasińskiego** ...../..... w Katowicach oddanym do użytkowania w 2021 r.

### § 3

1. Przedmiotem najmu instytucjonalnego w rozumieniu art. 19 f ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz.U. z 2019r., poz. 1182) jest lokal mieszkalny o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> usytuowany w budynku określonym w § 2 niniejszej umowy, który składa się z: I pokój ..... m<sup>2</sup>, II pokój .....m<sup>2</sup>, III pokój .....m<sup>2</sup>, kuchnia.....m<sup>2</sup>, aneks kuchenny ..... m<sup>2</sup>, przedpokój ..... m<sup>2</sup>, łazienka z wc ..... m<sup>2</sup>, wc..... m<sup>2</sup>.
2. Wspólnie z NAJEMCĄ lokal mieszkalny będzie zamieszkiwany przez:

imię i nazwisko

stopień pokrewieństwa

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

3. NAJEMCĄ będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na cele mieszkalne.
4. NAJEMCY przysługuje prawo do korzystania z komórki lokatorskiej o powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

**§ 4**

1. NAJEMCA zobowiązany jest płacić czynsz podstawowy najmu w wysokości ustalonej przez Zgromadzenie Wspólników WYNAJMUJĄCEGO z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Czynsz najmu jest przeznaczony na pokrycie kosztów eksploatacji i remontów budynków, kosztów ogólnych zarządu oraz spłaty kredytu (kapitału wraz z odsetkami) zaciągniętego na realizację przedsięwzięcia inwestycyjnego.
3. Strony zgodnie ustalają, że wysokość czynszu podstawowego wynosi w dniu zawarcia umowy..... **m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł.**
4. Najemca ma prawo do czynszu obniżonego w wysokości stanowiącej 50 % czynszu podstawowego pod warunkiem, że:
  - a) w okresie obowiązywania umowy najmu będzie składać Spółce co roku w terminie do 31 maja deklarację o średnim miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach potwierdzające złożenie zeznania rocznego o wysokości osiągniętego dochodu (PIT) do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach i wysokość dochodów osiągniętych przez NAJEMCĘ i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzednim,
  - b) złożona deklaracja, o której mowa w ust. 4 lit. a) będzie zgodna z prawdą.
5. W przypadku wykazania w deklaracji lub w zaświadczeniu dochodu przekraczającego limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu o więcej niż 10%, Uczestnik Programu traci uprawnienie do obniżenia czynszu podstawowego w zakresie, o którym mowa w ust. 2 proporcjonalnie do wysokości przekroczenia. Za każde przekroczenie dochodów powyżej 10% czynsz obniżony wzrasta proporcjonalnie o wartość procentową przekroczenia dochodu (np. o 11% = przekroczenie dochodu o 11%) począwszy od 1 lipca w roku, w którym złożono i wykazano w deklaracji lub w zaświadczeniu dochód przekraczający limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim Spółka informuje Uczestnika Programu o wysokości przekroczenia i o zmianie wysokości czynszu obniżonego.
6. W przypadku niespełnienia przez Uczestnika Programu lub osobę zgłoszoną przez niego do wspólnego zamieszkania któregokolwiek z warunków, o których mowa w § 8 ust. 3 niniejszego Regulaminu, Uczestnik Programu traci uprawnienie do czynszu obniżonego i jest zobowiązany do uiszczania czynszu podstawowego począwszy od 1 lipca danego roku, w którym nie spełnił warunków. Zastosowanie czynszu podstawowego w przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wymaga wypowiedzenia stawki czynszu najmu i jest potwierdzane przez Spółkę w formie zawiadomienia o utracie prawa do czynszu obniżonego i wysokości czynszu podstawowego.
7. W przypadku wykazania w deklaracji lub w zaświadczeniu dochodu przekraczającego limit, o którym mowa w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu o więcej niż 100%, Spółka wypowiada umowę najmu w części dotyczącej czynszu, określając nową stawkę czynszu w wysokości o 1% wyższej od czynszu obniżonego za każdy 1% dochodu gospodarstwa domowego ponad wysokość określoną w § 7 ust. 1 lit. c) niniejszego Regulaminu.
8. WYNAJMUJĄCY może podwyższyć czynsz wypowiadając jego dotychczasową wysokość najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Wypowiedzenie wysokości czynszu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Przyczyną wypowiedzenia czynszu może być wzrost kosztów, o których mowa w ust. 2.
9. Czynsz (podstawowy/obniżony), NAJEMCA wpłacać będzie na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO w ING Bank Śląski S.A., na nr konta: ....., w terminie do 10 każdego miesiąca z góry.
10. Wynajmujący informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego w Warszawie na sfinansowanie przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlanego (umowa kredytu nr 19/6116 z dnia 18 grudnia 2019 r.), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych rocznych czynszów z kredytowanej nieruchomości (art. 509-518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani/Pana/Państwa z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal, w części przypadającej na Pani/Pana/Państwa lokal na rachunek wskazany przez BGK.  
Zawiadomienie o przelewie wierzytelności stanowi załącznik nr 9 do niniejszej umowy.

## § 5

1. W związku z wynajęciem lokalu WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się wobec NAJEMCY do następujących dostaw mediów i usług niezależnych od WYNAJMUJĄCEGO:
  - a) zaopatrzenie w wodę (ciepłą i zimną);
  - b) odprowadzanie ścieków;
  - c) zaopatrzenie w ciepło;
  - d) odbiór odpadów.
2. NAJEMCA za możliwość korzystania z dostaw mediów i usług wymienionych w ust. 1 a-c będzie uiszczał za pośrednictwem WYNAJMUJĄCEGO należne zaliczki na poczet opłat oraz opłatę za gospodarowanie odpadami na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO podany w książeczce opłat mieszkaniowych w terminie do 10 każdego miesiąca począwszy od daty zawarcia umowy najmu.
3. Zasady korzystania, udostępniania, rozliczania, prawa i obowiązki związane z dostawą i usługami określone są w Regulaminie rozliczania mediów, który jest załącznikiem nr 6 do niniejszej umowy. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.

## § 6

1. Kaucja zabezpieczająca pokrycie należności z tytułu najmu instytucjonalnego lokalu przysługujących WYNAJMUJĄCEMU oraz ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia wynosi ..... zł co stanowi 6- krotność miesięcznego czynszu podstawowego obowiązującego w dniu zawarcia umowy najmu.
2. Zwrot kaucji następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu podstawowego obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana,
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu i oddania tego lokalu do dyspozycji WYNAJMUJĄCEGO potwierdzonego pisemnym protokołem zdawczo-odbiorczym po potrąceniu należności WYNAJMUJĄCEGO, o których mowa w ust. 1.

## § 7

NAJEMCA zobowiązany jest najpóźniej w terminie 30 dni od daty zamieszkania w lokalu zameldować się na pobyt stały wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.

## § 8

1. NAJEMCA jest zobowiązany do składania WYNAJMUJĄCEMU co roku w terminie do dnia 31 maja danego roku deklaracji o średnim, miesięcznym dochodzie przypadającym na gospodarstwo domowe w roku poprzednim oraz zaświadczenia właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach potwierdzające złożenie zeznania rocznego o wysokości osiągniętego dochodu (PIT) do właściwego miejscowo urzędu skarbowego w Katowicach i wysokość dochodów osiągniętych przez NAJEMCĘ i osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w roku poprzednim.
2. **NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o wszelkich zmianach dotyczących ilości osób zamieszkałych w lokalu stanowiącym przedmiot najmu.**
3. W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane do informowania się nawzajem o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.

## § 9

1. NAJEMCA zobowiązuje się przed zamieszkaniem wykonać we własnym zakresie i na swój koszt prace wykończeniowe w przedmiotowym lokalu, tj.: montaż stolarki drzwiowej wewnętrznej, wykonanie białego montażu instalacyjnego oraz wykończenie posadzek w lokalu.

2. NAJEMCA jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym zgodnie z Regulaminem ogólnym - prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Krasińskiego 12a,b,c w Katowicach, będącego załącznikiem nr 5 do niniejszej umowy oraz przestrzegać porządku domowego. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
3. NAJEMCA zobowiązany jest również dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku a także otoczenie budynku.
4. NAJEMCA powinien udostępnić WYNAJMUJĄCEMU lokal:
  - a) natychmiast – w razie awarii powodującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
  - b) w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - c) w celu zastępczego wykonania przez WYNAJMUJĄCEGO prac obciążających NAJEMCĘ.

### § 10

1. NAJEMCA w okresie trwania umowy najmu może poczynić nakłady na lokal będący przedmiotem najmu. Pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO wymaga dokonanie nakładów przez NAJEMCĘ związanych: z ingerencją w konstrukcję budynku, drzwi zewnętrzne, stolarkę okienną lub w istniejące instalacje wewnętrzne (elektryczną, wod-kan, ogrzewania) lub ze zmianą układu pomieszczeń. W przypadku ustania stosunku najmu WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do zwrotu NAJEMCY poczynionych nakładów, a NAJEMCA nie będzie zobowiązany do przywrócenia lokalu mieszkalnego do stanu pierwotnego.
2. Po zakończeniu najmu NAJEMCA zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. Zwracany lokal powinien być opróżniony z wszystkich rzeczy należących do NAJEMCY. W przypadku nie usunięcia ich przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo ich usunięcia i zabezpieczenia na koszt NAJEMCY.
3. Przy wydaniu i zwrocie lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy lokalu.

### § 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia 31.11.2043 r.
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 zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu 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.
3. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
4. NAJEMCA może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu albo wygaśnięciu umowy najmu z uwagi na upływ czasu na jaki została zawarta i nie zwrócenia przedmiotu najmu NAJEMCA będzie zobowiązany płacić WYNAJMUJĄCEMU odszkodowanie w wysokości czynszu podstawowego.

**§ 12**

1. Zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z wykonaniem niniejszej Umowy podlegają rozstrzygnięciu przez miejscowo właściwy dla WYNAJMUJĄCEGO sąd powszechny.

**§13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY****NAJEMCA**

.....  
.....

Załączniki:

1. Regulamin określający tryb wyboru najemców i kryteria przydziału lokali mieszkalnych w ramach programu „Mieszkanie na wynajem z dojściem do własności” realizowany przez Spółkę w ramach inwestycji pn. „III etap zespołu mieszkaniowo – usługowego przy ul. Krasińskiego w Katowicach”.
2. Oświadczenie o wysokości średniego miesięcznego dochodu przypadającego na gospodarstwo domowe za ostatnie trzy miesiące.
3. Oświadczenie o wysokości średniego miesięcznego dochodu przypadającego na gospodarstwo domowe w roku poprzedzającym rok zawarcia umowy najmu.
4. Oświadczenie o rozliczeniu się za ostatni rok podatkowy z podatku dochodowego w urzędzie skarbowym w Katowicach.
5. Regulamin ogólny prawa i obowiązki najemców lokali i zasady świadczenia usług dodatkowych na rzecz najemców przez Katowickie TBS Sp. z o.o. dla budynku przy ul. Krasińskiego 12a,b,c w Katowicach.
6. Regulamin rozliczania mediów.
7. Potwierdzenie zameldowania w lokalu.
8. Oświadczenie najemcy w formie aktu notarialnego, o którym mowa w art. 19f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego.
9. Zawiadomienie o przelewie wierzytelności.

Potwierdzam odbiór załączników nr 1,5-7

.....  
NAJEMCA

\* - niepotrzebne skreślić.