

UMOWA NR
najmu lokalu mieszkalnego w zasobach TBS



zawarta w dniu r. w Zabrzu pomiędzy:

Zarządem Budynków Mieszkaniowych - Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Zabrzu przy pl. Warszawskim 10, wpis do KRS 0000134793, kapitał zakładowy zł, NIP 648-000-17-28, REGON 272091693, który reprezentuje:

.....
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a Panią / Panem

1. /
imię i nazwisko pesel

2. /
imię i nazwisko pesel

zwaną / zwanym w treści umowy „Najemcą”.

§ 1.

Przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny nr położony w Zabrzu przy ul. o powierzchni użytkowej m², usytuowany na piętrze / parterze, zrealizowany zgodnie z przyjętą dokumentacją, składający się z następujących pomieszczeń:

Pokój* / Pokój z aneksem kuchennym*	m ²	Łazienka	m ²
Pokój	m ²	Przedpokój* / Komunikacja*	m ²
Pokój	m ²	Hol	m ²
Kuchnia	m ²	Inne:.....* / Pomieszczenie gospodarcze*	m ²

w celu i z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych Najemcy i osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania wymienionych w § 5 niniejszej Umowy.

§ 2.

- Wynajmujący oddaje w najem Najemcy opisany wyżej lokal mieszkalny.
- Wydanie lokalu następuje na podstawie:
 - wpłaty kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wysokości 12-krotności miesięcznego czynszu, obliczonej wg stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy najmu,
 - podpisanego przez Strony protokołu zdawczo - odbiorczego określającego stan techniczny znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy),
 - podpisanego przez Strony zawiadomienia o przelewie wierzytelności (Załącznik nr 2 do Umowy) – w przypadku finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego¹,
 - podpisanego przez Strony Regulaminu ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrzu określającego zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalnającymi te lokale oraz zasad rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS wraz z tabelą – normatywy stopnia zużycia wyposażenia i urządzeń w lokalu mieszkalnym stanowiącą Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu.
- Wynajmujący oświadcza, że Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję wyliczoną zgodnie z §2 pkt 2a w wysokości zł (słownie:)
- na konto bankowe:
- W razie opróżnienia lokalu kaucja podlega zwrotowi w kwocie odpowiadającej 12-krotności miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu jej zwrotu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
- Wspólnie z Najemcą uprawnionymi do zamieszkania na okres stały są osoby wymienione w oświadczeniu Najemcy.
- Lokal mieszkalny wybudowany przy udziale finansowania zwrotnego może podlegać wyodrębnieniu na własność wyłącznie na zasadach określonych w Ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.).

§ 3.

- Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany płatny od dnia w wysokości:

..... m² x zł/m² brutto = zł brutto

- 1.1 W przypadku określenia przez Zgromadzenie Wspólników Wynajmującego nowej wysokości stawki czynszu regulowanego dla zasobów ZBM-TBS Sp. z o.o. w Zabrzu, Wynajmujący może pisemnie wypowiedzieć dotychczasową wysokość czynszu i podwyższyć czynsz, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty dodatkowe płatne od dnia w następującej wysokości:

Składnik	Ilość	Stawka netto	Kwota netto
za centralne ogrzewanie – opłata stała	m ²	zł/m ²	zł
za centralne ogrzewanie – opłata zmienna	m ²	zł/m ²	zł
za zimną wodę	m ³	zł/m ³	zł
za kanalizację	m ³	zł/m ³	zł
za podgrzanie wody	m ³	zł/m ³	zł
za ciepłą wodę	m ³	zł/m ³	zł
za ciepłą wodę - kanalizacja	m ³	zł/m ³	zł
za opłatę abonamentową	lokal	zł/lokal	zł
selektywne* / nieselektywne*	os.	zł/os.	zł
gospodarowanie odpadami			zł
Inne			zł

Do stawek netto został doliczony obowiązujący podatek VAT

Ogółem miesięczne dodatkowe opłaty: zł brutto

- Wysokość czynszu za korzystanie z lokalu mieszkalnego w pierwszym miesiącu obowiązywania niniejszej umowy zostanie pomniejszona proporcjonalnie do okresu faktycznego korzystania z lokalu mieszkalnego (Załącznik nr 1a do niniejszej Umowy).
- Zmiana opłat za świadczenia, o których mowa w ust. 2, nie wymaga wypowiedzenia, jak również zmiany niniejszej umowy. O zmianie opłat Wynajmujący jest zobowiązany do poinformowania Najemcy na piśmie.
- Opłaty naliczone zaliczkowo rozliczone zostaną za zużycie faktyczne wg wskazań liczników i faktur wg stanu na koniec roku kalendarzowego.
- Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 1 i 2, płatne są z góry do dnia 10-ego każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany w zawiadomieniu o opłatach^{4/} na indywidualny rachunek bankowy, który jest przyporządkowany do rachunku bankowego Banku Gospodarstwa Krajowego nr w przypadku finansowania z Banku Gospodarstwa Krajowego¹.
- W przypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 2, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego.
- Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
- Opłatę za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej naliczy Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Zabrzu na podstawie odrębnie zawartej umowy sprzedaży ciepła do lokalu mieszkalnego ZBM –TBS Sp. z o.o., w terminie uzgodnionym przez dostawcę.*
- Opłatę za zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków naliczy Zabrzeńskie Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Zabrzu na podstawie odrębnie zawartej umowy dostawy wody do lokalu mieszkalnego ZBM –TBS Sp. z o.o., w terminie uzgodnionym przez dostawcę.*
- Zasady rozliczenia mediów dostarczanych do lokalu określają odrębne umowy, stanowiące integralną część niniejszej umowy.*
- Reklamacje dotyczące liczby osób, branych pod uwagę przy rozliczaniu mediów, nie zostaną uwzględnione, jeżeli Najemca nie dopełnił obowiązku określonego w § 5.*

§ 4.

- Umowę zawiera się na czas nieokreślony z mocą obowiązującą **od dnia**^{2/} / Umowę zawiera się na czas określony z mocą obowiązującą **od dnia** **do dnia** - w przypadku finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego³.
- W razie, gdy Najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego na terenie Gminy Zabrze, Wynajmujący:
 - wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu. W takich wypadkach Wynajmujący będzie mógł stosować czynsz wolny, przekraczający 5% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla woj. Śląskiego^{2/} 4% wartości odtworzeniowej 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla woj. Śląskiego - w przypadku finansowego wsparcia z Banku Gospodarstwa Krajowego³.
 - lub
 - wypowiada umowę najmu.
- Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
- W razie złożenia przez najemcę w deklaracji oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Po rozwiązaniu umowy osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu miesięcznego, jaki płaciłaby, gdyby umowa nie została rozwiązana.
- Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.
- W dacie wydania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu.

§ 5.

Do zamieszkania w lokalu wraz z najemcą uprawnione są następujące osoby:

L.p.	Imię i Nazwisko	Stopień pokrewieństwa	Data urodzenia

Wszelkie zmiany osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania Najemca winien zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni, w formie pisemnej.

§ 6.

Podnajmowanie lokalu mieszkalnego w całości lub części albo oddanie osobie trzeciej może nastąpić w uzasadnionych przypadkach na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego. W razie braku pisemnej zgody, Wynajmujący ma prawo Umowę najmu wypowiedzieć.

§ 7.

1. Wprowadzenie w lokalu mieszkalnym ulepszeń możliwe jest wyłącznie za zgodą Wynajmującego, udzieloną w formie pisemnej.
2. Najemca nie może dochodzić zwrotu nakładów poniesionych na wprowadzone w trakcie trwania najmu ulepszenia i zmiany w lokalu mieszkalnym ani ich równowartości, nawet w sytuacji, gdy Wynajmujący wyraził na nie pisemną zgodę. Zapis dotyczy również wszelkich mebli wbudowanych. Najemca zrzeka się roszczeń w w/w zakresie.

§ 8.

1. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, anteny zbiorczej i innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - 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 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy, lub z winy osób, za które ponosi odpowiedzialność,
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcę, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych,
 - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej, ciepłej wody bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej oraz anteny zbiorczej z wyjątkiem osprzętu,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek i tynków.
3. Wywiązywanie się Wynajmującego z obowiązków określonych powyżej jest uzależnione od terminowej płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemców.

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia gospodarcze, itp. oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu domowego.
3. Do obowiązków Najemcy należy naprawa i konserwacja:
 - a) posadzek,
 - b) stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej,
 - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów a także sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją,
 - f) odnawianie lokalu poprzez jego malowanie, tapetowanie, przynajmniej jeden raz na cztery lata.
4. Poza naprawami, o których mowa wyżej, Najemca jest zobowiązany do:
 - a) naprawienia szkód powstałych z jego winy lub z winy osób (dzieci), za które ponosi odpowiedzialność. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących jest solidarna.
 - b) naprawienia szkód powstałych wyniku nieprawidłowej eksploatacji mieszkania związanych między innymi z niedostatecznym ogrzewaniem i wentylowaniem, jak występowanie zawilgoceń i nalotów pleśni na ścianach oraz w narożach na styku ścian i sufitów.
5. W celu uzyskania odszkodowania za powstałe w wyniku awarii szkody Wynajmujący zaleca ubezpieczenie mieszkania.

§10.

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:
 - a) awarii wywołującej szkodę lub grożącą powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
 - b) okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji, straży miejskiej, gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
3. 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 Najemcy. Z czynności tych sporządza się protokół.

§ 11.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki i dopuszcza do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, narusza regulamin porządku domowego, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - b) zalega z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 niniejszej umowy, co najmniej za trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) podjął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego lub odpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
 - d) nie spełnia warunków przewidzianych w ustawie z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.).

§ 12.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo - odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. W przypadku, gdy Najemca nie wykona odnowienia lokalu i obciążających go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy.
4. Należności obciążające Najemcę z tytułu stopnia zużycia elementów wyposażenia instalacji i urządzeń oraz z tytułu odnowienia lokalu i napraw, Wynajmujący potrąci z kaucji. W przypadku, gdy kwota kaucji nie pokryje kosztów, Najemca zobowiązany jest do uregulowania brakującej kwoty.
5. Należności, o których mowa w ust. 4, zostaną obliczone na podstawie kalkulacji kosztorysowo - cenowej wg średnich cen robocizny i materiałów obowiązujących w danym kwartale roku kalendarzowego.
6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem §7 i przywrócenia do stanu pierwotnego. W razie nie usunięcia ulepszeń Wynajmujący wg własnego wyboru może je zatrzymać bez wynagrodzenia lub usunąć na koszt Najemcy.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową w szczególności mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawy z dnia 26 października 1995r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 2224 z późn. zm.).
2. Ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego, (tj. Dz.U. 2022 poz. 172 z późn. zm.).
3. Ustawy z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (tj. Dz. U. z 2022 poz. 377 z późn. zm.).
4. Regulaminu wynajmowania mieszkań TBS w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrze.
5. Regulaminu Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrze określającego zasady rozliczeń finansowych wynajmowanych w ramach TBS lokali mieszkalnych z najemcami zwalnianymi te lokale oraz zasad rozliczania kaucji za zwalnianie mieszkania TBS.
6. Regulaminu zamiany mieszkań TBS w zasobach Zarządu Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Zabrze.

§ 14.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.

§ 15.

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

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

¹ dot. mieszkań przy ul. Trocera 7 C-H, ul. Żeromskiego 45, ul. Niepokólczyckiego 33,33A,35,35A

² dot. mieszkań przy ul. Sobieskiego 51, ul. Niedziałkowskiego 11-13, ul. Trocera 7 C-H,

³ dot. mieszkań przy ul. Żeromskiego 45, ul. Niepokólczyckiego 33,33A,35,35A

⁴ dot. mieszkań przy ul. Sobieskiego 51, ul. Niedziałkowskiego 11-13

* Niepotrzebne skreślić

Wyrażam/y zgodę na przetwarzanie podanych przeze mnie/przez nas danych osobowych przez ZBM – TBS Sp. z o.o. w związku z realizacją niniejszej umowy, zgodnie z Rozporządzeniem Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku (DZ.U.U.E. L.2016.119.1) w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE oraz ustawą z dnia 10.05.2018 roku o ochronie danych osobowych (Dz. U. Z 2018 r., poz. 1000).

.....
Najemca

Jednocześnie oświadczam/y, iż na podstawie art. 13 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych zostałem/zostałam/zostaliśmy poinformowana/y/ni przez ZBM-TBS Spółka z o.o. i przyjąłem/jąłem/przyjęliśmy do wiadomości, że:

1. Administratorem moich/naszych danych osobowych jest Zarząd Budynków Mieszkaniowych – Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Zabrze (41-800) Plac Warszawski 10, www.zbm-tbs.zabrze.pl.
2. ZBM-TBS Spółka z o.o. wyznaczyła inspektora ochrony danych, z którym można skontaktować się poprzez e-mail daneosobowe@zbm-tbs.zabrze.pl.
3. Moje/nasze dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji niniejszej umowy najmu.
4. Odbiorcą moich/naszych danych osobowych będą podmioty uprawnione do otrzymywania danych osobowych na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
5. Moje/nasze dane osobowe będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane. Okres przetwarzania danych osobowych może zostać każdorazowo przedłużony o okres przedawnienia roszczeń, jeżeli przetwarzanie danych osobowych będzie niezbędne dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami przez ZBM-TBS Spółka z o.o. Po tym okresie dane osobowe będą przetwarzane jedynie w zakresie i przez czas wymagany przepisami prawa, w tym przepisami o rachunkowości.
6. Przysługuje mi/nam prawo: dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych oraz prawo wniesienia sprzeciwu względem przetwarzania danych, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego przed jej cofnięciem (dla celów dowodowych ZBM-TBS Spółka z o.o. prosi o wycofanie zgody w formie pisemnej).
7. Przysługuje mi/nam prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych, gdy uznam/y, iż przetwarzanie moich/naszych danych osobowych narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych.
8. Podanie przeze mnie/przez nas danych osobowych jest wymagane przez ZBM-TBS Spółka o.o. w celach zawarcia i realizacji umowy. Konsekwencją niepodania danych wymaganych przez ZBM-TBS Spółka o.o., będzie brak możliwości realizacji w/w czynności.
9. Moje/nasze dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.

.....
Najemca

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

spisany na okoliczność
sporządzony w dniu roku w Zabrze.

Wynajmujący ZBM-TBS Sp. z o.o. przekazuje/przyjmuje* a **Najemca**
przekazuje/przyjmuje* lokal oznaczony nr w nieruchomości nr przy ul.
w Zabrzu składający się z:
oraz pomieszczeń przynależnych
Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje świadectwo charakterystyki energetycznej nr

Część I. Pomiar powierzchni lokalu w (m²)

	Kuchnia	m ²
Pokój* / Pokój z aneksem kuchennym*	Hol	m ²
Pokój	Łazienka	m ²
Pokój.....	Przedpokój* / Komunikacja*	m ²
	Pomieszczenie gospodarcze	m ²
	Inne	m ²
Razem	Razem	m²

Ogólna powierzchnia lokalu nr wynosi m²

Do powyższego lokalu przynależna jest komórka lokatorska nr o powierzchni m²

Część II. Rodzaj i stan urządzeń technicznych w lokalu.

RODZAJ INSTALACJI	ISTNIEJĄCE ELEMENTY INSTALACJI I URZĄDZENIA
Instalacja wodociągowa i kanalizacyjna baterie (umywalkowe, zlewowe, wannowe, prysznicowe), zawory (odcinające, czterpalne), zlew, zlewozmywak, umywalka, miska ustępowa, spłuczka, urządzenie WC typu kompakt, wanna, brodzik.	
Instalacja elektryczna gniazda (wtykowe, antenowe), łączniki, oprawy, dzwonek, kuchenka, tablice (licznikowa z zabezpieczeniami), zabezpieczenie różnicowo-prądowe, piec c.w.u. (elektryczny)	
Instalacja grzewcza piece (kaflowe, kuchenne), kocioł centralnego ogrzewania (zasilany gazem, węglem, elektryczny), piece akumulacyjne, gazowe ogrzewacze podokienne, wkłady kominkowe	

*niepotrzebne skreślić

Instalacja gazowa urządzenia odbiorcze (np. kuchenka), zawory, butla propan-butan, piec c.w.u. (gazowy), terma gazowa	
Inne wyposażenia - rodzaj ścian i sufitów (murowane, sucha zabudowa, otynkowane, malowane, okładziny itp.), rodzaj podłóg i posadzek, skrzydła drzwiowe i okienne, szklenie, zamki, klucze.	
Inne urządzenia / wentylacja grawitacyjna	

Liczniki w lokalu:

licznik	numer	wskazanie	Rok produkcji /cecha legalizacyjna	termin wymiany	uwagi
wodomierz 1					
wodomierz 2					
c.o.					
energia elektryczna					
gaz					

Uwaga:

Obowiązek legalizacji wodomierzy spoczywa na Wynajmującym.

.....
 Podpis osoby sporządzającej protokół

.....
 Najemca

.....
 Wynajmujący



**ZAŁĄCZNIK NR 1A DO UMOWY NAJMU NA LOKAL MIESZKALNY Nr.....
Z ZASOBÓW ZBM-TBS SPÓŁKA z o.o.**

przy ul. w Zabrze

z dnia..... Nr indeksu

dotyczący wysokości czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego za korzystanie z lokalu mieszkalnego w **pierwszym/ostatnim*** miesiącu obowiązywania w/w umowy najmu lokalu mieszkalnego tj. w okresie oddo

1. Czynsz za w/w okres tj. wynosizł brutto.
(ilość dni)

2. Opłaty niezależne od Wynajmującego:

a) zaliczkowe rozliczane przez Wynajmującego:

za zimną wodę	stawka netto .....zł/m ³	x	m ³	=	..... zł/m-c netto
za kanalizację	stawka netto .....zł/m ³	x	m ³	=	..... zł/m-c netto
za podgrzanie wody	stawka netto .....zł/m ³	x	m ³	=	..... zł/m-c netto
za ciepłą wodę	stawka netto .....zł/m ³	x	m ³	=	..... zł/m-c netto
za ciepłą wodę – kanalizacja	stawka netto .....zł/m ³	x	m ³	=	..... zł/m-c netto
za opłatę abonamentową	stawka netto .....zł/lok.	x	lokal	=	..... zł/lok. netto
za selektywne*/nieselektywne* gospodarowanie odpadami komunalnymi	stawka netto .....zł/osobę	x	osób	=	..... zł/m-c netto
za centralne ogrzewanie – opłata stała	stawka netto .....zł/m ²	x	m ²	=	..... zł/m-c netto
za centralne ogrzewanie – opłata zmienna	stawka netto .....zł/m ²	x	m ²	=	..... zł/m-c netto
.....	stawka netto	x .....		=	..... zł/m-c netto
.....	stawka netto	x .....		=	..... zł/m-c netto

b) ryczałtowe naliczane przez wynajmującego:

..... stawka netto x = zł/m-c netto

3. **Ogółem opłata z tyt. najmu lokalu za w/w okres: zł netto.**

4. **Do stawek netto został doliczony obowiązujący podatek VAT – wartość do zapłaty: zł brutto.**

* *niepotrzebne skreślić*

ZAWIADOMIENIE O PRZELEWIE WIERZYTELNOŚCI

Wynajmujący ZBM – TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Zabrze informuje, iż w związku z prawnym zabezpieczeniem spłaty kredytu na przedsięwzięcie inwestycyjno – budowlane realizowane w ramach rządowego programu popierania budownictwa mieszkaniowego, udzielonego przez Bank Gospodarstwa Krajowego z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 7, na sfinansowanie kosztów przedsięwzięcia inwestycyjno – budowlanego zlokalizowanego w Zabrze przy ul., polegającego na w których powstały łącznie lokale mieszkalne na wynajem (Umowa kredytu nr z dnia), w formie przelewu (przeniesienia) wierzytelności powstałej z tytułu należnych czynszów z umów najmu lokali mieszkalnych w kredytowanych nieruchomościach (art.509 – 518 k.c.), w sytuacji konieczności skorzystania z tego zabezpieczenia Bank Gospodarstwa Krajowego może zwrócić się bezpośrednio do Pani / Pana (Najemcy) z wezwaniem dokonywania comiesięcznych spłat kredytu, który stanowi jeden ze składników czynszu za lokal mieszkalny, w części przypadającej na Pani / Pana lokal mieszkalny, na rachunek wskazany przez Bank Gospodarstwa Krajowego.

Potwierdzam przyjęcie do wiadomości.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący