

UMOWA NAJMU nr/A/...../2023 r.
lokalu mieszkalnego w Towarzystwie Budownictwa Społecznego
Warszawa Południe Spółka z o.o.

zawarta w Warszawie w dniu 2023 roku pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Mińskiej 52/54, wpisanym przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIV Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000030682, NIP: 113-21-07-698, REGON: 014905150, kapitał zakładowy 168 433 000,00 zł., zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

- – **Prezesa Zarządu,**

- – **Członka Zarządu,**

a

Panem/Panią,
zamieszkałym (ą) (.....), ul. nr,
PESEL:,
Zwanym (ą), dalej „**Najemcą**”,

o następującej treści i:

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy stanowiącej działkę nr ew., dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr, obręb, na której posadowiony jest budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym na piętrze znajduje się lokal mieszkalny numer o łącznej powierzchni **m²**, będący przedmiotem niniejszej umowy, składający się z następujących pomieszczeń:

- | | |
|----------------------------|----------------------|
| a) pokój | m ² |
| b) pokój | m ² |
| c) pokój | m ² |
| d) kuchnia | m ² |
| e) przedpokój | m ² |
| f) łazienka | m ² |
| g) wc | m ² |
| h) pom. gospodarcze | m ² |

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, wyłącznie z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe, opisany wyżej lokal mieszkalny na warunkach określonych w niniejszej umowie.
2. Wydanie lokalu następuje na podstawie:
 - a) wpłaty przez Najemcę kaucji na zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, istniejących w dniu zdania lokalu, w wys. 12-krotnego miesięcznego czynszu po stawce zł/m².

..... zł x 12 miesięcy = zł
(miesięczna kwota czynszu)

Słownie: zł i/100

- b) protokołu zdawczo - odbiorczego określającego ilość i rodzaj znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń (**Załącznik nr 1**).

§ 3.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany opłacać Wynajmującemu czynsz regulowany w wysokości: zł (słownie: zł.../100) miesięcznie.
2. Stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego w zasobach mieszkaniowych Wynajmującego są ustalane przez zgromadzenie wspólników Spółki Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. w Warszawie (Wynajmujący), w takiej wysokości, aby suma czynszów za najem wszystkich lokali eksploatowanych przez Wynajmującego pozwalała na pokrycie kosztów eksploatacji remontów budynków oraz spłatę kredytu zaciągniętego na budowę.
3. Zgodnie z Uchwałą Nr 1 Nadzwyczajnego Zgromadzenia Wspólników TBS Warszawa Południe Spółka z o.o. z dnia 16 maja 2022 r., miesięczna stawka czynszu na datę zawarcia niniejszej umowy wynosi zł/m².
4. Czynsz najmu nie może być wyższy w skali roku niż 4 %/5% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, z zastrzeżeniem przepisu § 4 ust. 5 niniejszej umowy.
5. Podwyższanie czynszu nie może być dokonywane częściej niż co sześć miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać. Zmiana stawki czynszu i wysokości opłat dodatkowych nie wymaga aneksu do umowy.
6. Strony zgodnie oświadczają, że niezależnie od czynszu najmu, Najemcy będą uiszczać miesięczne zaliczki za:
 - a) centralne ogrzewanie w wysokości 120 (sto dwadzieścia) zł miesięcznie,
 - b) zimną wodę w wysokości 60 (sześćdziesiąt) zł miesięcznie,
 - c) ciepłą wodę w wysokości 80 (osiemdziesiąt) zł miesięcznie,
 - d) wywóz śmieci w wysokości zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miasta Stołecznego Warszawy.

Odczyty ciepłomierzy i wodomierzy (z.w. i c.w.) oraz rozliczenie zaliczek na pokrycie kosztów dostawy ciepła do lokalu na cele centralnego ogrzewania, pobranej zimnej wody, odprowadzenia ścieków i podgrzania wody będą dokonywane 1 raz w roku w okresach 12 miesięcznych według zasad określonych w „Regulaminie rozliczania mediów w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.” stanowiącym **Załącznik nr 4** do umowy.

7. Czynsz oraz zaliczki płatne będą na konto Wynajmującego z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.
8. W przypadku zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego dokonywanych w czasie trwania niniejszej Umowy, Najemca zobowiązany jest do ich zapłaty w nowej wysokości po pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego. W przypadku podwyższenia opłat niezależnych od Wynajmującego jest on obowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną/podstawą ich podwyższenia.
9. Za zapłatę czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe odpowiadają solidarnie z Najemcą stale mieszkające z nimi osoby pełnoletnie.
10. Za zgodą Wynajmującego, udzieloną na pisemny wniosek Najemcy, wysokość miesięcznych zaliczek na poczet opłat niezależnych, o których mowa w ust. 6, może ulec zmianie. Zmiana taka nie wymaga sporządzania aneksu do umowy.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że spełnia ustawowe warunki zawarcia umowy najmu z Towarzystwem Budownictwa Społecznego, a wskazane przez niego informacje w deklaracji i wniosku o zawarcie umowy najmu są zgodne z prawdą.
2. Najemca jest obowiązany informować Wynajmującego niezwłocznie o uzyskaniu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego.
3. W przypadku złożenia przez najemcę w deklaracji lub wniosku o zawarcie umowy najmu oświadczeń niezgodnych z prawdą, Wynajmujący wypowiada umowę najmu 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.
4. W przypadku, gdy najemca uzyskał tytuł prawny do innego lokalu mieszkalnego w tej samej miejscowości, Wynajmujący wypowiada umowę w części dotyczącej czynszu lub wypowiada umowę najmu. Do ustalenia nowej stawki czynszu nie stosuje się przepisu art. 28 ust. 2 Ustawy.

§ 5.

1. Do zamieszkania w lokalu wraz z Najemcą uprawnione są następujące osoby:
....., **pesel**,
2. O zmianie osób uprawnionych do wspólnego zamieszkiwania, Najemca zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie siedmiu dni, w formie pisemnej.
3. Najemcy nie wolno podnajmować lokalu albo oddawać do bezpłatnego używania w całości lub części osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

1. Wynajmujący powinien wydać Najemcy lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku, wyposażony wg standardów TBS w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania (gazową), tynki, biały montaż, podłogi, stolarkę okienną i drzwiową.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych budynku umożliwiających Najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz innych urządzeń należących do wyposażenia lokalu lub budynku.
3. Do obowiązków Wynajmującego należy w szczególności:
 - a) utrzymanie w należyтым 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;
 - c) dokonywanie napraw lokali, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym najemcę, a zwłaszcza:
 - napraw i wymiany instalacji wodociągowej, gazowej i ciepłej wody bez urządzeń odbiorczych;
 - napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, telefonicznej,
 - wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, nie częściej, niż co 20-25 lat.
4. Wywiązywanie się Wynajmującego z obowiązków określonych powyżej jest uzależnione od terminowej płatności czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemcę.
5. Jeśli przedmiotowy lokal ulegnie zniszczeniu z powodu okoliczności, za które Wynajmujący odpowiedzialności nie ponosi, Wynajmujący nie ma obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego.
6. Jeśli w trakcie trwania umowy najmu lokal będzie wymagał napraw koniecznych, które obciążają Wynajmującego, Najemca obowiązany jest powiadomić go o tym niezwłocznie.
7. Najemca może dokonywać zmian i ulepszeń w najmowanym lokalu jedynie za uprzednią pisemną pod rygorem nieważności zgodą Wynajmującego, na koszt własny i na własne ryzyko. Jeżeli w wyniku podjętych przez Najemcę działań nastąpi awaria lub usterka jakichkolwiek urządzeń budynku – Najemca ponosi koszt ich naprawy. W przypadku gdy Najemca dokona zmian bądź ulepszeń w najmowanym lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kar umownych i odszkodowań, o których mowa w **Załączniku nr 3** do niniejszej umowy. W wypadku awarii, której usunięcie jest obowiązkiem Wynajmującego, część lokalu objęta naprawą zostaje przez Wynajmującego przywrócona do stanu pierwotnego wg standardów TBS. W przypadku, kiedy Najemca zmienił standard lokalu np. przez położenie tapet, glazury, pomalowania ścian na kolor inny niż biały, nie przysługuje mu uprawnienie do żądania zwrotu jakichkolwiek wartości poniesionych nakładów na lokal.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, 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, dźwigi osobowe itp. oraz otoczenie budynku.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania regulaminu porządku domowego zgodnie z postanowieniami **Załącznika nr 2** do niniejszej umowy.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), 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;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej;
 - 6) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów;
 - 7) etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana;
 - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 9) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - a. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b. malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. Poza naprawami, o których mowa wyżej Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych wskutek zdarzeń, za które ponosi odpowiedzialność.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal Wynajmującemu w razie:
 - a) awarii wywołującej szkodę lub grożącej powstaniem szkody w celu jej usunięcia,
 - b) okresowego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu celem ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - c) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę,
 - d) niezbędnego remontu w celu usunięcia usterki.
2. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a 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.

§ 9.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw, oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie odnowionym i wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawę rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, określający stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia jego elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.
3. Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu. Równowartość zostanie określona w protokole zdawczo - odbiorczym. Wynajmujący może potrącić z kaucji równowartość zużycia elementów wyposażenia lokalu oraz kosztów niezbędnych do odnowienia i napraw lokalu.
4. Najemcy nie przysługuje prawo do żądania zwrotu nakładów poniesionych na lokal.

§ 10.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 11.

1. Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy najmu przez Najemcę powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego:
 - a) jeśli Najemca pomimo pisemnego upomnienia, używa lokal w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem, w sposób sprzeczny z umową, 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,
 - b) jeśli Najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od Wynajmującego pobieranych przez Wynajmującego w przypadku, 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,
 - c) jeśli Najemca wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) jeśli Najemca używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku,
 - e) jeśli Najemca w przypadkach przewidzianych w niniejszej umowie lub w przepisach powszechnie obowiązujących, w tym m.in. na podstawie art. 30 ust. 5 Ustawy,

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia z powodu niezamieszkiwania najemcy przez okres dłuższy niż 12 miesięcy.
4. Wypowiedzenie umowy najmu przez Wynajmującego powinno być, pod rygorem nieważności, dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

§ 12.

1. Najemca wniósł na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości wskazanej w § 2 ust. 2 lit. a niniejszej umowy, na poczet zabezpieczenia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
2. Zwrotowi podlega kaucja zwaloryzowana w ten sposób, że stanowić ona będzie iloczyn kwoty czynszu obowiązującego w dniu opróżnienia lokalu i liczby 12 (dwanaście) Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy:

- a) ustawy z dnia 26 października 1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (tj. Dz.U. z 2021.2224 t.j. z dnia 2021.12.02 ze zm.),
- b) Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. z dnia 6 grudnia 2013 r., Dz.U. z 2014 r. poz. 150 z późn.zm.),
- c) Kodeks Cywilny i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

§ 14.

Dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.

§ 15.

Najemca i pełnoletnie osoby uprawnione do wspólnego zamieszkania oświadczają, że zapoznali się z informacją dotyczącą ochrony danych osobowych w **Towarzystwie Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.** Klauzula informacyjna dla Najemcy stanowi **załącznik nr 5** do Umowy.

§ 16.

Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umownych.

§ 17.

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

2. Załączniki do umowy stanowią jej integralną treść. Załącznikami do niniejszej umowy są:

- Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy (§ 2 ust. 2 lit. b),*
- Załącznik nr 2 – regulamin porządku (§ 7 ust. 2),*
- Załącznik nr 3 – kary za przeróbki w lokalu (§ 6 ust. 7),*
- Załącznik nr 4 – regulamin rozliczania mediów (§ 3 ust. 6).*
- Załącznik nr 5 - klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych dla Najemcy (§ 15)*

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Tożsamość Najemcy została zweryfikowana na podstawie okazanego dowodu osobistego.

.....

(podpis pracownika)

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu nr .../A/..../2023 z dnia

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

sporządzony w dniu w Warszawie

Wynajmujący: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.

ul. Mińskiej 52/54, 03-828 Warszawa

reprezentowane przez:

.....

przekazuje, a

.....

przejmuje lokal będący przedmiotem najmu, oznaczony Nr

w nieruchomości przy ul.,

Część I. Pomiar powierzchni lokalu w (m²)

Pokój	m ²
Pokój.....	m ²
Pokój.....	m ²
Pokój.....	m ²
Przedpokój.....	m ²
Kuchnia.....	m ²
Łazienka.....	m ²
WC.....	m ²
Inne pomieszczenia.....	m ²
<u>Ogólna powierzchnia lokalu Nr wynosi m²</u>	

Część II Wyposażenie w urządzenia techniczne

RODZAJ URZĄDZENIA	<i>UWAGI</i>
<p><u>Instalacja wodno – kanalizacyjna</u></p> <p>Wodomierz ciepła woda nr</p> <p>Stan m³</p> <p>Wodomierz zimna woda nr</p> <p>Stan m³</p> <p>Wyposażenie:</p> <p>bateria umywalkowa 1szt.</p> <p>bateria prysznicowa 1szt.</p> <p>brodzik/wanna 1 szt.</p> <p>zlewozmywak /jednokomorowy/dwukomorowy 1szt.</p> <p>umywalka porcelanowa 1 szt.</p> <p>urządzenie sanitarne „kompakt” porcelanowe - kpl.</p>	
<p><u>Instalacja centralnego ogrzewania</u></p> <p>Ciepłomierz nr</p> <p>Stan GJ</p> <p>Wyposażenie:</p> <p>grzejniki „compact” z zaworem i głowicą szt.</p> <p>grzejniki „drabinkowy” z zaworem i głowicą szt.</p>	

<p><u>Instalacja elektryczna</u></p> <p>Licznik nr</p> <p>Stan Kwh</p> <p>Wyposażenie:</p> <p>kuchnia elektryczna z piekarnikiem 1 szt.</p> <p>tablica elektryczna mieszkaniowa – 1 kpl.</p> <p>Domofon szt. 1, kluczyk</p> <p>Dzwonek 1 szt.</p> <p>Gniazdo RTV 1 szt.,</p> <p>Osprzęt elektryczny kpl.</p>	
<p><u>Inne wyposażenie</u></p> <p>skrzydła drzwiowe wewnętrzne – 1 szt.</p> <p>skrzydła drzwiowe zewnętrzne – 1 szt.</p> <p>Klucze:</p> <ul style="list-style-type: none"> 8. do drzwi wejściowych do lokalu 9. do drzwi wejściowych na klatkę schodową 10. do skrzynki pocztowej 11. do szachtów 12. do komórki lokatorskiej 13. do śmietnika 	

Komórka lokatorska oznaczona nr położona na piętrze.

Uwagi:

.....

.....

(podpis wynajmującego)

(podpis najemcy)

ZAŁĄCZNIK NR 2
do umowy najmu lokalu mieszkalnego Nr...../A/...../2023
zawartej dnia.....2023 roku.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania postanowień :Regulaminu porządku domowego” o następującym brzmieniu:

Postanowienia ogólne

§ 1

1. Przestrzeganie niniejszego Regulaminu obowiązuje w równym stopniu wszystkich najemców lokali mieszkalnych i użytkowych, znajdujących się w budynku wielorodzinnym przy **ul.** **w Warszawie**, stanowiących zasób lokalowy Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. (dalej TBS).
2. Najemca lokalu ponosi odpowiedzialność za zachowania osób, którym oddał swój lokal do używania – zarówno domowników, jak i innych osób korzystających z lokalu na podstawie stosunku obligacyjnego (np. umowy podnajmu lub użyczenia, zawartych za zgodą TBS) lub tylko stosunku grzeckościowego, a także ekip przeprowadzających w lokalu naprawy lub remonty na zlecenie Najemcy. Najemca ponosi odpowiedzialność również za przestrzeganie przez te osoby niniejszego Regulaminu.

§ 2

Najemca jest zobowiązany:

1. Dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania oraz otoczenie budynku.
2. Podejmować działania doraźne zabezpieczające przed powstaniem lub rozszerzeniem się szkód wywołanych awariami urządzeń technicznych w lokalu i na terenie nieruchomości poprzez m.in.:
 - a) niezwłoczne zgłaszanie tego faktu administracji;
 - b) w nagłych przypadkach zawiadamianie odpowiednich służb: straży, pogotowia, policji, dyżurnego miasta.
3. Na żądanie Zarządu TBS Warszawa Południe Sp. z o.o., Najemca jest zobowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii.
4. Udostępnić lokal osobom upoważnionym przez Wynajmującego do wykonania obowiązków, obciążających Wynajmującego lub usunięcia awarii i jej skutków.

W przypadkach nagłych, stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia lub bezpieczeństwa mieszkańców, wynajmujący może wejść do lokalu pod nieobecność najemcy i bez jego zgody/.
5. Do naprawienia wszelkich szkód powstałych z jego winy na terenie nieruchomości wspólnej oraz na terenie służebnym.
6. Do utrzymywania swego lokalu oraz pomieszczeń oddanych mu w użytkowanie, w tym wszelkich urządzeń technicznych, w które lokal i pomieszczenia są wyposażone, w należytym stanie.
7. Do utrzymania czystości na klatce schodowej, na korytarzach, w windach.
8. W okresie zimowym, do usuwania śniegu z płyty balkonu. W przypadku uszkodzenia elewacji budynku spowodowanej zaleganiem śniegu na balkonie, Najemcy zaniedbujący ww. obowiązek, będą partycypować w kosztach prac remontowych.

9. Przestrzegać instrukcji zawartych w umowach z dostawcami mediów.

II Przepisy porządkowe

§ 3

Warunkiem zgodnej egzystencji wszystkich lokatorów wymienionej na wstępie nieruchomości jest dbałość o stan techniczny budynku, wzajemna pomoc i niezakłócanie spokoju współmieszkańcom.

1. Cisza nocna obowiązuje w godz. od 22.00 do 6.00.
2. Zakazuje się prowadzenia uciążliwych i hałaśliwych prac remontowych w lokalach w godzinach 20:00 – 08:00 .
3. Trzymane w mieszkaniach zwierzęta nie mogą powodować zagrożenia życia i zdrowia sąsiadów i zakłócać spokoju.

Posiadacze zwierząt domowych są zobowiązani do przestrzegania przepisów sanitarno-porządkowych, m.in. do natychmiastowego sprzątnięcia zanieczyszczeń spowodowanych przez zwierzęta na terenie budynku i wyprowadzania psów na smyczy.
4. Balkony i loggie powinny być zagospodarowane estetycznie i utrzymywane w czystości. Skrzynki i donice na kwiaty winny być umocowane w sposób gwarantujący bezpieczeństwo.
5. Podlewanie kwiatów na balkonach i zmywanie posadzek powinno odbywać się z umiarem, tak, aby woda nie ściekała brudząc położone niżej okna i balkony.
6. Niedopuszczalne jest trzepanie dywanów, pościeli, ubrań na balkonach, loggiach, klatkach schodowych i z okien.
7. Niedopuszczalne jest wyrzucanie przez okna śmieci, odpadów, butelek, niedopałków papierosów itp.
8. W piwnicach, na strychach, korytarzach, balkonach i w loggiach nie wolno przechowywać motorowerów i motocykli.
9. Powierzchni komunikacyjnych nie wolno zastawiać żadnymi przedmiotami.
10. Na terenie nieruchomości nie wolno przechowywać ani używać materiałów niebezpiecznych, łatwopalnych i cuchnących takich jak opony, pojemniki, ubrania w ilościach i w sposób stwarzający zagrożenie lub uciążliwość.
11. W komórkach lokatorskich (pomieszczeniach i korytarzach przeznaczonych do wspólnego użytkowania) nie wolno przechowywać materiałów łatwopalnych, przedmiotów, pojazdów i innych rzeczy niebezpiecznych.
12. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy - znajdującym się w piwnicach, komórkach lokatorskich i tym podobnych pomieszczeniach - powstałe w wyniku włamania, kradzieży i innych zdarzeń losowych.
13. Na terenie posesji samochody mogą być parkowane wyłącznie w miejscach do tego wyznaczonych.
14. Niedozwolone jest naprawianie oraz mycie pojazdów mechanicznych w obrębie posesji (także w garażu podziemnym).
15. Usuwanie gruzu po remoncie mieszkania, zużytych mebli i urządzeń odbywa się na koszt Najemcy, w sposób uzgodniony z administracją.

16. Śmieci wyrzuca się wyłącznie do przeznaczonych do tego celu pojemników w pomieszczeniu śmietnika.
17. W przypadku rozsypania wynoszonych śmieci lub rozlania płynu na klatce schodowej – Najemca powinien je uprzątnąć.
18. Opiekę nad trawnikami, krzewami i drzewami na terenie nieruchomości sprawuje osoba wyznaczona z ramienia TBS. Zabrania się zmiany zagospodarowania terenów zielonych m.in. zakładania indywidualnych ogródków, sadzenia drzew, krzewów itp. bez uzgodnienia z TBS.
19. Niedozwolone jest wchodzenie na dach budynku.
20. Montaż anten telewizyjnych i radiowych oraz dodatkowe przyłączanie się do anteny zbiorczej – poprzedzone pisemną zgodą TBS – wykonywany może być tylko przez osoby zawodowo do tego przygotowane. W przypadku naruszenia tego postanowienia, TBS po uprzednim wezwaniu, usunie urządzenie na koszt Najemcy.
21. Zabronione jest grillowanie na balkonach, tarasach i loggiach oraz terenach wokół nich.
22. Dzieci powinny bawić się w miejscach do tego przeznaczonych pod opieką osoby dorosłej. Konsekwencje niedopilnowania dzieci ponoszą rodzice, osoby sprawujące opiekę. Za niewłaściwe zachowanie się dzieci np. brudzenie ścian, niszczenie urządzeń w budynku, niszczenie terenów zieleni itp. odpowiedzialni są rodzice, osoby sprawujące opiekę. Kosztami ewentualnych szkód poczynionych przez dzieci, obciążeni będą ich rodzice, osoby sprawujące opiekę.

III

Przepisy szczególne

§ 4

1. Niedozwolone jest – pod rygorem obciążenia Najemcy, kosztami związanymi z usunięciem dokonanych przeróbek lub zmian – bez dochowania procedur wymaganych przepisami prawa oraz uzyskania odpowiednich pisemnych zezwoleń od Wynajmującego:
 - a) łączenie dwóch lokali w jeden,
 - b) dzielenie lokalu na dwa odrębne,
 - c) zmienianie przeznaczenia części nieruchomości wspólnej,
 - d) wygradzanie części nieruchomości wspólnej,
 - e) umieszczanie w obrębie nieruchomości reklam, plakatów i szyldów,
 - f) przebudowywanie balkonów i loggi,
 - g) umieszczanie krat w oknach i loggiach,
 - h) dokonywanie w lokalach przeróbek budowlanych oraz jakichkolwiek ingerencji w instalację centralnego ogrzewania, ciepłej wody, zimniej wody, elektryczną i gazową,
 - i) zakładanie dodatkowych gniazd poboru prądu w pomieszczeniach wspólnych i oddanych w użytkowanie,
 - j) instalowanie zewnętrznych anten, w tym satelitarnych,
 - k) dokonywania samowolnych przeróbek w lokalu mogących spowodować zagrożenie (np. instalacje, konstrukcje),
 - l) montowania urządzeń na częściach wspólnych budynku bez zgody Wynajmującego,
 - m) użytkowania lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób pogarszający warunki zamieszkania i bezpieczeństwa Najemców.

IV

Przepisy związane z bezpieczeństwem

§ 5

Najemca jest zobowiązany do:

1. Przestrzegania przepisów ogólnie obowiązujących, w szczególności dotyczących utrzymania należytego stanu technicznego lokalu, budynku, warunków bezpieczeństwa i higieniczno-sanitarnych.
2. Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa pożarowego, szczególnie w zakresie konserwacji oraz napraw instalacji gazowych oraz elektrycznych w lokalu.

§ 6

TBS nie odpowiada za szkody poniesione w wyniku usunięcia usterki, awarii w lokalu, w którym został podniesiony standard przez Najemcę (np. pomalowanie ścian na inny kolor niż biały, ułożenie tapety, ułożenie glazury, itp.).

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

ZAŁĄCZNIK NR 3

do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr/A/...../2023

w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.

zawartej2023 roku.

Pod groźbą kary finansowej **niedozwolone jest**, bez uprzedniego uzyskania odpowiednich zezwoleń bądź uzgodnień od **Wynajmującego**:

1. Dokonywanie w lokalach przeróbek instalacyjno-budowlanych mogących spowodować zagrożenie: życia lub zdrowia ludzi, bezpieczeństwa mienia bądź środowiska;
2. Dokonywanie jakichkolwiek ingerencji w instalacje centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody, które mogą spowodować zakłócenia w pracy kotłowni lub innych urządzeń infrastruktury budynku;
3. Dokonywanie jakichkolwiek ingerencji w **instalację elektryczną i gazową** (instalacja gazowa dotyczy lokali mieszkalnych wyposażonych w kuchenki gazowe).

Za każdorazowe naruszenie powyższych obowiązków **Najemca** zapłaci karę umowną w wysokości 1.000, - zł na rzecz **Wynajmującego**.

Niezależnie od zapłaty kary umownej **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty pełnego odszkodowania za jakąkolwiek szkodę, która powstanie w wyniku niedozwolonych działań **Najemcy** opisanych powyżej.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

ZAŁĄCZNIK NR 4

*do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr/A/...../2023
zawartej dnia2023 r.*

REGULAMIN ROZLICZANIA MEDIÓW w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.

Spis Treści

- Rozdział I - Postanowienia ogólne*
- Rozdział II - Zasady ustalania zaliczek oraz rozliczania zaliczek i kosztów*
- Rozdział III - Odczyty mierników ciepła i wodomierzy*
- Rozdział IV - Ogólne zasady rozliczania kosztów dostawy ciepła oraz dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków do budynku*
- Rozdział V - Szczegółowe zasady rozliczenia zimnej wody i odprowadzenia ścieków w oparciu o wodomierze lokalowe oraz energii cieplnej w oparciu o ciepłomierze lokalowe i wodomierze ciepłej wody lokalowe*
- Rozdział VI - Postanowienia końcowe*

Rozdział I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Regulamin określa zasady rozliczania całkowitych kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody dostarczanych do budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Każda nieruchomość rozliczana jest odrębnie.

Składnikami rozliczenia są zaliczki wniesione przez Najemców, koszty dostawców wody i ciepła, zużycie wody i ciepła określone na podstawie odczytów mierników (wodomierzy i ciepłomierzy) zainstalowanych w nieruchomości oraz powierzchnia poszczególnych lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i komunikacji .

Podstawy normatywne

- Ustawa z dnia 07.06.2001 o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U.2018.0.1152),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U.02.8.70),
- Ustawa z dnia 10.04.1997 Prawo energetyczne (Dz.U. 1997 nr 54 poz.348 z późniejszymi zmianami - ostatnia zmiana z 2018r. Dz.U. 2018.2348),
- Dyrektywa w sprawie efektywności energetycznej z dnia 04.10.2012r. uchwalona przez Radę Unii Europejskiej,
- Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 22.09.2017r. w sprawie szczegółowych zasad kształtowania i kalkulacji taryf oraz rozliczeń z tytułu zaopatrzenia w ciepło (Dz.U. z dnia 25.10.2017r.poz. 1988),
- Umowy na dostawę gazu, na dostawę ciepła oraz na dostawę wody i odprowadzenie ścieków – zawarte z TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. w Warszawie.

§ 2

Określenie pojęć występujących w regulaminie:

1. Regulamin – to niniejszy regulamin rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej przeznaczonej na podgrzanie wody i ogrzewanie lokali mieszkalnych, lokali usługowych i komunikacji w budynkach mieszkalnych, wielorodzinnych znajdujących się w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o.

2. Spółka – to Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie (03-828) przy ul. Mińskiej 52/54.

3. Najemca – to użytkownik korzystający z lokalu mieszkalnego lub usługowego w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. na podstawie zawartej umowy najmu.

4. Nieruchomość - to budynek wydzielony wspólnym urządzeniem pomiarowym (wodomierze i ciepłomierze budynkowe).

5. Budynek opomiarowany - to obiekt, w którym w lokalach lub na klatkach schodowych zamontowane są indywidualne lokalowe wodomierze zimnej i ciepłej wody na instalacji wodno-kanalizacyjnej oraz indywidualne lokalowe przepływowe ciepłomierze na instalacji centralnego ogrzewania.

6. Powierzchnie ogrzewane:

a) powierzchnia ogrzewana centralnie – to powierzchnia całkowita lokalu zgodnie z PN 7(B-02365) oraz Zarządzeniem Nr 13 Prezesa GUS (Dz. U. GUS Nr 6 z 02.04.90r.). Pomieszczenia, które nie posiadają grzejników, a wchodzące w skład lokali mieszkalnych i usługowych (przedpokój, wc, itp.) ogrzewane pośrednio ciepłem sąsiednich pomieszczeń traktuje się jak powierzchnię ogrzewaną. Nie wlicza się do powierzchni ogrzewanej centralnie balkonów, loggii, tarasów i antresol. W odniesieniu do lokali usługowych za powierzchnię ogrzewaną centralnie uważa się ciągi komunikacyjne oraz inne pomieszczenia przynależne do lokalu z wyłączeniem piwnic chyba, że są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (grzejniki).

b) powierzchnia lokalu mieszkalnego do rozliczeń centralnego ogrzewania – to powierzchnia użytkowa wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu (obliczona zgodnie z Polską Normą § 11 ust.2 pkt 2 lit. b) bez względu na ich przeznaczenie i sposób używania, jak: pokoje, kuchnia, przedpokoje, łazienki, WC, garderoby itp. Do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane. Nie wlicza się do powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego: balkonów, loggii, antresol i piwnic.

c) powierzchnia lokalu usługowego do rozliczeń centralnego ogrzewania - to powierzchnia wszystkich pomieszczeń znajdujących się w nim oraz pomieszczeń przynależnych z wyjątkiem antresol, balkonów i loggii. Do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się również powierzchnię zajęta przez meble wbudowane lub obudowane. Powierzchnia lokalu zajęta przez urządzenia techniczne związane z funkcją danego lokalu jest powierzchnią tego lokalu. Powierzchnię pomieszczeń służących kilku najemcom lokali usługowych (np.: wspólny korytarz, wspólne urządzenia sanitarne, dolicza się w proporcjonalnych częściach do powierzchni poszczególnych lokali. Do powierzchni użytkowej lokalu usługowego zalicza się również powierzchnię piwnic przynależnych do lokalu, jeżeli są one wyposażone w instalację centralnego ogrzewania (grzejniki).

d) powierzchnia użytkowa budynku przyjmowana do rozliczeń centralnego ogrzewania - to suma powierzchni wszystkich lokali mieszkalnych, lokali użytkowych i komunikacji (t.j. hole, korytarze, wiatrołapy i klatki schodowe) w budynku.

7. Mierniki :

a) **wodomierz budynkowy** (główny) – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości wody zimnej dostarczonej do budynku

b) **wodomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości zużytej zimnej lub ciepłej wody w lokalu

c) **ciepłomierz budynkowy** (główny) - urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym mierzące ilość ciepła wytworzoną lub dostarczoną na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

d) **ciepłomierz c. o. budynkowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym, na instalacji centralnego ogrzewania mierzące ilość ciepła zużytej na potrzeby centralnego ogrzewania.

e) **ciepłomierz c.w. budynkowy** – urządzenie pomiarowe zamontowane w kotłowni lub węźle cieplnym na instalacji ciepłej wody mierzące ilość ciepła zużytej na potrzeby podgrzania wody.

f) **ciepłomierz lokalowy** – urządzenie pomiarowe służące do pomiaru ilości ciepła pobranego ze wspólnej instalacji centralnego ogrzewania i zużytego do ogrzania lokalu.

8. Współczynnik wyrównawczy (LAF) – współczynnik wyrównawczy stosowany w rozliczeniu kosztów ciepła na cele centralnego ogrzewania dla lokali mieszkalnych usytuowanych niekorzystnie w bryle budynku (lokale na parterze, nad nie ogrzewanymi piwnicami, na ostatniej kondygnacji pod nie ogrzewanym strychem lub stropodachem, narożne i szczytowe) – załącznik nr 1 do Regulaminu (wyliczone współczynniki, opracowane przez Instytut Techniki Budowlanej, Zakład Fizyki Ciepłej, Instalacji Sanitarnych i Środowiska).

9. Koszty:

a) **koszty zimnej wody i kanalizacji** – koszty ponoszone przez Spółkę na rzecz dostawcy uwzględniający ilość zużytej wody (wg odczytów wodomierza głównego w budynku) i odprowadzonych ścieków oraz ceny jednostkowe dostawcy.

b) **koszty poniesione na wytworzenie ciepła** - są to wyłącznie koszty ponoszone przez Spółkę na rzecz dostawcy ciepła lub gazu do obsługi kotłowni, bez kosztów utrzymania wewnętrznych instalacji w budynkach i kosztów utrzymania kotłowni.

Rozdział II. ZASADY USTALANIA ZALICZEK ORAZ ROZLICZANIA ZALICZEK I KOSZTÓW

§ 3 ZALICZKI

1. Wysokość opłat zaliczkowych dla osób zawierających umowy najmu w zasobach Spółki ustala Zarząd Spółki, po uprzednim dokonaniu analizy kosztów.

2. Zaliczki na poczet kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków – podstawą ustalenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków jest Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody i cena jednostkowa dostawcy za 1 m³. Przyjęto normę 5,40m³/miesiąc i pomnożono przez cenę jednostkową wody zimnej i odprowadzenia ścieków. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.

3. Zaliczki na poczet kosztów podgrzania wody – podstawą ustalenia zaliczki na pokrycie kosztów podgrzania wody jest przyjęta norma 3,00m³/miesiąc pomnożona przez średnią cenę jednostkową podgrzania 1 m³ wody wyliczoną na podstawie kosztów poniesionych w poprzednich okresach rozliczeniowych w zasobach TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.

4. Zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania – podstawą ustalenia miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów centralnego ogrzewania jest ilość lokali w zasobach Spółki i poniesione w poprzednich okresach rozliczeniowych całkowite koszty dostawy ciepła zużytego na potrzeby centralnego ogrzewania w zasobach Spółki. Kwota zaliczki naliczana jest **za lokal**.

5. Wysokość miesięcznych zaliczek może ulegać zmianie w trakcie okresu rozliczeniowego na pisemny wniosek Najemcy, pierwsza zmiana zaliczek przewidziana jest po pełnym okresie rozliczeniowym. Wskazane jest aby w przypadku dużych dopłat do rozliczeń za dostarczone media Najemca niezwłocznie (tj. nie później niż, w terminie 14 dni od dostarczenia przez TBS ww. rozliczenia) zmieniał zaliczki w taki sposób by pokrywały ponoszone koszty w kolejnych okresach rozliczeniowych.

6. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznych, zaliczkowych opłat na poczet pokrycia kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, centralnego ogrzewania i podgrzania wody w ciągu całego okresu rozliczeniowego.

7. Zaliczki płatne są w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc bieżący.

§ 4

ROZLICZANIE ZALICZEK I KOSZTÓW

1. Ustala się okres rozliczeniowy na 12 miesięcy. Poszczególne budynki będą rozliczane wg harmonogramu stanowiącego załącznik nr 2 do Regulaminu „Wykaz budynków z określeniem okresów rozliczeniowych”.

2. Najemca lokalu w terminie **do 2 miesięcy** od zakończenia odczytów w całej nieruchomości otrzymuje **rozliczenie kosztów zużycia zimnej wody i odprowadzenia ścieków, zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody za dany okres rozliczeniowy w formie indywidualnego rozliczenia**. Rozliczenie dotyczy również lokali, w których nie dokonano odczytu, a (budynek) nieruchomość jest wyposażona w urządzenia pomiarowe.

3. Różnice (nadpłaty lub niedopłaty) wynikające z rozliczenia będą regulowane następująco:

a) *niedopłata* - w przypadku, gdy faktyczne koszty przekroczą sumę przedpłat (zaliczek) wniesionych w danym okresie rozliczeniowym, Najemca lokalu zobowiązany jest do uzupełnienia niedopłaty w ciągu **14 dni** od dnia otrzymania pisemnego rozliczenia lub w innym terminie określonym przez Spółkę.

W przypadku gdy niedopłata jest wyższa od miesięcznych opłat uiszczanych przez Najemcę za korzystanie z lokalu mieszkalnego, dopuszcza się uregulowanie należności w ratach. W tym celu Najemca winien wystąpić z pisemnym wnioskiem o rozłożenie należności na raty. Najemca może uzyskać stosowną zgodę na rozłożenie płatności na raty pod warunkiem zwiększenia zaliczek proporcjonalnie do poniesionych w poprzednim okresie rozliczeniowym kosztów z tytułu rozliczenia.

b) *nadpłata* – w przypadku powstania nadpłaty, będzie ona zaliczona na poczet przyszłych należności za korzystanie z lokalu lub na pisemny wniosek Najemcy przekazana będzie na wskazane konto osobiste w ciągu 30 dni od dnia otrzymania dyspozycji przez Spółkę, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3 lit. c) niniejszego regulaminu.

c) w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą jakichkolwiek należności wobec Spółki związanych z korzystaniem z lokalu, kwota nadpłaty zostanie zaliczona przez Spółkę na poczet zadłużenia.

4. Wszelkie reklamacje dotyczące rozliczenia należy składać pisemnie w terminie do 14 dni od daty dostarczenia rozliczenia przez TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. Spółka udzieli odpowiedzi w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

5. Złożenie reklamacji nie zwalnia najemcy od wniesienia opłat.

6. Rozliczenia kosztów zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody w przypadku rozwiązania umowy najmu lokalu w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dokonuje się na dzień protokolarnego przekazania lokalu do Spółki.

Rozdział III. ODCZYTY MIERNIKÓW CIEPŁA I WODOMIERZY

§ 5

1. Budynek, w których mieszkania wyposażone są w ciepłomierze i wodomierze uważa się za opomiarowane.

2. Czynności odczytowych dokonują Najemcy lokali, pracownicy TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. lub osoby upoważnione przez Spółkę na podstawie zawartej umowy.

3. Odczyty mierników zlokalizowanych w pionach na klatkach schodowych (poza lokalami) nie wymagają pisemnego potwierdzenia odczytu przez Najemcę.

4. W przypadku kiedy mierniki zamontowane są w lokalu, Najemca zobowiązany jest do:

a) Odczytu wodomierzy i ciepłomierzy w określonym przez Spółkę terminie lub udostępnienia lokalu w celu:

- dokonywania odczytów wodomierzy i ciepłomierzy,
- konserwacji, naprawy lub wymiany urządzeń,
- kontroli stanu technicznego urządzeń w trakcie okresu rozliczeniowego.

b) powiadomienia administracji Spółki w przypadku uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza,

c) powiadomienia administracji Spółki w przypadku zerwania plomb na urządzeniach pomiarowych,

d) **Na czas odczytów ciepłomierze i wodomierze muszą być dostępne dla odczytującego** bez przeszkód, tzn. Najemcy lokali umożliwią swobodny dostęp do urządzeń przez usunięcie obudów, mebli zastawiających ww. urządzenia, itp.

e) **Odczyt dokonywany jest w obecności Najemcy lokalu.** W przypadku jego nieobecności, uznaje się, iż dorosła osoba przebywająca w lokalu jest przez niego upoważniona do podpisania protokołu odczytu.

f) **Każdorazowo Najemca potwierdza dokonanie odczytu,** na nieuszkodzonych i zaplombowanych urządzeniach, własnoręcznym czytelnym podpisem.

5. Odczyty urządzeń pomiarowych odbywać się będą w ostatnim miesiącu okresu rozliczeniowego. O terminie odczytów Najemcy lokali zostaną powiadomieni poprzez komunikat na tablicy ogłoszeń z 3 - 7 dniowym wyprzedzeniem.

6. W przypadku nieobecności w lokalu w dniu odczytu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie (w terminie do 3 dni) przekazać odczyty uwzględniające numer i stan miernika do biura TBS lub e mailem.

7. W przypadku zmiany Najemcy (zdania lokalu i rozwiązania umowy najmu z dotychczasowym Najemcą) w trakcie trwania okresu rozliczeniowego dokonuje się tzw. między odczytu wskazań wodomierzy i ciepłomierza.

8. Użytkownik (Najemca lokalu) nie jest uprawniony do podejmowania jakichkolwiek działań mających na celu ingerencję w ciepłomierze lub wodomierze lokalowe, w szczególności w celu ich naprawy lub wymiany.

9. W przypadku stwierdzonego (przez odczytującego lub konserwatora instalacji sanitarnych) zerwania plomb lub celowego uszkodzenia ciepłomierza lub wodomierza w lokalu, lokal zostanie rozliczony ryczałtem stanowiącym dwukrotność średniego zużycia energii cieplnej oraz wody ciepłej i zimnej w danej nieruchomości wg poniższego wzoru * oraz obciążony kosztami wymiany urządzenia pomiarowego.

zużycie ogółem

* średnie zużycie energii cieplnej, wody ciepłej i zimnej w danej nieruchomości = ----- x 2

liczba lokali ogółem

10. Najemcom, którzy nie udostępniili lokalu w celu odczytu ciepłomierzy i wodomierzy, a w budynku tym pozostałe lokale są wyposażone w urządzenia pomiarowe, zostanie przypisany koszt zimnej wody i odprowadzenia ścieków oraz energii cieplnej uwzględniający średnie zużycie z.w., c.o. i c.w. w lokalu, w poprzednich okresach rozliczeniowych. W przypadku, kiedy brak jest informacji o zużyciach w poprzednich okresach rozliczeniowych (np. nowy Najemca), Najemcy zostaną przypisane koszty:

- **zimnej wody** – zgodnie z obowiązującym *Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*- 5,4 m³/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa dostawcy,
- **podgrzania wody** – 3,00 m³/miesiąc/mieszkańca x cena jednostkowa podgrzania wody wyliczona zgodnie z „regulaminem” w bieżącym okresie rozliczeniowym,
- **centralnego ogrzewania** - średnie zużycie w nieruchomości w bieżącym okresie rozliczeniowym x cena jednostkowa GJ wyliczona zgodnie z „regulaminem” w bieżącym okresie rozliczeniowym.

W przypadku gdy brak jest odczytów lub zużycie jest rażąco niskie(tj. poniżej 0,05 GJ/m² w okresie rozliczeniowym) dopuszcza się zastosowanie sposobu wyliczenia zużycia ciepła na cele centralnego ogrzewania jako średnie zużycie w nieruchomości.

Suma zużycia ciepła w GJ z lokali, w których dokonano prawidłowych odczytów, podzielona na powierzchnię użytkową tych lokali (co daje zużycie w GJ/m² powierzchni) pomnożona przez powierzchnię lokalu.

11. Jeżeli mierniki w lokalu zostały zdemontowane w celu dokonania wymiany lub kontroli, dopuszcza się zamontowanie mierników zamiennych aby zachować ciągłość odczytów (zużycia) lub przyjmuje się ryczałt obliczony w sposób wskazany w punkcie 10.

Rozdział IV. OGÓLNE ZASADY ROZLICZANIA KOSZTÓW DOSTAWY CIEPŁA ORAZ DOSTAWY ZIMNEJ WODY I ODPROWADZANIA ŚCIEKÓW DO BUDYNKU.

§ 6

1. Całkowite koszty dostarczenia zimnej wody, odprowadzenia ścieków, dostawy lub wytworzenia w kotłowniach lokalnych ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania i podgrzania wody są rozliczane odrębnie dla każdego budynku (z wyjątkiem zespołu budynków przy ul. Domaniewskiej nr 35 A,B,C oraz budynków Beskidzka 26 i Beskidzka 26A – wspólna kotłownia gazowa).

2. Ciepło na cele centralnego ogrzewania i podgrzanie wody, dostarczane przez ciepłownię – wykaz budynków:

oznaczenie budynku	adres nieruchomości	dzielnica	opomiarowanie ciepła w węźle ciepłym (mierniki w GJ)
I	Nasielska 36/38	Praga Południe	miernik główny i podlicznik c.o.
VIII	Zawiszy 6	Wola	miernik główny i podlicznik c.w.
IX	Osowska 82	Praga Południe	miernik główny
X	Opalińska 5/7	Żoliborz	miernik główny i podlicznik c.o.
XI	Jankowska 6 (logotermy)	Ochota	miernik główny
XII	Sąchocka 7	Ochota	miernik główny i podlicznik c.w.
XXI	Domaniewska 35 A,B,C	Mokotów	miernik główny
XXII	Rybna 7	Praga Południe	miernik c.o., miernik c.w.
XXVII	Pory 58	Mokotów	miernik główny i podlicznik c.o.
XXX	Mała 15	Praga Południe	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXI	Łomżyńska 20	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXII	Stalowa 29	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXIII	Łomżyńska 26	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.
XXXIV	Skaryszewska 3	Praga Północ	miernik główny i podlicznik c.o.

3. Podział kosztów ciepła dostarczanego przez ciepłownię na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Jeżeli w budynku jest w węźle ciepłym jeden miernik ciepła (główny) ustala się podział kosztów na cele c.o. i c.w. w proporcjach:

- ciepło na cele centralnego ogrzewania – 70% kosztów
- ciepło na cele podgrzania wody – 30 % kosztów

Jeżeli w budynku są dwa mierniki ciepła (c.o. i c.w. lub główny i podlicznik) proporcje podziału kosztów na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na podstawie odczytów mierników (zużycia). Koszty ogólne wyspecyfikowane na fakturach dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne.

a) **koszty zmienne** jest to suma pozycji z faktur „licznik-opłata za ciepło” i „usługa przesyłowa – opłata zmienna” (lub zmienne inaczej nazwane występujące w fakturze) stanowiące podstawę do obliczenia wartości 1 GJ.

b) **koszty stałe** – jest to suma pozycji z faktur „opłata za moc zamówioną”, „wentylacja- opłata za moc zamówioną”, „usługa przesyłowa” (lub stałe inaczej nazwane występujące w fakturze).

4. Ciepło na cele centralnego ogrzewania i podgrzanie wody wytwarzane w lokalnych kotłowniach gazowych – wykaz budynków:

oznaczenie budynku	adres nieruchomości	dzielnica	opomiarowanie ciepła w kotłowni (mierniki w GJ)
II	Szaserów 69/71	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
III	Łukowska 27	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
IV	Mińska 52/54	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
V	Mińska 56	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
VI	Szaserów 133	Praga Południe	miernik c.o. miernik c.w.
VII	Św. Stanisława 8	Wola	miernik główny i podlicznik c.o.
XIII	Agrestowa 8	Wawer (Miedzeszyn)	miernik c.o. miernik c.w.
XIV	Agrestowa 8A	Wawer (Miedzeszyn)	miernik c.o. miernik c.w.
XV	Jagienki 6	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVI	Jagienki 8	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVII	Jagienki 10	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XVIII	Bysławska 87	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XIX	Bysławska 89	Wawer (Falenica)	miernik c.o. miernik c.w.
XX	Chrościckiego 16/18	Włochy	miernik c.o. miernik c.w.
XXII	Beskidzka 26	Praga Południe	miernik główny.
XXIV	Beskidzka 26A	Praga Południe	
XXVIII	Włodarzewska 63	Ochota	miernik c.o. miernik c.w.
XXIX	Włodarzewska 63A	Ochota	miernik c.o. miernik c.w.

5. Podział kosztów ciepła wytwarzanego w lokalnych kotłowniach gazowych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody.

Jeżeli w budynku jest w kotłowni jeden miernik ciepła (główny) lub budynek jest nie opomiarowany ustala się podział kosztów na cele c.o. i c.w. w proporcjach

- ciepło na cele centralnego ogrzewania - 70% kosztów
- ciepło na cele podgrzania wody – 30 % kosztów

Jeżeli w budynku są dwa mierniki ciepła (c.o. i c.w. lub główny i podlicznik) proporcje podziału kosztów zmiennych na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody ustala się na podstawie odczytów mierników (zużycia).

Koszty ogólne wyspecyfikowane na fakturach za dostawę gazu do kotłowni gazowych dzielone są na koszty stałe i koszty zmienne.

a) **koszty zmienne ogółem** jest to suma pozycji z faktur „paliwo gazowe” i „opłata sieciowa zmienna” (lub zmienne inaczej nazwane występujące w fakturze) stanowiące podstawę do obliczenia wartości 1 GJ.

b) **koszty stałe** jest to suma pozycji z faktur za dostawę gazu „opłata abonamentowa” i „opłata sieciowa stała” (lub stałe inaczej nazwane występujące w fakturze).

Rozdział V. SZCZEGÓŁOWE ZASADY ROZLICZENIA ZIMNEJ WODY I ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW W OPARCIU O WODOMIERZE LOKALOWE ORAZ ENERGII CIEPLNEJ W OPARCIU O CIEPŁOMIERZE LOKALOWE I WODOMIERZE CIEPŁEJ WODY LOKALOWE.

§ 7

1. Podstawa naliczania kosztów :

a) dla zimnej wody:

- faktury za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
- odczyty wodomierzy głównych w budynku,
- suma odczytów wodomierzy do poboru zimnej wody i ciepłej wody w lokalach.

b) dla podgrzania wody:

- faktury za dostawę ciepła lub gazu na potrzeby kotłowni gazowych w budynkach,
- odczyty mierników głównych i podliczników w węzłach cieplnych lub kotłowniach (ciepło na potrzeby podgrzania wody),
- odczyty wodomierzy do poboru ciepłej wody w lokalach.

c) dla centralnego ogrzewania:

- faktury za dostawę ciepła lub gazu na potrzeby kotłowni gazowych w budynkach,
- odczyty mierników głównych i podliczników w węzłach cieplnych lub kotłowniach (ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania),
- odczyty mierników w lokalach,
- zestawienie powierzchni nieruchomości z procentowym udziałem komunikacji - załącznik nr 3 do regulaminu,
- zestawienie powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych i usługowych w poszczególnych budynkach – załącznik nr 4 do regulaminu,
- współczynniki wyrównawcze zużycia ciepła na ogrzewanie w lokalach (LAF) wynikające z położenia lokali w bryle budynku - załącznik nr 1 do regulaminu,

2. Obliczanie cen jednostkowych.

a) **zimna woda** - cena zimnej wody i odprowadzenia ścieków wg taryfy ustalonej przez dostawcę.

b) **podgrzanie 1 m³ wody** - koszty ciepła na potrzeby podgrzania wody obliczone zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 i 5 niniejszego regulaminu, podzielone przez sumę zużycia wody ciepłej w lokalach wg odczytów (zużycia) wodomierzy ciepłej wody.

c) centralne ogrzewanie

- **cena 1 GJ** – koszty ciepła na potrzeby centralnego ogrzewania obliczone zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 lit. a) i pkt 5 lit. a) niniejszego regulaminu, pomniejszone o koszty zużycia ciepła w częściach wspólnych - komunikacja - załącznik nr 3 do regulaminu,

podzielone przez sumę zużycia ciepła w lokalach z zastosowaniem współczynników wyrównawczych.

- **opłata stała do c.o.** – suma opłat z faktur, obliczona zgodnie z zapisami § 6 pkt 3 lit. b) i pkt 5 lit. b) pomniejszona o koszty zużycia ciepła w częściach wspólnych - komunikacja - załącznik nr 3 do regulaminu, podzielona przez sumę powierzchni lokali mieszkalnych i lokali usługowych w budynku

3. Indywidualny podział kosztów.

a) zimna woda i kanalizacja

- koszty ogólne – iloczyn ceny jednostkowej za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i sumy zużycia wody wyspecyfikowanej na fakturach,
- koszty Najemców – iloczyn ceny jednostkowej za zimną wodę i odprowadzenie ścieków i sumy zużycia wody w lokalu wg odczytów wodomierza zimnej wody i ciepłej wody,
- koszty TBS – różnica pomiędzy kosztami ogólnymi a sumą kosztów zużycia wody zimnej i odprowadzenia ścieków (wg odczytów wodomierzy z.w. w lokalach) oraz wody zimnej użytej do podgrzania i odprowadzenia ścieków (wg odczytów wodomierzy c.w. w lokalach).

b) podgrzanie wody

- koszty Najemców – iloczyn ceny jednostkowej podgrzania 1m³ wody obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. b) niniejszego regulaminu i zużycia wody w lokalu wg odczytów wodomierza ciepłej wody.

c) centralne ogrzewanie

- Koszty zmienne c.o.
 - koszty ogólne – iloczyn ceny jednostkowej za 1GJ obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i zużycia ciepła w budynku,
 - koszty Najemców - iloczyn ceny za 1GJ obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i indywidualnego zużycia ciepła wg mierników w lokalach z uwzględnieniem współczynnika wyrównawczego LAF zastosowanego w oparciu o załącznik nr 1 do niniejszego regulaminu,
 - koszty TBS – procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do regulaminu.
- Koszty stałe c.o.
 - koszty ogólne - iloczyn kwoty jednostkowej „opłaty stałe” obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i powierzchni użytkowej budynku przyjętej do rozliczenia (wg załącznika nr 3),
 - koszty Najemcy – iloczyn kwoty jednostkowej „opłaty stałe” obliczonej zgodnie z zapisami § 7 pkt 2 lit. c) niniejszego regulaminu i powierzchni użytkowej lokalu,
 - koszty TBS – procentowy udział powierzchni komunikacji w powierzchni budynku przyjętej do rozliczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do regulaminu.

VI. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

- 1.** W przypadkach nieuregulowanych niniejszym regulaminem mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- 2.** W przypadkach spornych wynikających z nieprzestrzegania przez strony ustaleń powyższego regulaminu właściwym do rozstrzygnięcia jest sąd właściwy dla siedziby TBS.
- 3.** Niniejszy regulamin został przyjęty Uchwałą Zarządu TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. nr 18/2019 z dnia 10.05.2019 r.
- 4.** Zasady ustalone w niniejszym regulaminie obowiązują począwszy od okresu rozliczeniowego obejmującego rok 2019.
- 5.** Wymienione w niniejszym Regulaminie ZAŁĄCZNIKI, TBS Warszawa Południe Sp. z o.o. udostępnia każdorazowo do wglądu – na wniosek Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 5
do umowy najmu lokalu mieszkalnego nr/A/...../2023
w Towarzystwie Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o.
zawartej2023 roku.

Klauzula informacyjna
dla Najemców (Partycypantów) lokali mieszkalnych

Zgodnie z art. 13 ust. 1–2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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, że:

- I. Administrator danych osobowych**
Administratorem Państwa danych osobowych jest **Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa.
- II. Inspektor Ochrony Danych**
Mogą Państwo skontaktować się z Administratorem za pośrednictwem Inspektora Ochrony Danych, pisząc na adres: iod@tbswp.pl lub dzwoniąc pod numer telefonu: + 48 607 516 066.
- III. 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. 29a, 30, 31 ustawy o z dn. 26 października 1995 r, o niektórych formach popierania budownictwa społecznego – Dz.U. 2017 poz. 79 (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).
- IV. 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.
- V. 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.
- VI. 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.
- VII. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych**
Podanie danych stanowi warunek zawarcia umowy, a także jest obowiązkiem wynikającym z art. 29a, 30 i 31 ustawy z dn. 26 maja 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Niepodanie danych osobowych spowoduje, że zawarcie i realizacja umowy nie będzie możliwa.

VIII. 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

WIZJÓR

Klauzula informacyjna
dla osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania

Zgodnie z art. 14 ust. 1–5 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 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, że:

I. Administrator danych osobowych

Administratorem Państwa danych osobowych jest **Towarzystwo Budownictwa Społecznego Warszawa Południe sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie, ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa.

II. Inspektor Ochrony Danych

Mogą Państwo skontaktować się z Administratorem za pośrednictwem Inspektora Ochrony Danych, pisząc na adres: iod@tbswp.pl lub dzwoniąc pod numer telefonu: + 48 607 516 066.

III. 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. 29a, 30, 31 ustawy o z dn. 26 października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa społecznego – Dz.U. 2017 poz. 79 (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, ciężących na Administratorze tj. np. obowiązku archiwizacyjnego, podatkowego (podstawa prawna z art 6 ust. 1 lit. c RODO).

IV. 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.

V. 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.

VI. 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.

VII. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych

Podanie danych stanowi warunek zawarcia umowy, a także jest obowiązkiem wynikającym z art. 29a, 30 i 31 ustawy z dn. 26 maja 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Niepodanie danych osobowych spowoduje, że zawarcie i realizacja umowy nie będzie możliwa.

VIII. 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 podpis osoby zgłoszonej do zamieszkania