

# Umowa najmu lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu ..... r. pomiędzy Nadwiślańską Spółką Mieszkańcowa Sp. z o.o. ul. A. Mickiewicza 2, 32-620 Brzeszcze, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie nr rej. KRS 0000051042, w imieniu której działa .....

.....  
reprezentowana przez:

..... - Prezesa Zarządu  
..... - Wice Prezesa Zarządu

Zwaną dalej „Wynajmującym”

a ..... legitymująca/y się dow. os. nr ....., Pesel: .....,

Zwana/y dalej „Najemcą”

## § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal mieszkalny nr ..... położony w ..... przy ulicy ..... o pow. użytkowej .... m<sup>2</sup>, składający się z: .... pokoi, kuchni, przedpokoju oraz łazienki z WC.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło na podstawie dwustronnie podpisanego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego integralną część umowy.

## § 2

1. Umowę zawiera się na czas określony do dnia ..... r.
2. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego ( Dz. U. nr 71 poz. 733 z póź. zmianami)
4. Najemca może wypowiedzieć umowę za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - a) zmiany stanu cywilnego, skutkującej koniecznością zmiany miejsca zamieszkania,
  - b) zmiany miejsca pracy Najemcy lub jego małżonka, skutkującej brakiem możliwości codziennego dojazdu do pracy,
  - c) utraty źródeł dochodu, skutkującej brakiem możliwości regulowania należności czynszowych za lokal,
  - d) nabycia, w trakcie najmu, lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego w drodze kupna, darowizny lub spadku.Okres wypowiedzenia liczony jest od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu wypowiedzenia umowy ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Rozwiązanie umowy powinno być dokonane na piśmie.

## § 3

1. Wynajmujący wyraża zgodę na zameldowanie w ww. lokalu Najemcy oraz osób uprawnionych do wspólnego zamieszkania, na czas obowiązywania niniejszej umowy.
2. Do wspólnego zamieszkania z Najemcą uprawnieni są :  
..... **stopień pokrewieństwa PESEL**
3. Zmiana osób wspólnie zamieszkujących z Najemcą wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 4

1. Najemca w dniu ..... r. uiszczył z góry roczną wysokość czynszu najmu obliczoną od zaproponowanej ceny najmu 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu (..... zł/m<sup>2</sup>) tj. .... zł oraz zaliczkę z tytułu innych opłat niezależnych od wynajmującego, obliczoną według stawek obowiązujących na dzień spisania umowy tj. .... zł ,  
Przez opłaty niezależne od wynajmującego rozumie się m.in.:

- zaliczka za centralne ogrzewanie	..... m <sup>2</sup> x ..... zł
- zaliczka za zużycie zimnej wody	..... m <sup>3</sup> x ..... zł
- zaliczka za kanalizację	..... m <sup>3</sup> x ..... zł
- zaliczka za podgrzanie wody	

- zaliczka za wywóz nieczystości ..... os. x ..... zł
- zaliczka za zużycie gazu
- opłata za antenę zbiorczą
- opłata za dźwig osobowy
- opłata za oświetlenie komórki piwnicznej
- opłata za legalizację wodomierza
- opłata za konserwację wymienników
- opłata za domofon

Rozliczenie zaliczek z tytułu innych opłat niezależnych od Wynajmującego następować będzie na zasadach i w okresach określonych przez zarządcę lub obowiązujących we Wspólnocie Mieszkaniowej.

W przypadku niedopłaty za media Najemca zobowiązany będzie do jej uregulowania, natomiast nadpłata będzie zwrócona Najemcy lub zarachowana na poczet zapłaty przyszłych należności.

W przypadku rozwiązania umowy w trakcie roku obrachunkowego rozliczenie zaliczek z tytułu innych opłat niezależnych od Wynajmującego nastąpi zgodnie z powyższymi zasadami.

2. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu i innych opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania ustawowych odsetek za zwłokę.
3. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemca stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
4. Należności z tytułu najmu nie uiszczone w terminie płatności podlegają wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi ściąganiu w trybie postępowania egzekucyjnego.
5. Wszelkie wpłaty będą zaliczane przez Wynajmującego w następującej kolejności:
  - a) spłata najdalej wymaganego czynszu / innych opłat
  - b) spłata kolejnego wymaganego czynszu / innych opłat
6. Spłata każdego czynszu / innych opłat będzie zaliczana przez Wynajmującego w następującej kolejności:
  - a) Koszty sądowe / zastępstwa procesowego (w przypadku wydania orzeczenia sądowego)
  - b) odsetki
  - c) zapłata czynszu / innych opłat
7. Zmiana zasad spłaty zadłużenia określona w pkt. 5 i 6 może być dokonana w formie aneksu do niniejszej umowy
8. Spółka wysyła upomnienie (monit) po upływie 1 miesiąca, licząc od daty terminu płatności. Koszty upomnienia wynoszą każdorazowo 10,00 zł i obciążają Najemcę.
9. W przypadku utraty tytułu prawnego do lokalu Najemca zobowiązany jest do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie w wysokości czynszu i innych opłat jakie byłby obowiązywały, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

## § 5

1. Podwyżka czynszu najmu może nastąpić zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. Nr 71 poz. 733 z późn. zmianami).
2. Zmiany cen lub sposobu naliczenia opłat określonych w § 4 pkt.1 b nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do poinformowania Najemcy na piśmie o ich zmianie i dacie obowiązywania.

## § 6

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólne budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
2. Wynajmujący nie zapewnia wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego tj. trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, innych urządzeń sanitarnych itp.
3. Wynajmujący nie zwraca kosztów zakupu i wymiany wyposażenia technicznego określonego w pkt. 2.

§ 7

1. Wynajmujący potwierdza, że Najemca dokonał wpłaty tytułem kaucji kwoty w wysokości ..... zł.  
Kaucja stanowi ..... - **krotność** miesięcznego czynszu obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy tj. .... zł/m<sup>2</sup>.
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.  
Zwrot kaucji nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8

W okresie trwania Najmu Strony umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 9.

1. Strony oświadczają, że podstawę rozliczenia przedmiotu najmu stanowił będzie protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia ..... r.
2. Na ostatni dzień umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Najemca jest obowiązany odnowić lokal poprzez pomalowanie na biało ścian i sufitów i dokonanie w nim obciążających go napraw w szczególności polegających na przywróceniu lokalu do stanu zgodnego z protokołem wydania lokalu.  
W przypadku stwierdzenia jego uszkodzenia ponad zwykły stopień zużycia, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia wykonania remontu na koszt Najemcy.

§ 10.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 150 z późn. zmianami) oraz Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11.

Umowa niniejsza obowiązuje od dnia ..... r.

§ 12.

Umowa została sporządzona w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....  
(Najemca)

.....  
(Wynajmujący)

## Informacja administratora danych osobowych

**Na podstawie m.in. art. 13 ust. 1 i ust. 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.4.2016 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 (dalej: RODO) Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. informuję, że na dzień zawarcia umowy:**

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Brzeszczach ul. Mickiewicza 2, 32-620 Brzeszcze, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie pod numerem KRS 0000051042, REGON: 272128545.
2. Do ochrony Pani/Pana danych osobowych został wyznaczony przez nas Inspektor, z którym można kontaktować się za pośrednictwem poczty elektronicznej pod adresem: [iod@nsm.brzeszcze.pl](mailto:iod@nsm.brzeszcze.pl), lub za pośrednictwem poczty tradycyjnej pod adresem: Nadwiślańska Spółka Mieszkaniowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Brzeszczach ul. Mickiewicza 2, 32-620 Brzeszcze.
3. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywać się będzie na podstawie art. 6 ust 1 lit b oraz art. 6 ust 1 lit f RODO i wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy najmu.
4. Pani/Pana dane osobowe będą przekazywane **Administratorowi lokalu tj..... Spółka z o.o. oraz Zarządcy budynku.**
5. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego/organizacji międzynarodowej.
6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres 7 lat od zakończenia umowy.
7. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych, przysługują Pani/Panu następujące prawa:
  - a) prawo dostępu do treści swoich danych osobowych (art. 15 RODO),
  - b) prawo do ich sprostowania/uzupełnienia (art. 16 RODO),
  - c) prawo żądania do ich usunięcia (art. 17 RODO),
  - d) prawo żądania ograniczenia przetwarzania tych danych (art. 18 RODO)
  - e) prawo do wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania (art. 21 RODO),
  - f) prawo do przenoszenia danych (art. 20 RODO),
  - g) prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, jeżeli przetwarzanie danych osobowych odbywa się na podstawie zgody udzielonej na zasadzie art. 6 ust. 1 lit. a) lub art. 9 ust. 2 lit. a) RODO,
  - h) prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
8. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym do realizacji niniejszej umowy najmu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane.
10. Aktualne informacje dotyczące danych osobowych są zamieszczone na stronie internetowej administratora danych: [www.nsm.brzeszcze.pl](http://www.nsm.brzeszcze.pl)

Potwierdzam otrzymanie ww. informacji dotyczących przetwarzania moich danych osobowych przez Administratora.

.....  
(data i miejsce)

.....  
(podpisy)