

Umowa najmu lokalu mieszkalnego

zawarta w dniu r. pomiędzy Nadwiślańską Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. ul. A. Mickiewicza 2, 32-620 Brzeszcze, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie nr rej. KRS 0000051042, reprezentowaną przez:

..... - Prezesa Zarządu
zwaną dalej „Wynajmującym”

a
Panem legitymującym się dow. os. , Pesel:....., zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal mieszkalny nr **położony w**
Os., **klatka**, o pow. użytkowej m², składający się z: pokoi, przedpokoju, kuchni, 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.
- 4.1 Wypowiedzenie umowy najmu przed upływem jednego roku skutkować będzie naliczeniem kwoty w wysokości 3-krotnego czynszu, obliczonego od aktualnie obowiązującej ceny 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
- 4.2. 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 :

3. Zmiana osób wspólnie zamieszkujących z Najemcą wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz i inne opłaty miesięcznie z góry do 10 każdego miesiąca w kasie Spółki lub na rachunek bankowy ING Bank Śląski S.A. 57 1050 1399 1000 0007 0095 2583, w następującej wysokości:

czynsz najmu w wysokości:	m ² x	zł
<i>inne opłaty niezależne od Wynajmującego:</i>			
- zaliczka za centralne ogrzewanie	m ² x	zł
- zaliczka za zużycie zimnej wody	m ³ x	zł
- zaliczka za kanalizację	m ³ x	zł
- zaliczka na podgrzanie wody	m ³ x	zł
- antena zbiorcza	szt. x	zł
- domofon	szt. x	zł
- zaliczka za wywóz nieczystości	os. x	zł
- legalizacja liczników	szt. x	zł

RAZEM: zł

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 przypadku, gdy w lokalu jest instalacja gazowa, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni od podpisania umowy najmu, do zawarcia odrębnej umowy z wybranym sprzedawcą paliwa gazowego, na podstawie której będzie ponosił opłaty z tytułu zużycia gazu w najmowanym lokalu, od stanu gazomierza określonego w protokole zdawczo-odbiorczym. W razie niezawarcia umowy na dostawę gazu, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność w przypadku nałożenia kary na Wynajmującego z tytułu niepobierania paliwa gazowego i wyraża zgodę na obciążanie go powstałymi z tego tytułu kosztami zobowiązując się do zapłaty ich w terminie 7 dni od daty doręczenia dowodu zapłaty kary przez Wynajmującego.
3. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu i innych opłat Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania ustawowych odsetek za zwłokę.
4. Za zapłatę czynszu i innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemca stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.
5. Należności z tytułu najmu nie uiszczone w terminie płatności podlegają wraz z odsetkami za zwłokę i kosztami egzekucyjnymi ściągnięciu w trybie postępowania egzekucyjnego.
6. Wszelkie wpłaty będą zaliczane przez Wynajmującego w następującej kolejności:
 - a) spłata najdalej wymaganego czynszu / innych opłat
 - b) spłata kolejnego wymaganego czynszu / innych opłat
7. 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
8. Zmiana zasad spłaty zadłużenia określona w pkt. 5 i 6 może być dokonana w formie aneksu do niniejszej umowy
9. Spółka wysyła upomnienie (monit) po upływie 1 miesiąca, licząc od daty terminu płatności. Koszty upomnienia obciążają Najemcę i są wyliczane na dzień wysyłania upomnienia. Na dzień zawarcia umowy koszty wynoszą każdorazowo 15,00 zł i mogą ulec zmianie. Aktualna wysokość opłaty za upomnienie będzie publikowana na stronie internetowej w zakładce Opłaty.
10. 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 obowiązany opłacać, 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 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. 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, grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wani, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii, 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:
 - malowanie i tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Wynajmujący może nie zapewnić wyposażenia technicznego lokalu mieszkalnego tj. 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, innych urządzeń sanitarnych itp. Szczegółowe wyposażenie określa Protokół zdawczo-odbiorczy.
4. Wynajmujący nie zwraca kosztów zakupu i wymiany wyposażenia technicznego określonego w pkt. 3.
5. Wynajmujący nie ubezpiecza lokalu mieszkalnego od odpowiedzialności cywilnej, ognia, innych zdarzeń losowych, kradzieży, zalania, wyposażenia ruchomości domowych i stałych elementów, itp. Ubezpieczenie mieszkania jest dobrowolnym wyborem Najemcy.

§ 7

1. Wynajmujący potwierdza, że Najemca dokonał wpłaty tytułem kaucji kwoty w wysokości zł.
Kaucja stanowi miesięcznego czynszu obliczonego wg stawki czynszu obowiązującej w dniu zawarcia umowy tj. zł/m².
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
Zwrot kaucji lub nadpłaty wynikającej z umowy najmu nastąpi zgodnie z obowiązującymi przepisami na konto, a w przypadku braku numeru konta przekazem pocztowym, z tym, że koszty związane z opłatą pocztową ponosi Najemca.

§ 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. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia lokalu z rzeczy i osób z nim zamieszkałych na dzień wydania lokalu pod rygorem obciążenia go kosztami eksmisji i kosztami wywozu i przechowania rzeczy.
2. Na ostatni dzień umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. 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.
4. 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), Kodeksu.
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, 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 **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

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

.....
(data i miejsce)

.....
(podpisy)