

ZARZĄDZENIE NR 5/2026
DYREKTORA
ZARZĄDU BUDYNKÓW KOMUNALNYCH
W KRAKOWIE
Z DNIA 28 STY. 2026

w sprawie wprowadzenia regulaminu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych

Na podstawie § 4 ust. 1 statutu Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie stanowiącego załącznik do uchwały Nr XLVI/558/08 Rady Miasta Krakowa z dnia 11 czerwca 2008 r. w sprawie nadania statutu Zarządowi Budynków Komunalnych w Krakowie (ze. zm.), § 5 ust. 7 pkt 1 Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie, stanowiącego załącznik do zarządzenia Nr 61/2025 Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia 23 grudnia 2025 r. w sprawie wprowadzenia Regulaminu Organizacyjnego Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie oraz § 2 zarządzenia Nr 1899/2018 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 lipca 2018 r. w sprawie opracowywania kart usług/procedur zewnętrznych oraz opracowywania instrukcji postępowania/procedur wewnętrznych ze zm., oraz na podstawie art. 7 ust. 7 załącznika do zarządzenia Nr 1396/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa i § 6 ust. 4 zarządzenia Nr 1941/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator, zarządzam, co następuje:

§ 1

Wprowadzam regulamin przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych, w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2

Wprowadzam wzór zgłoszenia do udziału w przetargu ustnym nieograniczonym na najem lokali mieszkalnych, w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Wprowadzam wzór przedwstępnej umowy najmu, w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 3 do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Wprowadzam wzór umowy najmu na czas nieoznaczony (po przedwstępnej umowie najmu), w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 4 do niniejszego zarządzenia.

§ 5

Wprowadzam wzór umowy najmu na czas nieoznaczony (z pominięciem przedwstępnej umowy najmu), w brzmieniu stanowiącym Załącznik Nr 5 do niniejszego zarządzenia.

§ 6

Traci moc zarządzenie Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie Nr 48/2022 z dnia 22 września 2022 r.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR

Marcin Paradyż

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr 5/2026
Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie
z dnia 28.01.2026r.

REGULAMIN PRZETARGU

§ 1

Zasady ogólne

1. Organizatorem przetargu jest Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie, zwany dalej Organizatorem.
2. Czynności związane z przetargiem, w imieniu Organizatora, wykonuje komisja przetargowa.
3. Przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej, w składzie od 5 osób, wyznacza Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie spośród osób dających rękojmię rzetelnego przeprowadzenia i rozstrzygnięcia przetargu.
4. Od udziału w pracach komisji przetargowej wyłączone są osoby, o których mowa w art. 24 Kodeksu postępowania administracyjnego.
5. Komisja przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania. W przypadku równej liczby głosów decyduje głos przewodniczącego komisji przetargowej.
6. W przetargu może wziąć udział wyłącznie osoba fizyczna, zwana dalej Uczestnikiem, która:
 - posiada pełną zdolność do czynności prawnych,
 - działa w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
 - wpłaci wadium,
 - złoży należycie wypełnione i podpisane zgłoszenie (według wzoru podanego przez Organizatora).
7. W przetargu nie mogą uczestniczyć osoby wchodzące w skład komisji przetargowej.
8. Jeżeli Uczestnik będzie działał przez pełnomocnika należy przedłożyć pełnomocnictwo z podpisem notarialnie poświadczonym lub w formie aktu notarialnego – wraz ze złożonym zgłoszeniem.
9. Organizator może odwołać przetarg w całości lub na poszczególne lokale mieszkalne, bez podawania przyczyny, najpóźniej do chwili rozpoczęcia licytacji.

§ 2

Wykaz i ogłoszenie

1. Organizator podaje do publicznej wiadomości:
 - 1) Wykaz lokali mieszkalnych przeznaczonych do wynajęcia, w którym określa:
 - a) adres lokalu mieszkalnego,
 - b) informację o powierzchni użytkowej, strukturze i wyposażeniu lokalu mieszkalnego,
 - c) informację o stanie prawnym nieruchomości,
 - d) zakres prac remontowych do wykonania w lokalu mieszkalnym lub informację o ich braku,
 - e) termin wykonania prac remontowych, jeżeli lokal mieszkalny wymaga ich wykonania,
 - f) wysokość wadium, termin jego uiszczenia, nr rachunku bankowego,
 - g) inne informacje uznane przez Organizatora za istotne.
 - 2) Ogłoszenie o przetargu, w którym określa:
 - a) termin i miejsce składania zgłoszeń,
 - b) termin i miejsce przetargu,
 - c) harmonogram udostępniania lokali mieszkalnych,
 - d) miesięczną stawkę wywoławczą czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - e) zasady obliczania wysokości kaucji,
 - f) zdjęcia lokali mieszkalnych (dostępne na stronie internetowej Organizatora),
 - g) inne informacje uznane przez Organizatora za istotne.

2. Ogłoszenie o przetargu wraz z wykazem podaje się do publicznej wiadomości co najmniej 30 dni przed wyznaczonym terminem przetargu – poprzez ich umieszczenie na stronie internetowej Organizatora oraz na tablicach informacyjnych w siedzibie Organizatora przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie i jego Biurach Obsługi Mieszkańców.

§ 3

Wadium

1. Wadium wynosi 250 zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. Wadium płatne jest na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora, w terminie przez niego określonym.
3. O dotrzymaniu terminu wpłaty wadium decyduje data zaksięgowania środków finansowych na rachunku bankowym Organizatora. Tytuł wpłaty powinien zawierać:
 - a) imię i nazwisko Uczestnika,
 - b) adres lokalu mieszkalnego przeznaczonego do wynajęcia.
4. Wadium wpłacone przez Uczestnika, który wygra przetarg, podlega rozliczeniu w kaucji.
5. Wadium zwraca się niezwłocznie, na rachunek bankowy wskazany przez Uczestnika w zgłoszeniu, w przypadku:
 - a) odwołania przetargu w całości lub danego lokalu mieszkalnego z przetargu,
 - b) unieważnienia przetargu,
 - c) gdy zgłoszenie zostało odrzucone,
 - d) gdy Uczestnik nie wygrał przetargu.

§ 4

Zgłoszenie

1. Wypełnione i podpisane zgłoszenie, wg wzoru podanego przez Organizatora, należy złożyć w zaklejonej kopercie w miejscu i terminie wskazanym przez Organizatora.
2. Zgłoszenie podlega odrzuceniu, jeżeli:
 - a) nie zostało złożone w miejscu i terminie wskazanym przez Organizatora,
 - b) nie zostało złożone wg wzoru podanego przez Organizatora,
 - c) nie zostało złożone w zaklejonej kopercie,
 - d) nie zostało wypełnione w sposób należyty (np. poprzez niepodanie wszystkich niezbędnych danych, wypełnienie w sposób nieczytelny, wypełnienie nietrwałym środkiem piszącym takim jak ołówek itp.),
 - e) nie zostało podpisane,
 - f) nie nastąpiła wpłata wadium na rachunek bankowy Organizatora w terminie przez niego wskazanym,
 - g) nie załączono pełnomocnictwa wskazanego w § 1 ust. 8. (jeżeli Uczestnik chce działać przez pełnomocnika) lub gdy treść pełnomocnictwa budzi zastrzeżenia (np. w zakresie umocowania pełnomocnika),
 - h) Uczestnik nie posiada pełnej zdolności do czynności prawnych,
 - i) Uczestnik jest osobą, o której mowa § 1 ust. 7.

§ 5

Protokół z czynności wstępnych

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół, w którym określa:
 - a) datę i miejsce czynności oraz rodzaj przetargu,
 - b) imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej,
 - c) liczbę złożonych zgłoszeń na poszczególne lokale mieszkalne, ze wskazaniem imion i nazwisk Uczestników,
 - d) wniesione wadia (data wpłaty, wysokość wadium, numer wyciągu),

- e) zgłoszenia odrzucone, ze wskazaniem imion i nazwisk Uczestników oraz powodu odrzucenia,
 - f) zgłoszenia dopuszczone do przetargu, ze wskazaniem imion i nazwisk Uczestników oraz adresów lokali mieszkalnych,
 - g) inne istotne informacje.
2. Protokół sporządza się w jednym egzemplarzu.
 3. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 6

Przetarg

1. Przetarg polega na licytacji miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
2. W przetargu mogą wziąć udział wyłącznie Uczestnicy, których zgłoszenia nie zostały odrzucone.
3. Przetarg wygrywa Uczestnik, który zaoferuje najwyższą miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego i zostanie mu udzielone przyznanie.
4. Organizator czuwa nad porządkiem w sali, w której odbywa się licytacja.
5. W trakcie przeprowadzania licytacji Uczestnikowi towarzyszyć może nie więcej niż jedna osoba, chyba że Organizator wyrazi zgodę na udział innych osób.
6. Uczestnik lub jego pełnomocnik mają obowiązek okazać do wglądu dokument potwierdzający tożsamość.
7. Przetarg poprzedza ogłoszenie zasad licytacji i ogłoszenie listy Uczestników dopuszczonych do licytacji na poszczególne lokale mieszkalne.
8. Wysokość wywoławczej miesięcznej stawki czynszu za najem 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego ustalana jest na poziomie 3% wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej na podstawie wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla Miasta Krakowa, zgodnie z obwieszczeniem Wojewody Małopolskiego, obowiązującym w dacie ogłoszenia przetargu.
9. W przypadku, gdy w zgłoszeniu Uczestnik zaoferuje miesięczną stawkę czynszu wyższą niż ta, o której mowa w ust. 8., wówczas stawką wywoławczą dla danego lokalu mieszkalnego będzie najwyższa spośród stawek zaoferowanych przez Uczestników dla danego lokalu mieszkalnego.
10. Jednorazowe postąpienie stawki nie może być niższe niż 1 zł.
11. Uczestnicy zgłaszają ustnie kolejne postąpienia miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego. Po ustaniu zgłoszeń osoba przeprowadzająca licytację wywołuje trzykrotnie ostatnią miesięczną stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, udziela przyznanie, zamyka licytację oraz ogłasza imię i nazwisko Uczestnika, który wygrał licytację oraz wysokość wylicytowanej miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
12. Licytacja dotycząca danego lokalu mieszkalnego odbędzie się również wówczas, gdy zostanie do niej dopuszczony tylko jeden Uczestnik, pod warunkiem podjęcia przez niego licytacji i wykonania minimum jednego postąpienia.
13. Uczestnik, który złożył więcej niż jedno zgłoszenie i wygrał licytację dotyczącą danego lokalu mieszkalnego, jest wykluczony z licytacji na pozostałe lokale mieszkalne biorące udział w przetargu.
14. Licytację uznaje się za nierozstrzygniętą, jeżeli:
 - a) żaden z Uczestników nie zaoferował postąpienia ponad cenę wywoławczą,
 - b) nie zostało złożone żadne zgłoszenie.

§ 7

Protokół z przetargu

1. Przewodniczący komisji przetargowej sporządza protokół z przetargu, w którym określa:
 - a) datę i miejsce czynności oraz rodzaj przetargu,
 - b) imiona i nazwiska przewodniczącego oraz członków komisji przetargowej,
 - c) imiona i nazwiska Uczestników, którzy zostali dopuszczeni do przetargu i którzy stawili się na licytacji,
 - d) imiona i nazwiska Uczestników, którzy wygrali przetarg na poszczególne lokale mieszkalne, wraz z podaniem wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - e) imiona i nazwiska Uczestników, który zajęli drugie miejsce w przetargu na poszczególne lokale mieszkalne, wraz z podaniem wysokości miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego,
 - f) inne istotne informacje.
2. Protokół sporządza się w jednym egzemplarzu.
3. Protokół podpisują przewodniczący i członkowie komisji przetargowej.

§ 8

Kaucja

1. Przed podpisaniem przedwstępnej umowy najmu Uczestnik, który wygrał przetarg, jest zobowiązany wpłacić kaucję w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu. § 3 ust. 4. stosuje się odpowiednio.
2. Kaucja płatna jest na rachunek bankowy wskazany przez Organizatora – do dnia podpisania przedwstępnej umowy najmu. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty kaucji decyduje data zaksięgowania środków finansowych na rachunku bankowym Organizatora.
3. Jeżeli kaucja nie zostanie wpłacona w wymaganym terminie, to:
 - a) Uczestnik traci prawo do zawarcia przedwstępnej umowy najmu,
 - b) wadium zostaje zatrzymane przez Organizatora.

§ 9

Przedwstępna umowa najmu

1. Uczestnik, który wygrał przetarg, jest zobowiązany zawrzeć w miejscu wskazanym przez Organizatora przedwstępną umowę najmu – w terminie 14 dni od daty podania do publicznej wiadomości wyników przetargu.
2. Jeżeli przedwstępna umowa najmu nie zostanie zawarta przez Uczestnika w terminie, o którym mowa w ust. 1., Uczestnik traci prawo do jej zawarcia, a wadium zostaje zatrzymane przez Organizatora.
3. W przypadku, gdy w terminie określonym w ust. 1., nie dojdzie do zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu mieszkalnego z Uczestnikiem, który wygrał przetarg, Organizator może zawrzeć przedwstępną umowę najmu tego lokalu mieszkalnego z Uczestnikiem, który wylicytował drugą co do wielkości stawkę, o ile nie była ona niższa niż 90% stawki wylicytowanej przez Uczestnika, który wygrał przetarg. Zawarcie przedwstępnej umowy najmu powinno nastąpić w terminie 14 dni od daty zawiadomienia Uczestnika, który wylicytował drugą co do wielkości stawkę, o zaistnieniu przesłanek umożliwiających zawarcie z nim przedwstępnej umowy najmu, jednakże nie później niż terminie 30 dni od podania do publicznej wiadomości wyników przetargu. Jeżeli przedwstępna umowa najmu nie zostanie zawarta we wskazanym okresie Uczestnik traci możliwość jej zawarcia. § 8 ust. 1. zdanie 1. i ust. 2. stosuje się odpowiednio.
4. Uczestnik w ustalonym terminie wykona prace remontowe w lokalu mieszkalnym wskazane przez Organizatora.

5. Wszelkie prace remontowe Uczestnik wykona we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko – bez możliwości zwrotu jakichkolwiek poczynionych wydatków.
6. W czasie trwania przedwstępnej umowy najmu Uczestnik będzie ponosił miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i opłaty niezależne od właściciela.

§ 10

Umowa najmu na czas nieoznaczony (po przedwstępnej umowie najmu)

1. Po wykonaniu zobowiązań z przedwstępnej umowy najmu z Uczestnikiem zostanie zawarta umowa najmu na czas nieoznaczony.
2. Stawka czynszu wskazana w umowie najmu będzie odpowiadać wylicytowanej miesięcznej stawce czynszu za 1m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego.
3. Stawka czynszu będzie waloryzowana narastająco raz w roku, począwszy od roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu, w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy, ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, z zastrzeżeniem, że w czasie trwania umowy najmu miesięczna stawka czynszu nie może być niższa niż 3% wartości odtworzeniowej lokalu dla Miasta Krakowa.

§ 11

Umowa najmu na czas nieoznaczony (z pominięciem przedwstępnej umowy najmu)

1. Jeżeli lokal mieszkalny nie wymaga przeprowadzenia prac remontowych, z Uczestnikiem, który wygrał przetarg, zawiera się umowę najmu na czas nieoznaczony – z pominięciem zawarcia przedwstępnej umowy najmu.
2. W przypadku wskazanym w ust. 1., § 8, § 9 ust. 1., 2. i 3. oraz § 10 ust. 2. i 3. stosuje się odpowiednio.

§ 12

Skarga

1. Uczestnik może w terminie 3 dni od daty zakończenia przetargu zaskarżyć czynności z nim związane do Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie. Pisemną skargę składa się w siedzibie Organizatora przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie.
2. Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie może uznać skargę za zasadną i unieważnić przetarg albo uznać skargę za niezasadną, o czym zawiadamia się skarżącego.

§ 13

Wyniki przetargu

W przypadku niezaskarżenia w wyznaczonym terminie czynności związanych z przeprowadzonym przetargiem albo w razie uznania skargi za niezasadną Organizator podaje do publicznej wiadomości, zamieszczając na stronie internetowej Organizatora, na okres 7 dni, informację o wyniku przetargu, która zawiera:

- datę, miejsce oraz rodzaj przeprowadzonego przetargu,
- oznaczenie lokali mieszkalnych będących przedmiotem przetargu,
- liczbę zgłoszeń dopuszczonych oraz zgłoszeń odrzuconych,
- stawki osiągnięte w przetargu.

Załącznik Nr 2
do Zarządzenia Nr 5/2026
Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie
z dnia 28.01.2026r.

**ZGŁOSZENIE UCZESTNIKA
DO UDZIAŁU W PRZETARGU USTNYM NIEOGRANICZONYM NA NAJEM LOKALU MIESZKALNEGO
(NALEŻY WYPEŁNIĆ CZYTELNIE DRUKOWANYMI LITERAMI I ZŁOŻYĆ PODPIS)
ADRES LOKALU MIESZKALNEGO, KTÓREGO DOTYCZY ZGŁOSZENIE:**

IMIĘ:

NAZWISKO:

ADRES ZAMIESZKANIA:

ADRES DO KORESPONDENCJI:

E-MAIL: ¹⁾

TELEFON KONTAKTOWY:

DATA WYKONANIA PRZELEWU WADIUM:

NR RACHUNKU BANKOWEGO W PRZYPADKU ZWROTU WADIUM:

PROPOZYCJA STAWKI WYWOŁAWCZEJ POWYŻEJ 3% WARTOŚCI ODTWORZENIOWEJ LOKALU DLA
MIASTA KRAKOWA, TJ. ZŁ/M2: ²⁾

1) Podanie adresu e-mail nie jest obowiązkowe.

2) Propozycja stawki wywoławczej nie jest obowiązkowa.

1. Oświadczam, że zapoznałam/em się:

- ze stanem technicznym budynku i lokalu mieszkalnego,
- z zamieszczonym wykazem i ogłoszeniem,
- z Zarządzeniem Nr Dyrektora Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z dnia r.
w sprawie wprowadzenia regulaminu przetargu ustnego nieograniczonego na najem lokali mieszkalnych,
- z Zarządzeniem Nr 1396/2023 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zasad reprezentowania interesów Gminy Miejskiej Kraków i Skarbu Państwa w zarządzaniu budynkami z ułamkowym udziałem we własności Gminy Miejskiej Kraków lub Skarbu Państwa,

- z Zarządzeniem Nr 1941/2022 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 12 lipca 2022 r. w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator,
- z Zarządzeniem Nr 1793/2025 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 29 lipca 2025 r. zmieniającym zarządzenie nr 1941/2022 w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator,
- z Zarządzeniem Nr 75/2026 Prezydenta Miasta Krakowa z dnia 13 stycznia 2026 r. zmieniającym zarządzenie nr 1941/2022 w sprawie zarządzania budynkami stanowiącymi własność osób fizycznych nieznanych z miejsca pobytu, pozostającymi w zarządzie Gminy Miejskiej Kraków, dla których nie został ustanowiony kurator.

2. Ponadto oświadczam, że:

- posiadam pełną zdolność do czynności prawnych,
- działam w celu zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych,
- prace remontowe w lokalu mieszkalnym wykonam we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko – bez możliwości zwrotu jakichkolwiek poczynionych wydatków (jeżeli lokal mieszkalny wymaga przeprowadzenia prac remontowych),
- znane jest mi ryzyko związane z możliwym ustaniem stosunku najmu np. wskutek wypowiedzenia umowy z powodu powstałego zadłużenia, udostępnienia lokalu mieszkalnego bez wymaganej pisemnej zgody właściciela, niezamieszkiwania w lokalu mieszkalnym czy posiadania tytułu prawnego do innej nieruchomości.

Informacja administratora o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, zwanego dalej „RODO”) informujemy, że Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane Państwa dane osobowe, jest Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków.

Wyzaczyliśmy inspektora ochrony danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków
- telefonicznie: (12) 616-62-34
- poprzez adres e-mail: iod@zbk.krakow.pl

Ponadto informujemy, że:

1. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO, tj. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.
2. Pani/Pana dane pozyskane w związku z uczestnictwem w przetargu, nie będą udostępniane podmiotom innym niż upoważnionym na podstawie przepisów prawa.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w niniejszej informacji celu, z uwzględnieniem okresu niezbędnego dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami, a następnie Państwa dane będą przetwarzane na podstawie i w celach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, tj. ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – przez okres nie krótszy niż 10 lat.
4. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawienia, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych osobowych, a także – w przypadkach przewidzianych prawem – prawo do usunięcia danych.
5. Nie przysługuje Pani/Panu na podstawie art. 21 RODO prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, gdyż podstawę przetwarzania Państwa danych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
6. Niezależnie od powyższego, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – w przypadku, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się z naruszeniem przepisów RODO.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w zakresie niezbędnym do złożenia oferty, a następnie – w przypadku nabycia prawa do zawarcia umowy i spełnienia wszelkich wymogów przewidzianych przepisami prawa – w celu wykonania zawartej umowy. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, lecz niezbędne do realizacji powyższego celu.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej.

.....
(DATA I MIEJSCOWOŚĆ)

.....
(CZYTELNY PODPIS UCZESTNIKA LUB JEGO PEŁNOMOCNIKA)

Załącznik Nr 3
do Zarządzenia Nr 5/2026
Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie
z dnia 28.01.2026.

Przedwstępna
umowa najmu lokalu mieszkalnego
zawarta w dniu w Krakowie
na podstawie protokołu z przetargu przeprowadzonego r.

pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków, w imieniu której działa Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie, reprezentowaną przez:
Panią, Z-cę Kierownika Referatu Obsługi Mieszkańców
– zwaną dalej **Przyszłym Wynajmującym**

a

Panią PESEL
zamieszkałą:
adres do korespondencji:
– zwaną dalej **Przyszłym Najemcą**

– zwanymi łącznie **Stronami**.

§ 1
Zasady ogólne

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal mieszkalny nr położony w budynku nr przy ul. w Krakowie, o łącznej powierzchni użytkowej m².
2. Przyszły Najemca został wyłoniony w drodze przetargu i wylicytował stawkę czynszu określoną w protokole z przetargu na najem lokali mieszkalnych.
3. Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie jest zarządcą nieruchomości nr ... przy ul. w Krakowie. Budynek jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem / do gminnej ewidencji zabytków.
4. Przyszły Najemca wykona remont lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1. w terminie **miesięcy**. Wskazany termin może ulec zmianie na podstawie pisemnego aneksu zawartego pomiędzy Stronami, na umotywowany pisemny wniosek Przyszłego Najemcy.
5. Przyszły Najemca oświadcza, że:
 - a) wykona z własnych środków, we własnym zakresie i na własne ryzyko remont lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1.,
 - b) dysponuje niezbędnymi środkami finansowymi na realizację remontu,
 - c) zrzeka się wszelkich roszczeń związanych z poczynionymi/planowanymi wydatkami, w tym nakładami na lokal mieszkalny,
 - d) przyjmuje do wiadomości i akceptuje, że wszelkie nakłady na lokal mieszkalny (w tym ulepszenia) przypadną na rzecz właściciela lokalu mieszkalnego opisanego w ust. 1.,
 - e) w czasie trwania przedwstępnej umowy najmu będzie ponosił miesięczne opłaty na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej i opłat niezależnych od właściciela, zgodnie z § 2 ust. 1.,
 - f) zapoznał się i nie zgłasza zastrzeżeń w związku ze stanem technicznym lokalu mieszkalnego oraz stanem technicznym budynku i jego otoczenia,
 - g) po wykonaniu zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu lokal mieszkalny opisany w ust. 1. będzie służył zaspokojeniu jego potrzeb mieszkaniowych.
6. Przedwstępna umowa najmu stanowi podstawę dla Przyszłego Najemcy do:

- ubiegania się o wszystkie niezbędne pozwolenia, uzgodnienia i opinie konieczne celem wykonania prac remontowych objętych niniejszą umową, w tym w szczególności do występowania do zarządcy nieruchomości, właściwego konserwatora zabytków, dostawców poszczególnych mediów, organów administracji architektoniczno-budowlanej,
 - dysponowania lokalem mieszkalnym objętym niniejszą umową na cele budowlane w zakresie niezbędnym do realizacji prac remontowych objętych niniejszą umową.
7. Przyszły Najemca przy zawarciu przedwstępnej umowy najmu otrzymuje specyfikację techniczną wykonania i odbioru robót, która stanowi **Załącznik Nr 1**.
8. Wydanie lokalu mieszkalnego następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

Oplaty

1. W trakcie trwania przedwstępnej umowy najmu Przyszły Najemca zobowiązany jest do wnoszenia miesięcznie nw. należności:

a) na pokrycie kosztów utrzymania nieruchomości wspólnej:

.... zł x m² = zł

b) na pokrycie opłat niezależnych od właściciela:

- pobór zimnej wody i odbiór ścieków: zł/m³ x m³ = zł (wg normy budynkowej)
- pobór zimnej wody do podgrzania i odbiór ścieków: zł/m³ x m³ = ... zł (wg normy budynkowej)
- podgrzanie wody: zł/m³ xm³ = zł (wg normy budynkowej)
- abonament za wodomierz główny:zł

Suma opłat lit. b): zł

c) na pokrycie opłat niezależnych od właściciela:

- dostawę centralnego ogrzewania opłata stała: zł/m² x m² = zł
- dostawa centralnego ogrzewania opłata zmienna: zł
- pobór zimnej wody i odbiór ścieków: ... zł/m³ x ... m³ = zł (wg indywidualnego licznika)
- pobór zimnej wody do podgrzania..... zł/m³ xm³ = ... zł (wg indywidualnego licznika)
- podgrzanie wody: zł/m³ xm³ = zł (wg indywidualnego licznika)

Suma opłat lit. c): zł

Łączna opłata wynosi: zł

2. Łączna opłata, o której mowa w ust. 1., płatna jest z góry w terminie do **10. dnia** każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania przedwstępnej umowy najmu, na rachunek bankowy wskazany w powiadomieniu. Pierwsze powiadomienie o wysokości opłat Przyszły Najemca otrzymuje przy zawarciu przedwstępnej umowy najmu.

3. W przypadku zawarcia przedwstępnej umowy najmu po 10. dniu miesiąca, opłaty wymienione w ust. 1. płatne są w terminie do **10. dnia** miesiąca, następującego po miesiącu zawarcia przedwstępnej umowy najmu.

4. W razie zwłoki w uiszczeniu należności określonych w ust. 1. Przyszłemu Wynajmującemu służy prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

5. Zmiana wysokości i rodzaju opłat wymienionych w ust. 1. nie wymaga zmiany przedwstępnej umowy najmu. Przyszły Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia Przyszłemu Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyny ich wprowadzenia i dnia, od którego będą obowiązywać. Powiadomienie to powinno być doręczone Przyszłemu Najemcy niezwłocznie.

6. Rozliczeniu nie podlegają opłaty wymienione w ust. 1. lit. a) i lit. b).

7. Rozliczeniu podlegają opłaty wymienione w ust. 1. lit. c) wg stanu na dzień 31. grudnia każdego roku.

8. Opłaty wskazane w ust. 1. nie obejmują:

- wywozu nieczystości nietypowych i gruzu,
- odbioru odpadów komunalnych.

9. Przyszły Najemca zobowiązuje się do bieżącego usuwania nieczystości nietypowych i gruzu oraz odpadów komunalnych, a także do ponoszenia dodatkowych kosztów prac porządkowych związanych z wykonywanymi pracami remontowymi (np. sprzątanie klatki schodowej) – również własnym kosztem i staraniem.

10. W razie uchybienia obowiązkom, o których mowa w ust. 9., Przyszły Najemca zostanie obciążony z tego tytułu dodatkowymi kosztami.

§ 3

Prace remontowe

1. Prace remontowe do wykonania przez Przyszłego Najemcę:

- 1)
- 2)

Uwaga!

Przed rozpoczęciem remontu zalecany jest kontakt z pracownikiem Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie typującym zakres prac remontowych, celem uzgodnienia szczegółów jego wykonania i wymogów przy odbiorze.

2. Nie wymaga zgody Przyszłego Wynajmującego dokonanie zmian w zakresie prac remontowych wskazanych w ust. 1. w zakresie, o którym mowa w punkcie 2.1. Załącznika nr 1 (specyfikacja techniczna wykonania i odbioru robót).

3. W przypadkach innych niż wskazane w ust. 2., na zmianę zakresu prac remontowych wymienionych w ust. 1. Przyszły Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Przyszłego Wynajmującego, w tym w szczególności:

a) na zmianę struktury lokalu mieszkalnego (w tym zmianę funkcji pomieszczeń) lub prace wymagające ingerencji w konstrukcję budynku – do wniosku o wyrażenie zgody Przyszłego Wynajmującego należy dołączyć projekt wraz z opinią techniczną sporządzoną przez osobę uprawnioną do projektowania oraz opinię kominiarską,

b) na montaż klimatyzacji – do wniosku o wyrażenie zgody Przyszłego Wynajmującego należy dołączyć projekt uwzględniający rozmieszczenie wszystkich elementów systemu.

4. Roboty określone w ust. 1. Przyszły Najemca jest zobowiązany zrealizować zgodnie z następującymi zasadami:

a) uzyskania wszystkich niezbędnych opinii, pozwoleń i decyzji umożliwiających wykonanie planowanych prac zgodnie z wymogami przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także innych właściwych przepisów, które mają zastosowanie do planowanego zakresu i charakteru prac,

b) realizacja prac budowlanych będzie odbywać się zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, prawem budowlanym oraz aktualnie obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi, bezpieczeństwa i ochrony środowiska, BHP i innymi właściwymi, które mają zastosowanie do planowanego zakresu i charakteru prac,

c) prace budowlane będą prowadzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia i kwalifikacje do ich realizacji, adekwatne do planowanego zakresu i charakteru prac,

d) prace budowlane będą prowadzone przy wykorzystaniu materiałów posiadających stosowne atesty i dopuszczonych do wykorzystywania na terenie Polski w pracach budowlanych,

e) realizacja prac budowlanych nie może uniemożliwiać korzystania z innych lokali usytuowanych w budynku lub części wspólnego użytkowania budynku oraz stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa osób lub ich mienia,

f) lokal mieszkalny oraz teren realizacji prac utrzymywane będą w stanie uporządkowanym zgodnie z właściwą uchwałą Rady Miasta Krakowa w sprawie utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miejskiej Kraków,

g) gruz i inne odpady powstałe w związku z realizowanymi pracami będą wywożone na bieżąco na miejsce odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami – bez możliwości ich składowania w częściach budynku przeznaczonych do wspólnego użytkowania (np. klatka schodowa, strych, piwnice, podwórko, itp.),

h) Przyszły Najemca przyjmuje odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób trzecich, w związku z prowadzonymi pracami, w tym odpowiedzialność cywilnoprawną za wszelkie zdarzenia w związku z prowadzonymi pracami, mogące rodzić roszczenia Przyszłego Wynajmującego lub osób trzecich,

i) zwiększenie przydziału mocy energii elektrycznej lub gazu wymaga uzyskania warunków zasilania właściwego dystrybutora zgodnie z zasadami i na podstawie dokumentów wymaganych przez właściwego dystrybutora mediów.

5. Przyszły Najemca zobowiązuje się do naprawienia na własny koszt wszelkich szkód powstałych w wyniku wykonywania prac remontowych.

6. Przystąpienie do remontu Przyszły Najemca zgłasza pisemnie Przyszłemu Wynajmującemu nie później niż na **7 dni** przed dniem rozpoczęcia remontu. Jeżeli wykonanie prac budowlanych wymaga uzyskania niezbędnych opinii, pozwoleń i decyzji zgodnie z wymogami przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz Ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Przyszły Najemca dołącza ich kopię do zgłoszenia rozpoczęcia remontu.

7. Po wykonaniu całości prac remontowych, o których mowa w ust. 1., Przyszły Najemca jest zobowiązany pisemnie zawiadomić Przyszłego Wynajmującego o ich zakończeniu i zgłosić gotowość robót do odbioru. Wraz ze zgłoszeniem prac remontowych do odbioru Przyszły Najemca jest zobowiązany przedłożyć komplet dokumentacji powykonawczej, wymaganej zgodnie ze specyfikacją techniczną wykonania i odbioru robót, odpowiedniej do zakresu i charakteru wykonanych prac budowlanych (np. protokół pomiarów instalacji elektrycznej, próbę szczelności instalacji wod.-kan., c.o., gaz, opinię kominiarską, pisemne potwierdzenie wydane przez urząd właściwego konserwatora zabytków, że prace objęte zaleceniami, opinią lub pozwoleniem konserwatorskim zostały wykonane zgodnie z przedmiotowymi dokumentami). W przypadku niedostarczenia kompletnej dokumentacji powykonawczej Przyszły Wynajmujący może odmówić odbioru prac remontowych.

8. Odbiór prac remontowych powinien nastąpić w terminie do **21 dni** licząc od daty pisemnego zgłoszenia przez Przyszłego Najemcę gotowości do odbioru prac remontowych.

9. Potwierdzeniem zakończenia prac remontowych w lokalu mieszkalnym jest podpisany przez Przyszłego Wynajmującego i Przyszłego Najemcę protokół odbioru prac remontowych bez wad i zastrzeżeń.

§ 4

Dodatkowe prace remontowe

1. Jeżeli w trakcie wykonywania prac remontowych zajdzie konieczność przeprowadzenia dodatkowych niezbędnych prac, których nie dało się przewidzieć w chwili zawierania przedwstępnej umowy najmu, Przyszły Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Przyszłego Wynajmującego i udostępnić mu lokal mieszkalny.
2. Kwestie związane z dodatkowymi pracami remontowymi zostaną ustalone pomiędzy Stronami.
3. W sytuacji opisanej w ust 1. przedwstępna umowa najmu może zostać rozwiązana na mocy porozumienia Stron.

§ 5

Odstąpienie od umowy

1. Przyszłemu Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do odstąpienia od przedwstępnej umowy najmu w przypadku naruszenia przez Przyszłego Najemcę zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu, a w szczególności w przypadku:
 - a) niewykonania lub nienależytego wykonania ustalonych prac remontowych w określonym terminie,
 - b) używania lokalu mieszkalnego w sposób sprzeczny z umową, w tym niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - c) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu,
 - d) zwłoki w uiszczaniu opłat,
 - e) bezpodstawnego uchylenia się przez Przyszłego Najemcę od zawarcia umowy przyrzeczonej.
2. W razie odstąpienia od umowy Przyszłemu Najemcy nie będą przysługiwać jakiejkolwiek roszczenia związane z poczynionymi przez niego wydatkami, w tym nakładami na lokal mieszkalny.
3. Pisemne oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy najmu Przyszły Wynajmujący nadaje listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, na adres Przyszłego Najemcy wskazany w komparycji przedwstępnej umowy najmu lub inny adres wskazany przez Przyszłego Najemcę jako adres do korespondencji.

§ 6

Udostępnienie lokalu mieszkalnego, awarie

1. Przyszły Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal mieszkalny na żądanie Przyszłego Wynajmującego celem dokonania kontroli.
2. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Przyszły Najemca jest obowiązany niezwłocznie:
 - przeciwdziałać skutkom awarii,
 - usunąć awarię we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 7

Kaucja, kara umowna

1. Przyszły Najemca wpłacił na rachunek bankowy Przyszłego Wynajmującego kaucję w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu, tj. zł (słownie złotych:).
2. Przyszły Najemca zapłaci Przyszłemu Wynajmującemu karę umowną w wysokości wpłaconej kaucji w przypadku odstąpienia od przedwstępnej umowy najmu przez Przyszłego Wynajmującego.
3. Zapłata kary umownej polega na zatrzymaniu przez Przyszłego Wynajmującego wpłaconej kaucji.

§ 8

Umowa najmu na czas nieoznaczony (umowa przyrzeczona)

1. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony następuje wyłącznie po wykonaniu przez Przyszłego Najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu.
2. Umowa najmu na czas nieoznaczony zostanie zawarta wg wylicytowanej miesięcznej stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego, tj. zł/1m².
3. Zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony powinno nastąpić w terminie do **21 dni** od dnia odbioru prac remontowych bez wad i zastrzeżeń (potwierdzonego protokołem odbioru prac podpisanym przez Przyszłego Wynajmującego i Przyszłego Najemcę).

§ 9

Postanowienia końcowe

1. Przedwstępna umowa najmu może zostać rozwiązana na mocy porozumienia Stron.
2. W przypadku wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu z jakiegokolwiek powodu Przyszły Najemca jest zobowiązany niezwłocznie wydać Przyszłemu Wynajmującemu lokal mieszkalny opróżniony z osób i rzeczy, nie później jednak niż w terminie **7 dni** od wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu.

3. W przypadku wygaśnięcia przedwstępnej umowy najmu Przyszły Najemca zostanie obciążony odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu mieszkalnego oraz opłatami niezależnymi od właściciela – w wysokości ustalonej przez Przyszłego Wynajmującego.
4. Strony przedwstępnej umowy najmu są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu do korespondencji. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres do korespondencji listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną.
5. Wszelkie spory, których Strony nie rozstrzygną polubownie, podlegają rozpoznaniu przez sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.
6. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
7. W sprawach nieuregulowanych treścią przedwstępnej umowy najmu mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
8. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Przyszły Wynajmujący:

Przyszły Najemca:

.....

Informacja administratora o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, zwanego dalej „RODO”) informujemy, że Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane Państwa dane osobowe, jest Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków.

Wyzaczyliśmy inspektora ochrony danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków
- telefonicznie: (12) 616-62-34
- poprzez adres e-mail: iod@zbk.krakow.pl

Ponadto informujemy, że:

1. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO tj. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą.
2. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane kategoriom odbiorców tj. podmiotom współpracującym i realizującym usługi na rzecz Administratora.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w niniejszej informacji celu, z uwzględnieniem okresu niezbędnego dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami, a następnie Państwa dane będą przetwarzane na podstawie i w celach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, tj. ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – przez okres nie krótszy niż 10 lat.
4. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych osobowych, a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych.
5. Nie przysługuje Pani/Panu na podstawie art. 21 RODO prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, gdyż podstawę przetwarzania Państwa danych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
6. Niezależnie od powyższego, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – w przypadku, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się z naruszeniem przepisów RODO.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym do zawarcia i wykonywania umowy. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych jest brak możliwości zawarcia i wykonywania umowy.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.
9. Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej.

Zapoznałam się/Zapoznałem się z powyższą klauzulą informacyjną w zakresie przetwarzania danych osobowych.

.....

Załącznik Nr 4
do Zarządzenia Nr 5/2026
Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie
z dnia 28.01.2026r.

**Umowa
najmu lokalu mieszkalnego**

zawarta w dniu w Krakowie
na podstawie protokołu z przetargu przeprowadzonego r.
oraz w następstwie zawartej przedwstępnej umowy najmu z r.

pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków, w imieniu której działa Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie, reprezentowaną przez Panią, Z-cę Kierownika Referatu Obsługi Mieszkańców
– zwaną dalej **Wynajmującym**

a

Panią, PESEL
zamieszkałą w Krakowie przy ul.
– zwaną dalej **Najemcą**

– zwanymi łącznie **Stronami**.

Umowa zostaje zawarta w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwaną dalej Ustawą) oraz przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwaną dalej Kodeksem cywilnym) o następującej treści:

§ 1

1. Umowa najmu zostaje zawarta **na czas nieoznaczony** i wiąże Strony od dnia jej podpisania.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal mieszkalny nr położony w budynku nr przy ul. w Krakowie, o łącznej powierzchni użytkowej m², na który składają się:

1)	Pomieszczenia zaliczane do powierzchni użytkowej lokalu i podlegające oczyszczowaniu:	
a)	pokój z aneksem kuchennym	 m ²
b)	pokój I	 m ²
c)	pokój II	 m ²
d)	łazienka z WC	 m ²
e)	przedpokój	 m ²
2)	Pomieszczenia niezaliczane do powierzchni użytkowej lokalu i niepodlegające oczyszczowaniu:	

a) piwnica oznaczona numerem mieszkania	 m ²
---	----------------------

3. Najemca uzyskał prawo do zawarcia niniejszej umowy z chwilą odbioru przez Wynajmującego wykonanych prac remontowych bez wad i po realizacji wszystkich zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy najmu z dnia r. Odbiór wykonanych prac remontowych nastąpił w formie protokołu podpisanego przez Strony w dniu r.

4. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Strony umowy na tę okoliczność sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

5. Wynajmujący oddaje w najem wyżej określony lokal mieszkalny, który znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem / do gminnej ewidencji zabytków.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele mieszkalne zgodnie z umową i nie może dokonywać czynności zmieniających przeznaczenie lokalu.

2. Najemca w chwili zawarcia umowy składa Wynajmującemu oświadczenie o ilości osób, które będą zamieszkiwać w lokalu oraz obowiązany jest na bieżąco informować Wynajmującego o każdej zmianie ilości osób zamieszkujących w lokalu. Dane zawarte w oświadczeniu mają wpływ na wysokość ponoszonych opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu, a także dochodzenia należności z tym związanych na drodze windykacyjnej.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umów o dostawę do lokalu: energii elektrycznej/gazu/wody/energii cieplnej/centralnej ciepłej wody użytkowej, a także umów dotyczących odbioru odpadów stałych i płynnych – jeżeli istnieją techniczne i prawne warunki do ich zawarcia.

2. W przypadku, gdy Wynajmujący zapewnia Najemcy dostawę do lokalu mediów oraz zapewnia świadczenie usług, o których mowa w ust. 1., Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostarczane media i świadczone usługi.

3. Jeżeli istnieją warunki techniczne i prawne do zawarcia przez Najemcę indywidualnych umów na dostawę mediów lub świadczenie usług, o których mowa w ust. 1., Wynajmujący może wypowiedzieć w tym zakresie umowę z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia i po upływie okresu wypowiedzenia zaprzestać zapewniania dostaw do lokalu mediów lub świadczenia usług.

§ 4

1. Najemca z tytułu najmu lokalu będzie wносił na rzecz Wynajmującego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca z góry opłaty stałe i zaliczkowe w wysokości określonej w powiadomieniu o zmianie opłat, w tym:

1) czynsz wolny w wysokości zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Czynsz miesięczny wynosi zł (..... zł/ 1 m² x m² pow. użyt.).

2) zaliczki tytułem opłat niezależnych od właściciela i usług za:

- a) dostawę centralnego ogrzewania,
 - b) pobór zimnej wody i za odprowadzanie ścieków,
 - c) pobór zimnej wody do podgrzania i za odprowadzenie ścieków,
 - d) podgrzanie wody,
 - e) odbiór odpadów komunalnych,
 - f) dodatkowe usługi za odbiór odpadów komunalnych,
 - g) dostawę energii elektrycznej,
 - h) dostawę gazu,
 - i) inne,
- oraz abonament za wodomierz główny (nie podlega rozliczeniu).

Pierwsze powiadomienie o wysokości opłat otrzymuje Najemca przy zawarciu niniejszej umowy najmu.

2. Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo Wynajmujący sporządza wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, zgodnie z danymi otrzymanymi od zarządcy lub Regulaminem Rozliczeń.

3. Jeżeli z rozliczenia wynika nadpłata:

- a) a saldo finansowe lokalu jest ujemne, nadpłata zostanie zaliczona na poczet najstarszych zaległości,
 - b) a saldo finansowe lokalu jest dodatnie, nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych okresów płatniczych lub na pisemny wniosek zwrócona Najemcy.
4. Najemca jest zobowiązany do zapłaty niedopłaty, tj. kwoty wynikającej z rozliczenia, którą należy uregulować w terminie do 30 dni od daty księgowania rozliczenia.
5. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów opłat niezależnych należy wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.
6. Czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ust. 1. pkt 1 i 2, płatne są z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca począwszy od dnia podpisania umowy na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego. W przypadku zawarcia umowy najmu po 10. dniu miesiąca opłaty wymienione w ust. 1. płatne są w terminie do 10. dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia niniejszej umowy.
7. W razie zwłoki w uiszczaniu należności określonych w ust. 1. pkt 1 i 2 Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.
9. Podwyższenie czynszu określonego w ust. 1. pkt 1 może być dokonane wyłącznie na zasadach określonych w Ustawie i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
10. Zmiana wysokości i rodzaju opłat niezależnych od właściciela wymienionych w ust. 1. pkt 2 nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyny ich wprowadzenia i dnia, od którego będą obowiązywać. Powiadomienie to powinno być doręczone Najemcy niezwłocznie.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.
2. 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.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
- a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarz, pomieszczenia zsypów, 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, kuchenek i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanień, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek 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 poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien przy czym zmiana kolorystyki zewnętrznych części okien i zewnętrznych części drzwi wymaga zgody zarządcy budynku, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

3. Najemca jest zobowiązany do legalizacji lub związanej z legalizacją wymiany wodomierzy indywidualnych na podstawie warunków, które winien uzyskać od Wynajmującego. W przypadku objęcia przez Najemcę lokalu mieszkalnego wyposażonego w wodomierze indywidualne Najemca przyjmuje na siebie obowiązki legalizacji lub związanej z legalizacją wymiany wodomierzy indywidualnych na podstawie warunków, które winien uzyskać od Wynajmującego. Wynajmujący wydając Najemcy lokal mieszkalny wpisuje do protokołu zdawczo-odbiorczego datę produkcji i numer wodomierza indywidualnego oraz datę jego legalizacji.

4. Każdorazowa utrata ważności legalizacji wodomierza indywidualnego skutkuje dla Najemcy rozliczaniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w oparciu o normę zużycia przypadającą na jedną osobę proporcjonalnie do ilości osób zamieszkających w lokalu, chyba że co innego wynika z danych uzyskanych od zarządcy lub z regulaminu przyjętego przez daną wspólnotę mieszkaniową, dotyczącego rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli lokali wyodrębnionych.

§ 7

Poza obowiązkami i naprawami określonymi w § 5 i § 6 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz z winy zamieszkujących z nim osób. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 8

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.

2. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) utrzymanie w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
- 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
- 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 9

1. Jakakolwiek ingerencja w strukturę i wyposażenie lokalu, w szczególności: wyburzenie ścianek, wybudowanie nowych ścianek, wyburzenie pieców, przebudowa pieców, przeniesienie w inne miejsce pieców, obniżanie sufitów, ingerencja w ciągi wentylacyjne, zmiana sposobu użytkowania poszczególnych

pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Niedochowanie powyższego wymogu oznacza postępowanie sprzeczne z niniejszą umową i może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu bądź skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu rozwiązania umowy najmu w trybie art. 11 ust. 10. Ustawy.

2. W okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku Wynajmujący nie wyraża zgody z zastrzeżeniem ust. 3. niniejszego § na jakąkolwiek ingerencję w strukturę i wyposażenie lokalu. Niedochowanie powyższego wymogu oznacza postępowanie sprzeczne z niniejszą umową i może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu bądź skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu rozwiązania umowy najmu w trybie art. 11 ust. 10. Ustawy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na ingerencję w strukturę i wyposażenie lokalu w okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku na uzasadniony wniosek Najemcy uprzednio złożony.

4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego.

5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 4. i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 10

1. Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem lokalu w całości lub w części.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części.

3. Zgoda na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części nie jest wymagana w stosunku do: małżonka najemcy oraz wstępnych, zstępnych, rodzeństwa i dzieci rodzeństwa, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, jak również małżonków tych osób.

4. Wyrażenie zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w innych przypadkach może nastąpić tylko na zasadach opisanych we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa regulującym zasady wyrażania zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. Wniosek o wyrażenie zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu należy złożyć w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych.

§ 11

1. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby oraz adresu korespondencyjnego.

2. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 12

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym terminie.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu wyłącznie z przyczyn określonych w Ustawie.

4. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do częściowego wypowiedzenia umowy najmu współnajemcy.

5. Wypowiedzenie umowy najmu przez którąkolwiek ze Stron powinno być pod rygorem nieważności sporządzone na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

6. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu i zajmuje go bez tytułu prawnego to jest obowiązany do dnia opuszczenia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie ustalone przez Wynajmującego.

§ 13

1. Najemca przy zawarciu przedwstępnej umowy najmu wpłacił kaucję w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu najmu, tj. zł (słownie złotych:).

2. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności przysługujących Wynajmującemu.

§ 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy najmu mają zastosowanie przepisy Ustawy i Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wynikać z realizacji umowy będą rozstrzygane przez sąd miejsca położenia nieruchomości.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

Informacja administratora o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, zwanego dalej „RODO”) informujemy, że Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane Państwa dane osobowe, jest Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków.

Wyzaczyliśmy inspektora ochrony danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków
- telefonicznie: (12) 616-62-34

- poprzez adres e-mail: iod@zbk.krakow.pl

Ponadto informujemy, że:

1. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO tj. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą.
2. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane kategoriom odbiorców tj. podmiotom współpracującym i realizującym usługi na rzecz Administratora.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w niniejszej informacji celu, z uwzględnieniem okresu niezbędnego dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami, a następnie Państwa dane będą przetwarzane na podstawie i w celach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, tj. ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – przez okres nie krótszy niż 10 lat.
4. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych osobowych, a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych.
5. Nie przysługuje Pani/Panu na podstawie art. 21 RODO prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, gdyż podstawę przetwarzania Państwa danych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
6. Niezależnie od powyższego, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – w przypadku, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się z naruszeniem przepisów RODO.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym do zawarcia i wykonywania umowy. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych jest brak możliwości zawarcia i wykonywania umowy.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.
9. Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej.

Zapoznałam się/Zapoznałem się z powyższą klauzulą informacyjną w zakresie przetwarzania danych osobowych.

.....

Załącznik Nr 5
do Zarządzenia Nr 5/2026
Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie
z dnia 28.04.2026

**Umowa
najmu lokalu mieszkalnego**

zawarta w dniu w Krakowie
na podstawie protokołu z przetargu przeprowadzonego r.

pomiędzy:

Gminą Miejską Kraków, w imieniu której działa Zarząd Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16 w Krakowie, reprezentowaną przez Panią, Z-cę Kierownika Referatu Obsługi Mieszkańców
– zwaną dalej **Wynajmującym**

a

Panią, PESEL
zamieszkałą w Krakowie przy ul.
– zwaną dalej **Najemcą**

– zwanymi łącznie **Stronami**.

Umowa zostaje zawarta w oparciu o przepisy Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (zwaną dalej Ustawą) oraz przepisy Ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (zwaną dalej Kodeksem cywilnym) o następującej treści:

§ 1

1. Umowa najmu zostaje zawarta **na czas nieoznaczony** i wiąże Strony od dnia jej podpisania.
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal mieszkalny nr położony w budynku nr przy ul. w Krakowie, o łącznej powierzchni użytkowej m², na który składają się:

1)	Pomieszczenia zaliczane do powierzchni użytkowej lokalu i podlegające czynszowaniu:	
a)	pokój z aneksem kuchennym	 m ²
b)	pokój I	 m ²
c)	pokój II	 m ²
d)	łazienka z WC	 m ²
e)	przedpokój	 m ²
2)	Pomieszczenia niezaliczane do powierzchni użytkowej lokalu i niepodlegające czynszowaniu:	

a) piwnica oznaczona numerem mieszkania	 m ²
---	----------------------

3. Wydanie lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony niniejszej umowy, określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń.
4. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Strony umowy na tę okoliczność sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.
5. Wynajmujący oddaje w najem wyżej określony lokal mieszkalny, który znajduje się w budynku wpisanym do rejestru zabytków pod numerem / do gminnej ewidencji zabytków.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na cele mieszkalne zgodnie z umową i nie może dokonywać czynności zmieniających przeznaczenie lokalu.
2. Najemca w chwili zawarcia umowy składa Wynajmującemu oświadczenie o ilości osób, które będą zamieszkiwać w lokalu oraz obowiązany jest na bieżąco informować Wynajmującego o każdej zmianie ilości osób zamieszkałych w lokalu. Dane zawarte w oświadczeniu mają wpływ na wysokość ponoszonych opłat za korzystanie z zajmowanego lokalu, a także dochodzenia należności z tym związanych na drodze windykacyjnej.

§ 3

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umów o dostawę do lokalu: energii elektrycznej/gazu/wody/energii cieplnej/centralnej ciepłej wody użytkowej, a także umów dotyczących odbioru odpadów stałych i płynnych – jeżeli istnieją techniczne i prawne warunki do ich zawarcia.
2. W przypadku, gdy Wynajmujący zapewnia Najemcy dostawę do lokalu mediów oraz zapewnia świadczenie usług, o których mowa w ust. 1., Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania zaliczek na poczet opłat niezależnych od właściciela, tj. opłat za dostarczane media i świadczone usługi.
3. Jeżeli istnieją warunki techniczne i prawne do zawarcia przez Najemcę indywidualnych umów na dostawę mediów lub świadczenie usług, o których mowa w ust. 1., Wynajmujący może wypowiedzieć w tym zakresie umowę z 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia i po upływie okresu wypowiedzenia zaprzestać zapewniania dostaw do lokalu mediów lub świadczenia usług.

§ 4

1. Najemca z tytułu najmu lokalu będzie wносił na rzecz Wynajmującego w terminie do 10. dnia każdego miesiąca z góry opłaty stałe i zaliczkowe w wysokości określonej w powiadomieniu o zmianie opłat, w tym:

1) czynsz wolny w wysokości zł za 1m² powierzchni użytkowej lokalu. Czynsz miesięczny wynosi zł (..... zł/ 1 m² x m² pow. użyt.).

2) zaliczki tytułem opłat niezależnych od właściciela i usług za:

- a) dostawę centralnego ogrzewania,
- b) pobór zimnej wody i za odprowadzanie ścieków,
- c) pobór zimnej wody do podgrzania i za odprowadzenie ścieków,
- d) podgrzanie wody,
- e) odbiór odpadów komunalnych,
- f) dodatkowe usługi za odbiór odpadów komunalnych,
- g) dostawę energii elektrycznej,
- h) dostawę gazu,
- i) inne,

oraz abonament za wodomierz główny (nie podlega rozliczeniu).

Pierwsze powiadomienie o wysokości opłat otrzymuje Najemca przy zawarciu niniejszej umowy najmu.

2. Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo Wynajmujący sporządza wg stanu na dzień 31 grudnia każdego roku, zgodnie z danymi otrzymanymi od zarządcy lub Regulaminem Rozliczeń.

3. Jeżeli z rozliczenia wynika nadpłata:

- a) a saldo finansowe lokalu jest ujemne, nadpłata zostanie zaliczona na poczet najstarszych zaległości,

b) a saldo finansowe lokalu jest dodatnie, nadpłata może być zaliczona na poczet przyszłych okresów płatniczych lub na pisemny wniosek zwrócona Najemcy.

4. Najemca jest zobowiązany do zapłaty niedopłaty, tj. kwoty wynikającej z rozliczenia, którą należy uregulować w terminie do 30 dni od daty zaksięgowania rozliczenia.

5. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów opłat niezależnych należy wносить w terminie do 30 dni od daty otrzymania rozliczenia. Po tym terminie reklamacje nie będą uwzględniane.

6. Czynsz oraz opłaty niezależne od właściciela, o których mowa w ust. 1. pkt 1 i 2, płatne są z góry w terminie do 10. dnia każdego miesiąca począwszy od dnia podpisania umowy na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego. W przypadku zawarcia umowy najmu po 10. dniu miesiąca opłaty wymienione w ust. 1. płatne są w terminie do 10. dnia miesiąca następującego po miesiącu zawarcia niniejszej umowy.

7. W razie zwłoki w uiszczaniu należności określonych w ust. 1. pkt 1 i 2 Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

8. Za zapłatę czynszu i innych należnych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie, z wyjątkiem pełnoletnich zstępnych pozostających na jego utrzymaniu, którzy nie są w stanie utrzymać się samodzielnie.

9. Podwyższenie czynszu określonego w ust. 1. pkt 1 może być dokonane wyłącznie na zasadach określonych w Ustawie i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

10. Zmiana wysokości i rodzaju opłat niezależnych od właściciela wymienionych w ust. 1. pkt 2 nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący jest jednak zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z podaniem przyczyny ich wprowadzenia i dnia, od którego będą obowiązywać. Powiadomienie to powinno być doręczone Najemcy niezwłocznie.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza Policji lub Straży Miejskiej, a gdy wymaga to pomocy Straży Pożarnej – także przy jej udziale.

2. 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.

3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:

- a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
- b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarz, pomieszczenia zsypów, 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, kuchenek i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywałek 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 poprzez:
 - a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - b) malowanie drzwi i okien przy czym zmiana kolorystyki zewnętrznych części okien i zewnętrznych części drzwi wymaga zgody zarządcy budynku, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
3. Najemca jest zobowiązany do legalizacji lub związanej z legalizacją wymiany wodomierzy indywidualnych na podstawie warunków, które winien uzyskać od Wynajmującego. W przypadku objęcia przez Najemcę lokalu mieszkalnego wyposażonego w wodomierze indywidualne Najemca przyjmuje na siebie obowiązki legalizacji lub związanej z legalizacją wymiany wodomierzy indywidualnych na podstawie warunków, które winien uzyskać od Wynajmującego. Wynajmujący wydając Najemcy lokal mieszkalny wpisuje do protokołu zdawczo-odbiorczego datę produkcji i numer wodomierza indywidualnego oraz datę jego legalizacji.
4. Każdorazowa utrata ważności legalizacji wodomierza indywidualnego skutkuje dla Najemcy rozliczaniem kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków w oparciu o normę zużycia przypadającą na jedną osobę proporcjonalnie do ilości osób zamieszkujących w lokalu, chyba że co innego wynika z danych uzyskanych od zarządcy lub z regulaminu przyjętego przez daną wspólnotę mieszkaniową, dotyczącego rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków, w budynkach stanowiących współwłasność Gminy Miejskiej Kraków i właścicieli lokali wyodrębnionych.

§ 7

Poza obowiązkami i naprawami określonymi w § 5 i § 6 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy oraz z winy zamieszkujących z nim osób. Odpowiedzialność Najemcy i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.

§ 8

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku określone odrębnymi przepisami.
2. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - 1) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia,
 - 2) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w pkt 1, oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 3) dokonywanie napraw lokalu, napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, anteny zbiorczej – z wyjątkiem osprzętu,
 - b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków.

§ 9

1. Jakakolwiek ingerencja w strukturę i wyposażenie lokalu, w szczególności: wyburzenie ścianek, wybudowanie nowych ścianek, wyburzenie pieców, przebudowa pieców, przeniesienie w inne miejsce pieców, obniżanie sufitów, ingerencja w ciągi wentylacyjne, zmiana sposobu użytkowania poszczególnych pomieszczeń wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Niedochowanie powyższego wymogu oznacza postępowanie sprzeczne z niniejszą umową i może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu bądź

skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu rozwiązania umowy najmu w trybie art. 11 ust. 10. Ustawy.

2. W okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku Wynajmujący nie wyraża zgody z zastrzeżeniem ust. 3. niniejszego § na jakkolwiek ingerencję w strukturę i wyposażenie lokalu. Niedochowanie powyższego wymogu oznacza postępowanie sprzeczne z niniejszą umową i może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu bądź skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego w celu rozwiązania umowy najmu w trybie art. 11 ust. 10. Ustawy.

3. W szczególnie uzasadnionych przypadkach Wynajmujący może wyrazić zgodę na ingerencję w strukturę i wyposażenie lokalu w okresie obowiązywania uprawnień z tytułu rękojmi/gwarancji za wady zakupionego/wyremontowanego lokalu/budynku na uzasadniony wniosek Najemcy uprzednio złożony.

4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego.

5. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę z naruszeniem ust. 4. i przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 10

1. Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem lokalu w całości lub w części.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części.

3. Zgoda na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w całości lub w części nie jest wymagana w stosunku do: małżonka najemcy oraz wstępnych, zstępnych, rodzeństwa i dzieci rodzeństwa, osób małoletnich przyjętych na podstawie orzeczenia sądu na wychowanie, osób względem których najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym, jak również małżonków tych osób.

4. Wyrażenie zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu w innych przypadkach może nastąpić tylko na zasadach opisanych we właściwym zarządzeniu Prezydenta Miasta Krakowa regulującym zasady wyrażania zgody na podnajem lub oddanie w bezpłatne używanie lokali wchodzących w skład mieszkaniowego zasobu Gminy Miejskiej Kraków oraz tymczasowych pomieszczeń. Wniosek o wyrażenie zgody na oddanie w bezpłatne używanie lokalu należy złożyć w wydziale właściwym do spraw mieszkaniowych.

§ 11

1. W okresie trwania najmu Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby oraz adresu korespondencyjnego.

2. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za skutecznie doręczoną.

§ 12

1. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym terminie.

2. Najemca może wypowiedzieć umowę na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu wyłącznie z przyczyn określonych w Ustawie.

4. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do częściowego wypowiedzenia umowy najmu współnajemcy.

5. Wypowiedzenie umowy najmu przez którąkolwiek ze Stron powinno być pod rygorem nieważności sporządzone na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

6. Jeżeli pomimo ustania stosunku najmu Najemca nie opuszcza lokalu i zajmuje go bez tytułu prawnego to jest obowiązany do dnia opuszczenia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie ustalone przez Wynajmującego.

§ 13

1. Najemca wpłacił kaucję w wysokości 4-krotności miesięcznego czynszu najmu, tj. zł (słownie złotych:).

2. Kaucja zabezpiecza pokrycie należności przysługujących Wynajmującemu.

§ 14

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy najmu mają zastosowanie przepisy Ustawy i Kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory mogące wynikać z realizacji umowy będą rozstrzygane przez sąd miejsca położenia nieruchomości.

4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Informacja administratora o przetwarzaniu danych osobowych

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 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 (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych, zwanego dalej „RODO”) informujemy, że Administratorem, czyli podmiotem decydującym o tym, jak będą wykorzystywane Państwa dane osobowe, jest Dyrektor Zarządu Budynków Komunalnych w Krakowie z siedzibą przy ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków.

Wyzaczyliśmy inspektora ochrony danych, z którym mogą się Państwo kontaktować we wszystkich sprawach dotyczących przetwarzania danych osobowych oraz korzystania z praw związanych z przetwarzaniem danych, w następujący sposób:

- listownie na adres: ul. Bolesława Czerwieńskiego 16, 31-319 Kraków
- telefonicznie: (12) 616-62-34
- poprzez adres e-mail: iod@zbk.krakow.pl

Ponadto informujemy, że:

1. Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. b) RODO tj. przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą.
2. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane kategoriom odbiorców tj. podmiotom współpracującym i realizującym usługi na rzecz Administratora.
3. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego w niniejszej informacji celu, z uwzględnieniem okresu niezbędnego dla dochodzenia ewentualnych roszczeń lub obrony przed takimi roszczeniami, a następnie Państwa dane będą przetwarzane na podstawie i w celach określonych w przepisach powszechnie obowiązujących, tj. ustawa z dnia 14 lipca 1983 r. o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach – przez okres nie krótszy niż 10 lat.
4. Ma Pani/Pan prawo dostępu do treści swoich danych oraz możliwości ich poprawiania, sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz do przenoszenia swoich danych osobowych, a także - w przypadkach przewidzianych prawem - prawo do usunięcia danych.
5. Nie przysługuje Pani/Panu na podstawie art. 21 RODO prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych osobowych, gdyż podstawę przetwarzania Państwa danych stanowi art. 6 ust. 1 lit. b) RODO.
6. Niezależnie od powyższego, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych – w przypadku, gdy uznają Państwo, iż przetwarzanie Państwa danych osobowych odbywa się z naruszeniem przepisów RODO.
7. Pani/Pana dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest warunkiem koniecznym do zawarcia i wykonywania umowy. Konsekwencją niepodania przez Panią/Pana danych osobowych jest brak możliwości zawarcia i wykonywania umowy.
8. Pani/Pana dane osobowe nie będą podlegały profilowaniu.
9. Pani/Pana dane nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej.

Zapoznałam się/Zapoznałem się z powyższą klauzulą informacyjną w zakresie przetwarzania danych osobowych.