

**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.
9. Lokal mieszkalny nie może być zamieszkały w trakcie wykonywania w nim prac remontowych.

§ 2

Opłaty

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 komparcji 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/m².
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.

.....