

**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 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. 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 zaksięgowania rozliczenia.
5. Reklamacje dotyczące rozliczenia kosztów opłat niezależnych należy wnieść 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.
11. 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.

§ 5

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej 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 czerpialnych 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 zamieszkałych 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 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.

.....