

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO

Nr _____/ŚZN/21

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter lokalu lub konieczność wykonania w nim dodatkowych prac. Organizator przetargu udostępnia przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu w pomiędzy:

Województwem Śląskim,

w imieniu którego działa:

Rafał Turowski – Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-172) przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185, działającego na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25.04.2013 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego, zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym,**

a:

Panią/em

zwaną/ym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

Umowa najmu została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu _____ 2021r. przetargu nieograniczonego w formie licytacji ustnej na najem lokalu mieszkalnego.

§ 1

Opis przedmiotu najmu

1. **Przedmiotem umowy jest najem lokalu mieszkalnego nr 5 o powierzchni użytkowej: 14,28 m², usytuowanego na parterze budynku nr 684 w Istebnej.**
2. Lokal składający się z 1 pokoju - kuchni, łazienki i WC poza lokalem, w części wspólnej. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, kanalizacyjną oraz centralnego ogrzewania.
3. Szczegółowy opis lokalu oraz jego stanu technicznego znajduje się w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

Wydanie i przejęcie lokalu

Wydanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu określającego stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji urządzeń, który stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 3

Do zamieszkania w wyżej wymienionym lokalu uprawnione są następujące osoby:

Lp.	Imię i Nazwisko	PESEL	Stopień pokrewieństwa w stosunku do Najemcy
1			
2			
3			
4			
5			

§ 4

Czas trwania umowy

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony od dnia

§ 5

Obowiązki Wynajmującego

Wynajmujący jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z nich, które stanowią wyposażenie lokalu i budynku tj. instalacje wodno- kanalizacyjną, energii elektrycznej, centralnego ogrzewania.

§ 6

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal, do którego jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym określonym odrębnymi przepisami jak i regulaminu porządku domowego oraz nie utrudniać korzystania z lokali sąsiednich.
2. Najemca zobowiązany jest do terminowego regulowania wszystkich należności związanych z korzystaniem z lokalu.
3. Najemca jest zobowiązany zgłaszać Wynajmującemu na piśmie zmiany dotyczące osób zameldowanych w lokalu w ciągu 14 dni od zaistniałej sytuacji.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej do lokalu mieszkalnego indywidualnie bezpośrednio z właściwym Przedsiębiorstwem.

§ 7

Opłaty

1. Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat naliczonych przez Wynajmującego.
2. Za zajmowany lokal Najemca zobowiązany jest opłacać Wynajmującemu miesięczną stawkę czynszu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej mieszkania tj. :
..... zł za 1 m² pow. użytkowej mieszkania x m² = zł.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty za:
 - a) dostarczanie do lokalu mieszkalnego ciepło na potrzeby centralnego ogrzewania jak i ciepłej wody użytkowej w wysokości:
 - opłata stała za moc zamówioną (zł/MW) = zł brutto na podstawie taryfy dla ciepła,
 - opłata zmienna – stawka opłaty za ciepło (zł/GJ) = zł brutto wg odczytu licznika ciepła przeliczana co miesiąc odpowiednio do zajmowanej powierzchni lokalu, tj. m²,
 - b) opłata za dostawę zimnej wody oraz wody na potrzeby ciepłej wody użytkowej i odprowadzenie ścieków wg wskazań podlicznika – stawka za 1 m³ = zł brutto lub w lokalach nieolicznikowanych obliczona na podstawie comiesięcznych odczytów licznika głównego w następujący sposób: odczyt licznika głównego minus suma odczytów liczników indywidualnych podzielony przez ilość osób w budynku bez liczników razy jedna osoba w lokalu razy stawka – stawka obowiązująca za 1 m³ = zł brutto,
 - c) opłata za wywóz nieczystości stałych – stawka zł brutto x 1 osoba za odpady segregowane.
4. Zmiana stawek wymienionych w ust. 3 lit. a) – c) nie powoduje konieczności zmiany umowy aneksem, wystarczające jest jedynie zawiadomienie Najemcy o zmianie stawek.
5. **Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry w terminie do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego.**
6. Czynsz i opłaty Najemca będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice**, nr rachunku: **57 1560 1111 0000 9070 0019 3331**
7. Za termin zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
8. Za terminową zapłatę czynszu oraz innych opłat odpowiadają solidarnie z Najemcą wszystkie mieszkające z nim osoby pełnoletnie.
9. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 3 lit. a)-c) będzie ulegała zmianie, od dnia wejścia w życie nowych stawek ustalonych przez dostawców mediów i wykonawców usług, bez wypowiedzania ich wysokości.
10. Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w § 7 będzie podstawą do naliczania ustawowych odsetek za opóźnienie.

§ 8

Kaucja

1. Tytułem zabezpieczenia należności z tytułu najmu przysługujących Wynajmującemu w dniu opuszczenia lokalu, Najemca wniósł kaucję w wysokości sześciokrotnego czynszu miesięcznego, tj.....zł, na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice** nr **79 1560 1111 0000 9070 0019 3517**.
2. Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji należności wynikające ze stosunku najmu podczas jego trwania.

3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia zakończenia umowy najmu i wydania lokalu Wynajmującemu, w części pozostałej po dokonaniu potrąceń należności z tytułu najmu i świadczeń związanych z umową najmu.

§ 9

Podnajem

Nie jest dozwolone oddanie w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części lokalu będącego przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda Wynajmującego nie jest wymagana co do osoby, względem której najemca jest obciążony obowiązkiem alimentacyjnym.

§ 10

Naprawa i konserwacja

1. W wynajętych pomieszczeniach Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw i konserwacji, o których mowa w art. 6b *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* (tekst jednolity: Dz.U. z 2020 r. poz.1145 z późn. zmian.).
2. Najemca może w lokalu wprowadzić zmiany i ulepszenia, wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego. Sposób rozliczeń z tytułu wprowadzonych zmian lub ulepszeń może określić odrębna umowa.
3. W celu uzyskania zgody Wynajmującego na prowadzenie prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych Najemca jest zobowiązany do przedłożenia:
 - a) przedmiaru robót i kosztorysu wstępnego,
 - b) projektu budowlanego – o ile wymagają tego przepisy.
4. Najemca jest zobowiązany na wezwanie Wynajmującego udostępnić lokal do wglądu osobom przez niego upoważnionym w celu sprawdzenia stanu robót i sposobu ich wykonywania.

§ 11

Kary umowne

W przypadku stwierdzenia przez Wynajmującego innej liczby osób zamieszkujących w lokalu od zadeklarowanej przez Najemcę, Wynajmujący obciąża Najemcę karą umowną w wysokości 12-sto miesięcznych opłat z tytułu świadczeń, których wartość jest uzależniona od liczby zamieszkujących w lokalu osób.

§ 12

Opróżnienie lokalu

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ze zmianami w trybie § 10 umowy i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.
2. Po zakończeniu najmu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawia się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

§ 13

Wypowiedzenie umowy

Wynajmujący może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego, tylko z przyczyn określonych w art. 11 *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego*

§ 14.

Postanowienia końcowe

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczana na adres lokalu będącego przedmiotem najmu, chyba, że Najemca wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.

2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy *Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego* oraz Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy miejscowo Sąd w Katowicach.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

.....

.....

Załącznik nr 1 do umowy nr

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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) Zleceniodawca informuje, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1a, tel.: (32)7824925, adres e-mail: *szn@slaskie.pl*.
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: *szn.osobowe@slaskie.pl*, dane teleadresowe jak w pkt.1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach:
 - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.
8. Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO).