

Umowa najmu lokalu mieszkalnego z dojściem do własności

zawarta w dniu..... w Nysie pomiędzy:

SIM Opolskie sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Rynek 40, 48-300 Nysa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000981070, NIP 7532463135, wysokość kapitału zakładowego 131 289 400,00 zł, reprezentowaną przez:

Bogdana Wyczałkowskiego – Prezesa Zarządu,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a,

Państwem/Panią/Panem, legitymującym/cą się dowodem osobistym [●], PESEL: [●], zam. [●],
ul. [●], zwanymi/zwaną/zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1. PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Oleśnie przy ul. Słowackiego 1A dla której Sąd Rejonowy w Oleśnie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr OP1L/00058344/6, na której wybudował budynek mieszkalny wielorodzinny przy wykorzystaniu środków wsparcia przewidzianych w:
 - 1) ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa (Dz.U. z 2024 r. poz. 527 ze zm.),
 - 2) ustawie z dnia 8 grudnia 2006 r. o finansowym wsparciu niektórych przedsięwzięć mieszkaniowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 304).
2. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje do odpłatnego używania Lokal mieszkalny nr (oznaczenie w projekcie) położony przy ul. Słowackiego 1A w Oleśnie, o łącznej powierzchni użytkowej m², usytuowany na ... (piętrze/parterze) przedmiotowego budynku, składający się z,,, dalej jako Lokal.

§ 2. OŚWIADCZENIA NAJEMCY

Najemca oświadcza, iż:

- 1) zobowiązuje się, że przez cały okres obowiązywania Umowy Najemca oraz osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania będą spełniać warunek braku tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego pod rygorami wskazanymi w niniejszej Umowie;

- 2) *pozostaje/nie pozostaje w związku małżeńskim, a w jego małżeństwie panuje ustrój małżeńskiej wspólności/rozdzielności majątkowej,*
- 3) podany w niniejszej Umowie adres jest adresem właściwym dla doręczania wszelkich oświadczeń przez Wynajmującego;
- 4) zobowiązuje się do pisemnej (pod rygorem nieważności) aktualizacji danych podanych w Umowie, przy czym uznaje się za skuteczne doręczenia korespondencji na ostatni adres wskazany Wynajmującemu jako adres do doręczeń.

§ 3. CZAS TRWANIA UMOWY, WARUNKI JEJ ROZWIĄZANIA, ODSZKODOWANIE

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Najemca może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie. Wypowiedzenie pod rygorem nieważności wymaga formy pisemnej i musi być złożone Wynajmującemu nie później niż 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w części dotyczącej czynszu za Lokal nie później niż na 3 miesiące naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Ponadto Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę nie później niż miesiąc naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli Najemca:
 - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali, lub
 - 2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat, o których mowa w niniejszej Umowie, za co najmniej trzy pełne okresy płatności, pomimo uprzedzenia go na piśmie przez Wynajmującego o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 4) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
5. Rozwiązanie Umowy może nastąpić w innych przypadkach przewidzianych przepisami prawa.
6. Po rozwiązaniu Umowy osoba zajmująca Lokal bez tytułu prawnego, na żądanie Wynajmującego, będzie obowiązana płacić Wynajmującemu odszkodowanie za korzystanie z Lokalu.
7. W przypadku uzyskania przez Najemcę lub osoby wskazane przez Najemcę do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Olesna, Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy umowę najmu lub wypowiedzieć dotychczasową stawkę czynszu najmu.

8. Rozwiązanie umowy najmu Lokalu nie powoduje obowiązku zwrotu Najemcy jakichkolwiek kwot wpłaconych na rzecz Wynajmującego zgodnie z § 4 Umowy tytułem czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego albo odszkodowania za bezumowne korzystanie z Lokalu.
9. Rozwiązanie niniejszej Umowy stanowi przesłankę do rozwiązania umowy partycypacji.

§ 4. CZYNSZ NAJMU, OPŁATY

1. Z tytułu najmu Najemca jest zobowiązany do płacenia czynszu w wysokości za m² powierzchni użytkowej Lokalu, łącznie za wynajęty Lokal czynsz wynosić będzie zł (słownie: złotych).
2. W przypadku więcej niż jednego Najemcy – zobowiązują się oni solidarnie do płacenia czynszu, o którym mowa w ust. 1.
3. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie określona data powstania obowiązku zapłaty czynszu i opłat.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za dostawę mediów do Lokalu:
 - 1) za centralne ogrzewanie (zaliczkowo) - ... m² x zł = zł,
 - 2) za podgrzanie wody – za koszty stałe (zaliczkowo) - opłata stała ... zł,
 - 3) za podgrzanie wody – za koszty zmienne (zaliczkowo) - ... m³ x zł,
 - 4) za dostawę ciepłej wody i odbiór ścieków (zaliczkowo) - ... m³ x zł,
 - 5) za dostawę zimnej wody i odbiór ścieków (zaliczkowo) - ... m³ x zł.
5. Ponadto Najemca jest zobowiązany do wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie zł miesięcznie od osoby.
6. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego na piśmie o każdorazowej zmianie liczby osób zamieszkujących z Najemcą.
7. W przypadku zmiany wysokości opłat w trakcie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. Zmiana tych opłat nie wymaga aneksu do Umowy.
8. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnych umów na dostawę energii elektrycznej do Lokalu oraz na dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków.
9. Najemca zobowiązuje się uiszczać na własny rachunek należności z tytułu dostawy energii elektrycznej oraz dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków na rzecz dostawców.
10. Czynsz wraz z opłatami, płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, Najemca zobowiązuje się wpłacać na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w naliczeniu. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na konto Wynajmującego. Za zapłatę czynszu oraz opłat niezależnych od Wynajmującego odpowiadają wspólnie z Najemcą stale zamieszkujące z nim osoby pełnoletnie.

11. W przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu i opłat Wynajmujący:
 - 1) naliczy odsetki ustawowe za czas opóźnienia,
 - 2) wpłaty Najemcy zaliczane będą w pierwszej kolejności na poczet odsetek za opóźnienie, a następnie na poczet najdawniej wymagalnych zaległości.
12. Zmiana czynszu następować będzie na zasadach określonych przepisami prawa.
13. Postanowienia niniejszego paragrafu stosuje się odpowiednio do odszkodowania, o którym mowa w § 3 ust. 6 Umowy.
14. Obowiązek zapłaty czynszu trwa do momentu zdania Wynajmującemu Lokalu przez Najemcę na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 5. KAUCJA

Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu Lokalu oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód – Najemca wpłaca kaucję w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu tj. kwotę (słownie) zł.

§ 6. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

Do obowiązków Wynajmującego należy:

- 1) przekazanie Najemcy Lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku,
- 2) utrzymanie w należytych stanie terenu wokół budynku, ciągów komunikacyjnych,
- 3) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń służących do wspólnego użytku,
- 4) zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z zimnej i ciepłej wody, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu i budynku,
- 5) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nieobciążającym Najemcy, w tym: naprawy i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody do zaworu odcinającego – bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, teletechnicznej – z wyjątkiem osprzętu, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz posadzek (warstwy wykończeniowej podłogi).

§ 7. OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać Lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami, dbać o jego estetykę oraz przestrzegać Regulamin porządku domowego.
2. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części powierzchni wspólnych przeznaczonych do wspólnego użytku ogółu Najemców.
3. Najemca jest zobowiązany do dbania o urządzenia oraz elementy wyposażenia Lokalu, a także do dokonywania bieżących napraw i konserwacji elementów wyposażenia Lokalu oraz urządzeń służących do wyłącznego korzystania przez Najemcę.
4. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego i udostępnienia Lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia Lokalu, Wynajmujący ma prawo wejścia do Lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
5. Najemca jest zobowiązany do naprawiania szkód powstałych z winy Najemcy lub osób zgłoszonych do wspólnego zamieszkania.
6. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu Lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego oraz gwarancyjnego przeglądu stanu Lokalu,
 - 2) okresowego przeglądu wentylacji mechaniczno-wywiewnej, instalacji elektrycznej, instalacji wodno – kanalizacyjnej, instalacji teletechnicznych i centralnego ogrzewania,
 - 3) doraźnego przeglądu stanu Lokalu i wyposażenia technicznego Lokalu,
 - 4) ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 5) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
7. Najemca nie może oddawać Lokalu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego dokonanej w formie pisemnej pod rygorem wypowiedzenia Umowy.
8. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o uzyskaniu przez siebie lub osobę zgłoszoną do wspólnego zamieszkania tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego na terenie Olesna.

§ 8. ZMIANY ORAZ ULEPSZENIA

1. Po przekazaniu Najemcy Lokalu, wszelkie zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą dokonywane przez Najemcę na jego własny koszt i ryzyko z zastrzeżeniem, iż zmiany oraz ulepszenia Lokalu będą wymagały uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego (pod rygorem nieważności).

2. W przypadku wygaśnięcia Umowy najmu, Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy równowartości poczynionych zmian i ulepszeń Lokalu, a Najemca może zostać zobowiązany do przywrócenia Lokalu do stanu pierwotnego.
3. Wynajmujący, po wygaśnięciu umowy, dokona protokolarnego odbioru Lokalu niezwłocznie po otrzymaniu zawiadomienia o gotowości Najemcy do zdania Lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.

§ 9. PRAWO WYKUPU LOKALU

1. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje do wiadomości, że lokal będący przedmiotem najmu może podlegać wyodrębnieniu na własność.
2. Strony zgodnie ustalają, że w razie spełnienia warunków określonych w umowie partycypacji oraz na zasadach ustalonych w przepisach prawa, w tym w szczególności w ustawie o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa, Najemcy będzie przysługiwało prawo wykupu Lokalu, w przypadku, gdy Lokal ten zostanie przeznaczony do sprzedaży.
3. Najemca traci uprawnienie do wykupu najmowanego Lokalu w następujących przypadkach:
 - 1) rozwiązania umowy najmu,
 - 2) nabycia przez Najemcę lub osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania w okresie najmu tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego, o ile osoby zgłoszone do wspólnego zamieszkania nadal zajmują Lokal, a także o ile Lokal ten zaspakaja potrzeby mieszkaniowe Najemcy lub osób zgłoszonych przez Najemcę do wspólnego zamieszkania,
 - 3) wynajmowania, podnajmowania albo oddania do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10. CESJA PRAW I OBOWIĄZKÓW

Cesja praw i obowiązków z Umowy jest możliwa po uzyskaniu zgody Wynajmującego.

§ 11. OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

1. W związku z zawarciem niniejszej Umowy, Najemca udostępnić będzie swoje dane osobowe w stosunku, do których Wynajmujący występował będzie w roli administratora w rozumieniu art. 4 pkt 7 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) (dalej „RODO”).

2. Wynajmujący oświadcza, że posiada podstawę prawną do pozyskania i przetwarzania danych osobowych osób, o których mowa w ust.1.
3. Wynajmujący oświadcza, że zobowiązuje się do ochrony danych osobowych udostępnianych w związku z wykonaniem umowy, stosując w tym celu odpowiednie środki organizacyjne i techniczne, o których mowa w art. 32 RODO, a także inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa unijnego i krajowego, które chronią prawa osób, których dane dotyczą.
4. Wynajmujący oświadcza, że jego pracownicy, współpracownicy lub inne osoby fizyczne posiadające dostęp do danych osobowych Najemcy (w tym danych kontaktowych) znają przepisy dotyczące ochrony danych osobowych, działają na podstawie polecenia administratora danych (art. 29 RODO) lub imiennego upoważnienia uprawniającego do przetwarzania danych osobowych w tym zakresie, a także zobowiązane są do zachowania w tajemnicy informacji prawnie chronionych i danych osobowych.
5. Wynajmujący oświadcza, że powołał Inspektora Ochrony Danych, email: iod@simopolskie.pl, który jest osobą kontaktową we wszelkich sprawach związanych z ochroną danych osobowych u Wynajmującego.

§ 12. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

6. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie postanowienia przepisów zawartych w:
 - 1) ustawie z dnia 26.10.1995 r. o społecznych formach rozwoju mieszkalnictwa,
 - 2) ustawie z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali,
 - 3) ustawie z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego,
 - 4) Kodeksie cywilnym.
7. Zmiana Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca

Wynajmujący

KLAUZULA INFORMACYJNA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH
W SIM OPOLSKIE SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ
Z SIEDZIBĄ W NYSIE

Zgodnie z art. 13 ust. 1-2 RODO informujemy, że:

1. Administratorem danych osobowych jest SIM Opolskie spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie;
2. W sprawie ochrony danych osobowych można skontaktować się wyznaczonym Inspektorem Ochrony Danych pod adresem email: iod@simopolskie.pl lub pisemnie na adres korespondencyjny: SIM Opolskie spółka z ograniczona odpowiedzialnością z siedzibą w Nysie, ul. Rynek 40, 48-300 Nysa.
3. Dane Najemcy przetwarzane będą w celu:
 - 1) zawarcia umowy lub podjęcia działań przed zawarciem umowy (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - 2) wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - 3) archiwalnym (dowodowym) będącym realizacją prawnie uzasadnionego interesu Administratora w tym zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO);
 - 4) ewentualnego ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami będącym realizacją prawnie uzasadnionego interesu Administratora (podstawa z art. 6 ust. 1 lit. f RODO).
4. Okres przetwarzania danych osobowych związany jest ze wskazanymi powyżej celami przetwarzania. Wobec powyższego dane osobowe będą przetwarzane przez czas, w którym przepisy prawa nakazują Administratorowi przechowywanie danych lub przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń, do dochodzenia których konieczne jest dysponowanie danymi.
5. Pani/Pana dane mogą być przekazywane instytucjom określonym przez przepisy prawa oraz podmiotom przetwarzającym, które świadczą usługi na rzecz administratora danych, również tym, którym te dane są powierzane.
6. Najemca ma prawo dostępu do treści swoich danych osobowych oraz prawo ich sprostowania, prawo żądania usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych, prawo do otrzymania kopii danych. Dodatkowo Najemca ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego - Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Dane osobowe zostały pozyskane bezpośrednio od Najemcy.

8. Dane osobowe Najemcy nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy.
9. Administrator nie będzie wykorzystywać danych w procesach zautomatyzowanego podejmowania decyzji oraz profilowania.

.....
Najemca