

Umowa najmu Lokalu mieszkalnego

Zawarta w dniu2024 roku w pomiędzy:

§ 1

Imiona, nazwiska i adresy osób, które zawarły Umowę

1. Osoba najmująca Nieruchomość lub „Najemca”:

Imię i nazwisko Najemcy: [...]

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Numer telefonu: [...]

Adres e-mail: [...]

PESEL [...]

2. Osobą uprawnioną do wynajęcia Nieruchomości pod adresem wskazanym w § 1 jest „Wynajmujący”:

Imię i nazwisko Wynajmującego: [...]

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Numer telefonu: [...]

Adres e-mail: [...]

PESEL [...]

3. Wynajmujący i Najemca dalej zwani każdy z osobna „Stroną”, a łącznie „Stronami”,
4. Jeżeli jedna ze Stron zmieni swoje dane kontaktowe w trakcie trwania Umowy, jest ona zobowiązana poinformować pisemnie o tym drugą Stronę.
5. Strony zawierają umowę najmu dalej („Umowa”) o następującej treści:

§2

Opis wynajmowanej Nieruchomości i sposób korzystania z niej

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo dysponowania lokalem mieszkalnym (właściciel/współwłaściciel/pełnomocnictwo/najemca z prawem podnajmu (wykreślić niepasujące) zlokalizowanym przy:

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

Księga wieczysta nr: [...]

zwany dalej „lokałem”.

2. Wynajmowany Lokal ma powierzchnię mieszkalną [...] m2.
3. Wynajmowany Lokal posiada łącznie [...] pokoi.
 - a) kuchnię - [...]
 - b) łazienkę/toaletę - [...]

- c) Inne pomieszczenia: komórka lokatorska/piwnica/pralnia/suszarńia/garderoba
 - d) miejsce postojowe/garaż: [...]
4. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest zamieszkały oraz że jest wolny od obciążeń na rzecz osób lub podmiotów trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie uprawnień Najemcy.
 5. Najemca oświadcza, że w Lokalu zamieszkiwać będzie łącznie [...] osób. W tym, wraz z Najemcą, następujące pełnoletnie osoby:
 - a)PESEL lub nr dokumentu tożsamości
 - b)PESEL lub nr dokumentu tożsamości
 - c)PESEL lub nr dokumentu tożsamości
 6. W przypadku zmiany liczby osób użytkujących Lokal, Najemca zobowiązuje się zgłosić ten fakt Wynajmującemu na piśmie i otrzymać jego zgodę na zmianę.
 7. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie ma prawa oddać Lokalu lub jego części w podnajem lub użyczenie.
 8. W Lokalu Wynajmujący wprowadza zakaz palenia papierosów, tytoniu, e-papierosów, itp.
 9. Lokal zostaje przekazany na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, będącego załącznikiem nr 1 do Umowy.
 10. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny Lokalu oraz jego wyposażenia.
 11. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal z przeznaczeniem wyłącznie na cele mieszkalne.
 12. Wynajmujący przekazuje Najemcy komplety kluczy wykazane w protokole zdawczo - odbiorczym, w dniu podpisania umowy najmu.

§3 **Czas trwania Umowy**

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony, począwszy od daty podpisania umowy najmu Lokalu do2025 roku. Po upływie tego terminu Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres na podstawie aneksu.
2. Minimalnie 30 dni przed zakończeniem umowy, Strony zobowiązują się przekazać sobie informacje o zamiarze przedłużenia Umowy na kolejny okres lub o rezygnacji z kontynuacji Umowy. W przypadku braku zamiaru przedłużenia Umowy na kolejny okres, w okresie ostatniego miesiąca trwania Umowy, Najemca zobowiązany jest udostępnić Nieruchomość Wynajmującemu co najmniej dwa tygodnie przed zakończeniem Umowy. Terminy wizyt zostaną wcześniej uzgodnione przez Strony.

§4 **Płatności**

1. Najemca zobowiązany jest co miesiąc do ponoszenia następujących kosztów:
 - a) czynszu najmu dla Wynajmującego w kwociezł (słownie: złotych), dalej zwany „czynsz najmu”;
 - b) czynszu administracyjnego w wysokości ustalonej cyklicznie przez administrację budynku, który w chwili zawierania umowy wynosizł (słownie: złotych), dalej zwany “czynsz administracyjny”;
2. W przypadku wystąpienia niedopłat z tytułu zużycia mediów wliczonych w czynsz administracyjny, Najemca zobowiązuje się do uregulowania należności, na rachunek Wynajmującego wskazany w §4 ust. 6, w pierwszym miesiącu wymagalności czynszu administracyjnego, po uprzednio przedstawionym przez Wynajmującego rozliczenia. W przypadku wystąpienia nadpłat, różnica zostanie zwrócona Najemcy lub zaliczona na poczet zaliczki na kolejny miesiąc;

3. Jeśli czynsz administracyjny, o którym mowa w §4 ust. 1 w lit. b), powyżej ulegnie zmianie, Wynajmujący ma obowiązek przedstawić zestawienie opłat lub inny dokument wystawiony przez administrację budynku w terminie 14 dni od daty ich otrzymania. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego kwoty czynszu administracyjnego odpowiednio zmienionej.
4. Poza kosztami, określonymi w §4 ust. 1 Najemca zobowiązany jest do regularnego płacenia opłat eksploatacyjnych wynikających z tytułu faktycznego zużycia następujących mediów (jeżeli dotyczy):
 - a) energii elektrycznej: [...]
 - b) gazu: [...]
 - c) opłaty za dostęp do Internetu/telewizji: [...]
5. W przypadku gdy czynsz najmu, czynsz administracyjny, opłaty eksploatacyjne należne są za niepełny miesiąc kalendarzowy, Najemca zapłaci je proporcjonalnie do faktycznego okresu trwania najmu.
6. Zapłatę za czynsz najmu, czynsz administracyjny oraz opłaty za media Najemca będzie dokonywał przelewem z góry do-go dnia każdego miesiąca począwszy od2024 r. na rachunek bankowy Wynajmującego nr:którego posiadaczem jest..... tytułem: „*imię nazwisko Najemcy, czynsz najmu i administracyjny oraz opłaty eksploatacyjne za /właściwy miesiąc i rok/, adres Lokalu.*

§5 Obowiązki Stron

1. Strony zgadzają się na okresowe wizyty Wynajmującego w celu przeglądu stanu i wyposażenia technicznego Lokalu. Wizyty mogą być przeprowadzane nie częściej niż 1 raz na kwartał i winny być wcześniej zapowiedziane i potwierdzone mailowo lub telefonicznie z Najemcą. Wizyty bez zapowiedzi mogą mieć miejsce jedynie w wyjątkowych i uzasadnionych przypadkach np. zagrażających zdrowiu, życiu lub mieniu.
2. W przypadku wejścia Wynajmującego do Lokalu bez zgody Najemcy ma on obowiązek zapewnić, że Lokal i jego zawartość będą zabezpieczone do czasu przybycia Najemcy. Następnie Wynajmujący zobowiązany jest wysłać Najemcy pismo wyjaśniające przyczyny wejścia do Lokalu oraz wskazujące wykaz czynności, które Wynajmujący pod nieobecność Najemcy podjął.
3. Obowiązki Wynajmującego:
 - a) Wynajmujący zobowiązany jest wyjaśnić Najemcy, jak używać i regularnie dbać o wszelkie urządzenia oraz wyposażenie, aby uniknąć niezamierzonych uszkodzeń z powodu braku zalecanej przez producenta konserwacji lub niewłaściwego użytkowania.
 - b) W przypadku, niezawinionych przez Najemcę, awarii w Lokalu lub w urządzeniach i wyposażeniu, udostępnionym w ramach niniejszej Umowy, które czynią Lokal lub urządzenia i wyposażenie w nim zawarte niezdatne do umówionego użytku lub niebezpieczne, Wynajmujący naprawi je lub wymieni w rozsądnym terminie, nie dłuższym niż 30 dni.
 - c) Wynajmujący jest także w szczególności odpowiedzialny za następujące naprawy, wymiany i działania:
 - i) instalacje wewnętrzne: wodne, gazowe, kanalizacyjne, centralne ogrzewanie z grzejnikami, czy instalacje elektryczne.
 - ii) Piec grzewczy, stolarka okienna i drzwiowa oraz podłogi, trwałe okładziny podłogowe i ścienne.
 - iii) Zamki, czujniki dymu i tlenku węgla, gaśnice i inne zabezpieczenia Nieruchomości.
 - iv) Zwalczanie lub usuwania szkodników, w tym gryzoni i insektów.
 - d) Wynajmujący ponosi koszty napraw wymienionych w ust. 3 w lit. c) powyżej, o ile szkody nie powstają z winy Najemcy.
4. Obowiązki Najemców
 - a) Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie Nieruchomości w stanie czystym i higienicznym.
 - b) Najemca jest zobowiązany w szczególności do przeprowadzenia następujących drobnych konserwacji, napraw i wymiany na koszt własny:

- i) Osprzętu elektrycznego i grzewczego – w tym: wymiany żarówek, baterii urządzeń, pokręteł i innych drobnych elementów wymiennych.
- ii) Nieszczelnych kranów i drobnych zatków zlewu lub odpływów łazienkowych lub toalety.
- iii) Żarówek, pokręteł lub filtrów do urządzeń takich jak lodówka, pralka, zmywarka, kuchenka mikrofalowa itp.
- c) Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmieniać zamków ani dorabiać dodatkowych kopii kluczy. Najemca zobowiązany jest zgłosić fakt zgubienia lub utracenia kluczy z innego powodu.
- d) Najemcy nie wolno dokonywać żadnych istotnych zmian w Lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Obejmuje to wszelkie przemalowania, przebudowę, zmiany konstrukcyjne lub instalację wszelkich dużych urządzeń podłączonych do wody lub gazu w Lokalu.
 - i) Wszelkie istotne zmiany wymagają pisemnego Porozumienia, w którym szczegółowo zostanie określony sposób pokrycia kosztów oraz zakres odpowiedzialności Stron.
 - ii) Wynajmujący może żądać przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego, jeśli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
- e) W przypadku uszkodzenia Lokalu, mebli lub urządzeń, Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie po wystąpieniu szkody, awarii w Lokalu lub w urządzeniu, wówczas zobowiązany jest do:
 - i) Zaplanowania naprawy tych szkód na koszt własny.
 - ii) Przekazania propozycji sposobu naprawy Wynajmującemu, który musi wyrazić pisemną zgodę na planowane działania.
 - iii) Jeżeli Najemca w terminie, nie dłuższym niż 30 dni, nie przekaze propozycji naprawy Wynajmującemu oraz nie naprawi szkody bądź awarii w Lokalu lub w urządzeniu, Wynajmujący ma prawo dokonać napraw na koszt Najemcy.
- f) Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dostęp do Lokalu w celu dokonania niezbędnych napraw oraz w terminie ustalonych okresowych wizyt Wynajmującego.

§6

Wypowiedzenie i rozwiązanie Umowy

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku, gdy Najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu 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
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu, innych opłat za używanie lokalu lub opłat niezależnych od właściciela pobieranych przez właściciela tylko w przypadkach, gdy lokator nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług, co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody właściciela
2. W celu rozwiązania Umowy, Wynajmujący zobowiązany jest przekazać Najemcy pisemne wypowiedzenie, które zawierać powinno:
 - a) wskazanie powodów wypowiedzenia Umowy.
 - b) dzień, w którym następuje wypowiedzenie oraz termin, w którym Najemca musi opuścić Lokal.
3. Jeżeli obie Strony wyrażą na to zgodę, Umowa może zostać rozwiązana w dowolnym czasie.

§7 **Kaucja**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynsz najmu, czynszu administracyjnego, opłat za media a także z tytułu naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych w Lokalu, Najemca wpłaci kaucję w kwocie zł (słownie:złotych) przelewem w terminie najpóźniej do dnia2024 r. na rachunek bankowy podany w §4 ust. 6.
2. Kaucja, w całości zostanie rozliczona i zwrócona Najemcy do 30 (trzydziestu) dni od dnia zakończenia okresu najmu, na konto wskazane przez Najemcę.
3. W przypadku szkód spowodowanych przez Najemcę w wyniku niewłaściwego użytkowania i/lub zaległych płatności, Wynajmujący potrąci z Kaucji jedynie koszt usunięcia szkód i/lub zaległych płatności. Wynajmujący zobowiązany jest przedstawić Najemcy paragon lub fakturę potwierdzające poniesione koszty i ich wysokość.

§8 **Wyprowadzka i zwrot lokalu**

1. W dniu ustania stosunku najmu wynikającego z Umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Lokal wraz z wyposażeniem, wymienionym w Załączniku nr 1 w stanie nie pogorszonym, posprzątanym, z uwzględnieniem naturalnego zużycia.
2. Zwrot kluczy do lokalu i stan zwracanego Lokalu zostanie potwierdzony w protokole zdawczo-odbiorczym.
3. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę bądź w wypadku wypowiedzenia umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, w Lokalu tym pozostaną rzeczy Najemcy, Wynajmujący ma obowiązek powiadomić pisemnie o tym Najemcę i wyznaczyć rozsądny termin na ich dni odebranie, nie krótszy jednak niż 7 dni. W przypadku braku odebrania rzeczy Wynajmujący ma prawo zutilizowania ich na koszt Najemcy.

§9 **Komunikacja i rozstrzyganie sporów**

1. Strony są zobowiązane do wysyłania sobie nawzajem wiadomości na piśmie na adresy wskazane do komunikacji pisemnej w następujących okolicznościach:
 - a) Zmiana adresu do korespondencji.
 - b) Wykonywanie większych napraw w Lokalu.
 - c) Zawiadomienie o podwyżkach opłat (za media lub czynsz administracyjny) zawierające zestawienie opłat wraz z powodem ich podwyższenia.
 - d) Formalne powiadomienie dla Najemcy informujące o naruszeniu przez niego warunków Umowy.
 - e) Powiadomienie o wypowiedzeniu Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych Umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w tym odpowiednie przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy oraz przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Jeśli Wynajmujący i Najemca nie są w stanie samodzielnie rozwiązać sporu wynikającego z niniejszej Umowy, przed podjęciem kroków prawnych, zwrócą się do Fundacji Habitat for Humanity Poland.
4. Wszelkie nierozwiązane spory, mimo wsparcia Fundacji, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia Lokalu.

§ 10 **Pozostałe istotne postanowienia**

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejsza Umowa podlega prawu Rzeczypospolitej Polskiej.
3. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

4. Niniejsza Umowa została przetłumaczona na język Najemcy. Podpisując niniejszą umowę, Najemca potwierdza, że zrozumiał jej treść. W przypadku rozbieżności pomiędzy różnymi wersjami językowymi, nadrzędne znaczenie ma wersja polska.

Załączniki do Umowy Najmu:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy.
2. Świadectwo charakterystyki energetycznej.
3. Klauzula informacyjna o przetwarzaniu danych osobowych

.....
Data, Podpis Wynajmującego

.....
Data, Podpis Najemcy

Załącznik 1: Protokół Zdawczo-Odbiorczy. Opis stanu Nieruchomości i jej zawartości.

1. Niniejszy protokół dotyczy przekazania Nieruchomości zlokalizowanej pod następującym adresem:

Adres: [...]

Miasto: [...]

Kod pocztowy: [...]

2. Wynajmujący dostarczy przygotowany opis do weryfikacji przez Najemcę.

3. W dniu wprowadzenia się, Wynajmujący i Najemca wspólnie dokonają przeglądu stanu Nieruchomości oraz wszelkich mebli/urządzeń i przeprowadzą proces przekazania.

4. Najemca w trakcie procesu przekazania/przeprowadzenia, zweryfikuje stan techniczny oraz stopień zużycia znajdujących się w niej instalacji i urządzeń.

5. Informacja ta będzie podstawą rozliczeń przy zwrocie Nieruchomości po zakończeniu Umowy.

6. Dodatkowy opis nieruchomości:

[...]

7. Opis defektów:

[...]

8. Przekazywane Wyposażenie:

Kuchnia [...]

Łazienka/Toaleta [...]

Pokój 1 [...]

Pokój 2 [...]

Przedpokój [...]

9. Stan liczników:

Energii elektrycznej [...]

Gazu [...]

Zimna Woda [...]

Ciepła Woda [...]

Inne [...]

10. Przekazano [...] kompletów kluczy zawierających w sumie z [...] pojedynczych kluczy

11. Uwagi Najemcy do przejmowanego Lokalu i wyposażenia:

[...]

Niniejszy protokół zweryfikowano i podpisano w dniu [...]

Podpisy:

Wynajmujący: [...]

Najemca: [...]

Klauzula informacyjna do umowy najmu oraz darowizn

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Fundacja Habitat for Humanity Poland z siedzibą w Warszawie przy ul. Koziiej 3/5 lok. 8, 00-070 Warszawa.
2. W sprawach związanych z ochroną swoich danych osobowych może się Pani/Pan kontaktować z administratorem Pani/Pana danych poprzez adres email: rodo@habitat.pl, tel. +48 790 210 104 lub pisemnie, na adres siedziby administratora.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia umowy najmu w Programie „Krok do domu” oraz przekazywania darowizn, jeśli zostaną przekazane przez Administratora tj. przetwarzamy dane osobowe w następujących celach i w oparciu o następujące podstawy prawne:
 - a) W celu podjęcia działań zmierzających do zawarcia i wykonania umowy, przekazywania regularnych lub jednorazowych darowizn (art. 6 ust.1 lit. b RODO);
 - b) W celu prowadzenia dokumentacji, o ile wymaga ona realizacji wewnętrznych zasad, polityk, procedur, regulaminów, instrukcji obowiązujących w Fundacji będącym realizacją prawnie uzasadnionego interesu Administratora (art. 6 ust. 1 lit. f RODO);
 - c) W celach archiwalnych (dowodowych) będących realizacją prawnie uzasadnionego interesu Administratora w tym zabezpieczenia informacji na wypadek prawnej potrzeby wykazania faktów, ustaleniu, dochodzeniu i obronie przed roszczeniami. (art. 6 ust. 1 lit. f RODO);
4. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres trwania umowy, a następnie nie będą przechowywane dłużej niż przez okres 7 lat od dnia zakończenia udziału w programie tj. przez okres niezbędny do celów audytowych i kontrolnych prowadzonych przez i na zlecenie Habitat for Humanity Poland oraz grantodawców. W przypadku wyrażenia przez Państwa zgody na przetwarzanie danych osobowych, dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji celu, do jakiego zostały przekazane lub do czasu wycofania udzielonej zgody – w zależności od tego, co nastąpi wcześniej. W zakresie realizacji prawnie uzasadnionych interesów Administratora, w tym wewnętrznych celów, dane osobowe są przechowywane do czasu wypełnienia tych prawnie uzasadnionych interesów.
5. Dostęp do danych osobowych będą mieć pracownicy Administratora oraz podmioty przetwarzające je w imieniu Administratora w tym. m.in. podwykonawcy oraz podmioty świadczące usługi na rzecz Administratora (tj. usługi IT i wsparcia technicznego), które muszą mieć dostęp do danych, aby wykonywać swoje obowiązki. Dane osobowe mogą także być przekazywane uprawnionym do tego organom państwowym oraz podmiotom obsługującym przesyłki.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo do:
 - żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,
 - w przypadku, gdy podstawą przetwarzania danych osobowych jest prawnie uzasadniony interes Administratora – wniesienia w dowolnym momencie sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych z przyczyn związanych z Państwa szczególną sytuacją,
 - w przypadku, gdy podstawą przetwarzania danych osobowych jest zgoda – cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem,
 - wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych ma charakter dobrowolny, ale ich niepodanie oznacza brak możliwości uczestnictwa w projekcie.
8. Pani/Pana dane nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą