

UMOWA najmu instytucjonalnego

zawarta w Nakle nad Notecią w dniu r. w Nakle nad Notecią pomiędzy:

Gminą Nakło nad Notecią, adres: ul. Ks. Piotra Skargi 7, 89-100 Nakło nad Notecią, NIP: 5581768632, w imieniu której działa:

Nakielska Administracja Domów Mieszkalnych Sp. z o.o. z siedzibą w Nakle nad Notecią, adres: ul. Bolesława Krzywoustego 7a, 89-100 Nakło nad Notecią, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000182875, NIP: 5581721725, REGON: 093161015, kapitał zakładowy: 3.155.500 zł,

reprezentowaną przez Szymona Mikołaja Rostkowskiego – Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej części Umowy: „**Wynajmującym**”

a

[●], która/y legitymuje się dowodem osobistym serii [●] nr [●], PESEL [●], zamieszkała/y według oświadczenia: [●] lokal [●], [●],

zwaną/y w dalszej części Umowy: „**Najemcą**”.

WYNAJMUJĄCY i NAJEMCA zwani są dalej łącznie jako: „**Strony**”

§ 1. Przedmiot Najmu

1. Przedmiot Najmu stanowi lokal mieszkalny Nr [●] (dalej zwany: „**Lokalem**”) o powierzchni [●] m² usytuowany w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (dalej zwanym: „**Budynkiem**”) Nr [●] zlokalizowanym w Nakle nad Notecią, przy ul. Królowej Jadwigi. Lokal, Budynek oraz opisane wyżej działki gruntu są dalej zwanymi łącznie jako: „**Nieruchomość**”.
2. Lokal składa się z pomieszczeń wyszczególnionych w Planie Lokalu, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do niniejszej umowy (dalej zwanej: „**Umową**”).
3. Na podstawie Umowy, Najemca jest uprawniony do korzystania z ogródka przydomowego, wskazanego w Planie Lokalu, stanowiącym **Załącznik Nr 1** do Umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do Lokalu, a zawarcie Umowy nie wymaga żadnych zgód ani pozwoleń osób trzecich.
5. Najemca oświadcza, że w Lokalu, poza osobami wymienionymi w komparcji Umowy, zamieszkiwać będą osoby niepełnoletnie:
 - a) [●] PESEL [●]
6. W przypadku zwiększenia liczby osób niepełnoletnich zamieszkujących z Najemcą w Lokalu, Najemca zobowiązany jest do poinformowania o tym fakcie Wynajmującego pisemnie lub za pośrednictwem poczty elektronicznej e – mail: sekretariat@nadm.pl w terminie 30 dni od daty zaistnienia zmiany, podając jednocześnie imię i nazwisko tej niepełnoletniej osoby i jej numer PESEL. Niepełnoletnia osoba, o której mowa w zdaniu poprzednim, jest wówczas, obok osób

wskazanych w ust. 5, uprawniona do zamieszkiwania w Lokalu. Zmiana taka nie będzie wymagała podpisania aneksu do Umowy.

7. Osoby niepełnoletnie, o których mowa w ust. 5 i 6, które osiągną pełnoletność (dalej zwani: „**Dorosłymi Domownikami**”), będą uprawnione do dalszego mieszkania w Lokalu, gdy w terminie 30 dni od dnia osiągnięcia przez nich pełnoletności, spełnione zostaną łączne następujące warunki:
 - a) zostanie zawarty stosowany aneks do Umowy, na podstawie którego Dorośli Domownicy wstąpią w stosunek najmu;
 - b) Dorośli Domownicy złożą oświadczenia, o których mowa w § 3 ust. 2 i doręczą Wynajmującemu stosowne wypisy aktów notarialnych.
8. Zmiana osób zamieszkujących z Najemcą, w innych okolicznościach niż opisane w ust. 6, wymaga każdorazowego zgłoszenia przez Najemcę wniosku do Wynajmującego i zawarcia stosownego aneksu do Umowy.
9. Lokal ma podłączenie do sieci elektrycznej, kanalizacji, centralnego ogrzewania oraz ma dostęp do ciepłej i zimnej wody.
10. Lokal jest częściowo wyposażony. Szczegółowy spis rzeczy znajdujących się w Lokalu zawiera Wykaz wyposażenia Lokalu, którego wzór stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.
11. Lokal przeznaczony jest na zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych i nie może być przeznaczony na inne cele, w tym w szczególności związane z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej, działalności rolniczej lub innej działalności powodującej zmianę przeznaczenia Lokalu lub jego części.

§ 2 Oddanie Lokalu w najem

1. Na warunkach określonych Umowie, Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu Czyszn i inne opłaty wynikające z Umowy.
2. Wydanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi w terminie 7 dni od dnia, w którym spełnione zostaną łącznie następujące warunki:
 - a) Najemca wpłaci Wynajmującemu pełną kaucję, o której mowa w § 4,
 - b) Najemca złożą oświadczenia, o których mowa w § 3 ust. 2 i doręczy Wynajmującemu stosowne wypisy aktów notarialnych.
3. W przypadku niewykonania przez Najemcę zobowiązań wskazanych w ust. 2 w terminie 14 dni od daty zawarcia Umowy, Wynajmujący jest uprawniony do odstąpienia od Umowy. Z umownego prawa odstąpienia od Umowy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący może skorzystać w terminie 30 dni od dnia powstania przyczyny uzasadniającej odstąpienie.
4. Wydanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego zostanie dokonane na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, którego wzór stanowi **Załącznik Nr 4** do Umowy.
5. Lokal zostanie wydany Najemcy w terminie wskazanym przez Wynajmującego, jednakże nie później, niż w terminie 7 dni od dnia wykonania przez Najemcę zobowiązań wskazanych w ust. 2. W przypadku, gdy Najemca nie dokona odbioru Lokalu w terminie, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy. Z umownego prawa odstąpienia od Umowy, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym,

Wynajmujący może skorzystać w terminie 30 dni od dnia powstania przyczyny uzasadniającej odstąpienie.

6. Najemca zobowiązany jest do posiadania w okresie obowiązywania Umowy ubezpieczenia chroniącego jego odpowiedzialność cywilną za szkody wyrządzone Wynajmującemu (Gminie Nakło nad Notecią) oraz sąsiadom na sumę ubezpieczenia nie niższą, niż 30.000 zł (zwanego dalej: „Ubezpieczeniem OC Najemcy”). Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowę, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, w terminie 7 dni od dnia wydania Najemcy Lokalu przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu polisę Ubezpieczenia OC Najemcy oraz dowód opłacenia składki ubezpieczeniowej w terminie 10 dni od dnia wydania Lokalu Najemcy przez Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany utrzymywać ciągłość ubezpieczenia, o którym mowa w niniejszym ustępie. Przynajmniej na 7 dni przed upływem terminu obowiązywania Ubezpieczenia OC Najemcy, Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu kolejną Polisę OC Najemcy wraz z dowodem opłacenia składki.

§ 3 Prawa i obowiązki Stron

1. Najemca jest obowiązany:
 - a) terminowo regulować Czyny oraz inne opłaty za używanie Lokalu wskazane w § 6,
 - b) utrzymywać Lokal, we właściwym stanie technicznym i higieniczno – sanitarnym określonym odrębnymi przepisami,
 - c) respektować zasady współzycia społecznego oraz przestrzegać Regulaminu miru i porządku domowego, który stanowi **Załącznik Nr 5** do Umowy,
 - d) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części Budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie Budynku.
2. Najemca złoży i doręczy Wynajmującemu:
 - a) oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym mowa w art. 19f ust. 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego i doręczy Wynajmującemu wypis stosownego aktu notarialnego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, oraz
 - b) oświadczenie w formie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. uwzględniające warunki określone w **Załączniku Nr 2** do Umowy i dostarczy Wynajmującemu wypis stosownego aktu notarialnego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy.
3. W przypadku zmiany Wynajmującego (w szczególności w wyniku przeniesienia tytułu prawnego do Lokalu, Najemca zobowiązany jest do dostarczenia, na wniosek nowego Wynajmującego, oświadczeń, o których mowa w ust. 2, sporządzonych na rzecz nowego Wynajmującego.
4. Koszty aktów notarialnych (w tym wypisów po jednym dla każdej ze Stron), o których mowa w ust. 2 ponosi Najemca, z zastrzeżeniem zdania drugiego. W przypadku, o którym mowa w ust. 3, koszty aktów notarialnych (w tym wypisów po jednym dla każdej ze Stron) ponosi Wynajmujący.
5. Najemca, nie później niż w terminie 7 dni od daty zawarcia Umowy zobowiązany jest do zawarcia stosownej umowy na dostawę energii elektrycznej.

6. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja w zakresie wskazanym w instrukcji użytkowania Lokalu zawartej w Regulaminie miru i porządku domowego, stanowiącym **Załącznik nr 5** do Umowy.
7. Najemca nie może oddawać w najem, podnajmować lub oddawać do bezpłatnego używania Lokalu lub jego części bez uprzedniej zgody Wynajmującego. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, wymaga formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
8. Najemca może wprowadzić w Lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Zgoda, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, wymaga formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
9. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca zobowiązuje się opróżnić Lokal z osób i rzeczy reprezentujących ich prawa i wydać go Wynajmującemu wraz ze wszystkimi środkami dostępu do Lokalu w stanie technicznym, w jakim Lokal został Najemcy wydany, w szczególności Najemca jest zobowiązany przywrócić Lokal do stanu z dnia wydania go Najemcy przez Wynajmującego. Fakt wykonania tego obowiązku przez Najemcę, a także stan Lokalu w chwili wydania zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym sporządzonym przez Wynajmującego w obecności Najemcy i podpisanym przez Najemcę. Jeżeli Najemca odmówi podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego lub nie stawi się w wyznaczonym terminie w celu podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego wówczas Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin nie wcześniej, niż po upływie 7 dni od daty pierwszego terminu. W przypadku odmowy podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, Wynajmujący uprawniony jest do jednostronnego podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego w obecności świadka. Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot kwoty odpowiadającej różnicy powstałej na skutek zwiększenia wartości Lokalu w związku z ulepszeniami lub nakładami dokonanymi przez Najemcę bez zgody Wynajmującego. Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego roszczeń, o których mowa w zdaniu poprzedzającym.
10. Jeżeli po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy, Najemca dobrowolnie nie opróżni Lokalu, Wynajmujący doręcza Najemcy żądanie opróżnienia lokalu w terminie 14 dni od dnia doręczenia tego żądania. W przypadku bezskutecznego upływu 14 dniowego terminu, Wynajmujący składa do sądu wnioski o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, o którym mowa w §3 ust. 2 lit. a.
11. W przypadku, gdy po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę pozostaną w nim rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący wezwie Najemcę do odbioru tych rzeczy w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania. Po bezskutecznym upływie terminu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący będzie uprawniony do postąpienia z tymi rzeczami jak z odpadami i przekazania ich, na koszt Wynajmującego, podmiotowi uprawnionemu do odbierania odpadów.
12. Za czas zajmowania Lokalu, bez zgody Wynajmującego, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego co miesiąc odszkodowanie w wysokości Czynszu, jaki Wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu Lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.
13. Jeżeli stan Lokalu w dacie jego zwrotu Wynajmującemu odbiegać będzie od stanu z daty wydania Najemcy, tj. w szczególności w Lokalu pozostaną szkody, zniszczenia lub

zanieczyszczenia lub Najemca pozostawi w Lokalu jakiegokolwiek ulepszenia, których zatrzymaniem Wynajmujący nie jest zainteresowany, wtedy okoliczności te zostaną stwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym. Wynajmujący jest uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania go Najemcy, na wyłączny koszt Najemcy.

14. Wynajmujący nie odpowiada za: uszkodzenie lub zniszczenie rzeczy w Przedmiocie Najmu, za jakiegokolwiek awarie, przestoje, przerwy zaistniałe z przyczyn leżących po stronie dostawców mediów, czy spowodowane przyczynami innymi niż wina Wynajmującego. Najemca nie będzie wnosił roszczeń w związku z czasową awarią lub przerwami w dostawach mediów, instalacji w Budynku lub Lokalu w trakcie ich inspekcji, konserwacji, napraw lub wymiany, chyba że nastąpiły one z wyłącznej winy Wynajmującego. Wystąpienie okoliczności, o których mowa w zdaniach poprzedzających, nie zwalnia Najemcy z obowiązku uiszczania opłat należnych na podstawie Umowy.
15. Najemca zobowiązuje się udostępnić Lokal Wynajmującemu, po uprzednim uzgodnieniu terminu i w obecności Najemcy, w celu dokonania niezbędnych przeglądów i konserwacji instalacji, jak również przeprowadzenia kontroli stanu Lokalu oraz przestrzegania przez Najemcę zapisów Umowy.
16. O ile Umowa w wyraźny sposób nie stanowi inaczej, wszelkie zawiadomienia i inne pisma wystosowane zgodnie z Umową sporządzone będą w formie pisemnej i dostarczone osobiście lub wysłane pocztą kurierską lub listem poleconym, na adresy wskazane w komparycji Umowy lub za wyraźną zgodą Strony: pocztą elektroniczną, niniejszym wyrażoną poprzez podanie adresu poczty elektronicznej, na adresy e – mail wskazane poniżej:
 - a) Adres e – mail Wynajmującego: sekretariat@nadm.pl
 - b) Adres e – mail Najemcy: [●]
17. W przypadku, w którym Najemców będzie dwóch lub więcej, Wynajmujący będzie wystawiał i przysyłał wszelką korespondencję do jednego Najemcy wskazanego Wynajmującemu wspólnie przez Najemców, tj.: [●] na adres wskazany zgodnie w ust. 16. Strony zgodnie postanawiają, że tryb doręczeń, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie będzie miał zastosowania do odstąpienia od Umowy przez Wynajmującego lub wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego.
18. Strony postanawiają, że wszelka korespondencja w zakresie bieżącego zarządzania Nieruchomością i Przedmiotem Najmu oraz wykonywania Umowy będzie doręczona przez Wynajmującego lub zarządcę Nieruchomości do wiadomości Najemcy, o którym mowa w ust. 17, również za pomocą poczty elektronicznej. Za wyraźną zgodą Strony korespondencja w zakresie bieżącego zarządzania Nieruchomością i Przedmiotem Najmu oraz wykonywania Umowy może być doręczona przez Wynajmującego lub zarządcę Nieruchomości wyłącznie za pomocą poczty elektronicznej.

§ 4 Kaucja

1. Dla zabezpieczenia należności przysługujących Wynajmującemu z Umowy, w szczególności płatności Czynszu i opłat, o których mowa w § 6, ewentualnych kosztów napraw i przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego z daty wydania go Najemcy, ewentualnych kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Lokalu, Najemca zobowiązany jest wpłacić kaucję

w wysokości równowartości Czynszu za sześć miesięcy, tj.: [●] PLN (słownie złotych: [●]). Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy Wynajmującego (Gminy Nakło nad Notecią) o numerze: 83 8179 0009 0000 3014 2000 1440 .

2. Kaucja zostanie wpłacona najpóźniej w terminie 7 dni od dnia podpisania Umowy.
3. Jeżeli w okresie najmu, Najemca nie dokona w terminie jakiegokolwiek należnej płatności lub jej części, Wynajmujący może zaspokoić należną wierzytelność ze wskazanej w ust. 1 kaucji.
4. W przypadku zaspokojenia należnej wierzytelności przez Wynajmującego z całości lub części kwoty kaucji, Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego, uzupełnić kaucję do pełnej wysokości określonej w ust. 1.
5. Środki pieniężne wpłacone tytułem kaucji pozostają do pełnej dyspozycji Wynajmującego w okresie obowiązywania Umowy, z obowiązkiem zwrotu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu Umowy. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w terminie jednego miesiąca od dnia potwierdzonego protokołem zdawczo – odbiorczym opróżnienia Lokalu przez Najemcę, po potrąceniu przez Wynajmującego należności, które ta kaucja zabezpiecza. Najemca nie ma prawa do żądania odsetek, waloryzacji lub innego typu świadczeń związanych z dysponowaniem środkami pieniężnymi przez Wynajmującego.

§ 5 Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia jej podpisania do końca trwania okresu najmu. Okres najmu wynosi **24 miesiące** i jest liczony od dnia wydania Lokalu Najemcy.
2. Na 2 miesiące przed upływem wskazanego w ust. 1 okresu najmu, Najemca może wystąpić z pisemnym wnioskiem do Wynajmującego o przedłużenie Umowy na kolejny czas oznaczony. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia Umowy na kolejny okres. W takim przypadku wysokość Czynszu i opłat, o których mowa w § 6, może ulec zmianie. Nowa wysokość Czynszu i opłat, o których mowa w §6, zostanie przedstawiona Najemcy w terminie 7 dni od dnia założenia wniosku, o którym mowa w zdaniu pierwszym.
3. Nie później niż na jeden miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, jeżeli Najemca lub osoba zamieszkująca w Lokalu:
 - a) 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
 - b) jest w zwłoce z zapłatą Czynszu lub opłat, o których mowa w § 6, należnych Wynajmującemu za co najmniej 3 pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności, lub
 - c) nie uzupełni kaucji w terminie wskazanym w § 4 ust. 4,
 - d) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - e) przeznaczył Lokal na inne cele, w tym w szczególności związane z prowadzeniem pozarolniczej działalności gospodarczej, działalności rolniczej lub innej działalności powodującej zmianę przeznaczenia Lokalu lub jego części, lub

- f) nie wykonał choć jednego ze zobowiązań, o których mowa w § 2 ust. 6, pomimo uprzedzenia go o zamiarze wypowiedzenia Umowy i wyznaczenie dodatkowego 7 dniowego terminu na wykonanie tego zobowiązania lub tych zobowiązań lub
- g) w innych wypadkach określonych w powszechnie obowiązujących przepisach prawa.

§ 6 Czynsz oraz inne opłaty za używanie Lokalu

1. Najemca z tytułu używania Przedmiotu Najmu jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu płatnego co miesiąc czynszu najmu (zwanego dalej: „**Czynszem**”). Wysokość Czynszu Strony określają na kwotę [●] złotych (słownie złotych: [●]) miesięcznie za Lokal, tj. 28,00 złotych (słownie złotych: dwadzieścia osiem 00/100) za 1 m² Lokalu.
2. W pierwszym i ostatnim miesiącu obowiązywania Umowy, płatność Czynszu zostanie rozliczona proporcjonalnie do liczby obowiązywania Umowy w danym miesiącu kalendarzowym. Przy obliczaniu wysokości Czynszu, za okres wskazany w zdaniu poprzedzającym, Wynajmujący i Najemca przyjmują, że miesiąc ma 30 dni.
3. Najemca zobowiązuje się również do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przez Wynajmującego lub przez podmiot zarządzający Nieruchomością, które dotyczą Nieruchomości jako całości (zwanymi dalej: „**Opłatami Eksploatacyjnymi**”). Na Opłaty Eksploatacyjne składają się w szczególności: opłaty oraz koszty związane z utrzymaniem Nieruchomości w odpowiednim stanie technicznym i bieżącym utrzymaniem (w szczególności: sprzątanie i zimowe utrzymanie chodników, utrzymanie zieleni, obowiązkowe przeglądy (w szczególności: ogólnobudowlane, elektryczne, kominiarskie, gwarancyjne, techniczne lokali mieszkalnych), dostawy energii elektrycznej do części wspólnych, oświetlenie chodników i parkingów, koszty zarządu nieruchomością wspólną, konserwacja dźwigu osobowego). Opłaty Eksploatacyjne uiszczenia będą przez Najemcę na zasadzie miesięcznych zaliczek, płatnych w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Na dzień zawarcia Umowy miesięczna wysokość zaliczki wynosi 5,00 zł za każdy m² Lokalu. W przypadku zmiany cen jednostkowych dostawców usług i tym samym zmiany faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego na świadczenie eksploatacyjne, w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować wysokość zaliczek uiszczanych przez Najemcę na poczet Opłat Eksploatacyjnych, na co Najemca wyraża zgodę. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne w nowej wysokości, wyliczonej na podstawie nowych stawek dostawców usług świadczeń eksploatacyjnych lub faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący zawiadomił Najemcę o zmianie wysokości zaliczki na Opłaty Eksploatacyjne. Zmiana wysokości zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne, nie będzie traktowana jako zmiana Umowy i nie będzie wymagała zawarcia aneksu do Umowy. Zaliczki na Opłaty Eksploatacyjne będą rozliczane przez Wynajmującego 1 raz w roku kalendarzowym, nie później, niż do 27 marca każdego roku kalendarzowego na podstawie faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu różnicę pomiędzy wpłaconymi miesięcznymi zaliczkami na Opłaty Eksploatacyjne a jego faktycznym udziałem w tych opłatach w terminie 14 od dnia otrzymania rozliczenia. W przypadku nadwyżki, Wynajmujący zaliczy Najemcy taką nadpłatę na poczet przyszłych zaliczek na Opłaty Eksploatacyjne, na co Najemca wyraża zgodę.

4. Najemca zobowiązuje się również do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu:

- 1) centralnego ogrzewania,
- 2) zużycia wody zimnej,
- 3) podgrzania wody zimnej,
- 4) odprowadzenia ścieków do kanalizacji,
- 5) abonament wodno-kanalizacyjnego

- (zwanym dalej: „**Opłatami Indywidualnymi**”).

Opłaty Indywidualne uiszczane będą przez Najemcę w formie miesięcznych zaliczek, płatnych w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Na dzień zawarcia Umowy wysokość tych zaliczek wynosi:

- 1) centralne ogrzewania: [●] zł miesięcznie,
- 2) zużycie zimnej wody: [●] zł miesięcznie,
- 3) podgrzanie zimnej wody: [●] zł miesięcznie,
- 4) odprowadzenie ścieków do kanalizacji: [●] zł miesięcznie,
- 5) abonament wodno-kanalizacyjny: [●] zł miesięcznie.

W przypadku zmiany cen jednostkowych dostawców mediów, o których mowa w niniejszym ustępie, i tym samym zmiany faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego z tego tytułu, w trakcie trwania Umowy, Wynajmujący ma prawo na bieżąco korygować wysokość zaliczek uiszczanych przez Najemcę na poczet Opłat Indywidualnych, na co Najemca wyraża zgodę. W przypadku, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Najemca zobowiązuje się do zapłaty zaliczek na Opłaty Indywidualne w nowej wysokości, wyliczonej na podstawie nowych stawek dostawców mediów, o których mowa w niniejszym ustępie lub faktycznych kosztów poniesionych przez Wynajmującego, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Wynajmujący zawiadomił Najemcę o zmianie wysokości zaliczek na Opłaty Indywidualne. Zmiana wysokości zaliczek na Opłaty Indywidualne, nie będzie traktowana jako zmiana Umowy i nie będzie wymagała zawarcia aneksu do Umowy. Zaliczki na Opłaty Indywidualne będą rozliczane zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów dostawy mediów obowiązujących mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Królowej Jadwigi 1,3, 5, 7 w Nakle nad Notecią, stanowiących własność MDR Nakło nad Notecią Sp. z o.o., który to regulamin stanowi **Załącznik nr 6 do Umowy**.

5. Najemca zobowiązuje się także do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty za gospodarowanie odpadami. Na dzień zawarcia Umowy, wysokość tej opłaty wynosi 31,00 zł miesięcznie od każdej osoby, zgodnie ze złożoną deklaracją o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, obejmującej koszt wywozu opadów i utylizacji śmieci. Opłata ta będzie aktualizowana zgodnie z podejmowanymi w tym zakresie uchwałami Rady Miejskiej w Nakle nad Notecią. Zmiana wysokości tej opłaty nie będzie traktowana jako zmiana Umowy i nie będzie wymagała zawarcia aneksu do Umowy.
6. Wynajmujący niniejszym wyraża zgodę na zawarcie przez Najemcę umów z dostawcami usług na dostawę do Lokalu usług telekomunikacyjnych (telefonu, Internetu), TV kablowej i innych

urządzeń niezbędnych do obsługi usług teleinformatycznych, które mogą być zainstalowane w Lokalu, aby korzystać z niego w celu, o którym mowa w §2 ust. 1 niniejszej Umowy, z zastrzeżeniem, że Najemca nie jest uprawniony do wykonywania jakichkolwiek prac mogących ingerować w strukturę Lokalu.

7. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę na dostawy energii elektrycznej do Lokalu z wybranym przez siebie Operatorem.
8. W przypadku umów zawartych przez Najemcę bezpośrednio z dostawcami usług i dostaw, o których mowa w ust. 6 i 7, Najemca zobowiązany jest rozwiązać przedmiotowe umowy w dacie zakończenia stosunku najmu. W przeciwnym razie zostanie obciążony wszelkimi kosztami, jakie poniesie Wynajmujący w związku z niewykonaniem tego obowiązku przez Najemcę. Wynajmujący może potrącić wyżej opisane koszty z kaucji Najemcy.
9. Czynsz i inne opłaty określone w Umowie są wartościami netto, które powiększone zostaną o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami.
10. Wynajmujący dokona waloryzacji Czynszu jeden raz w roku kalendarzowym ze skutkiem od 1 marca danego roku kalendarzowego (zwanej dalej: „**Waloryzacją Czynszu**”).
11. Waloryzacja Czynszu zostanie dokonana na podstawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku kalendarzowym poprzedzającym Waloryzację Czynszu (niezależnie od ewentualnych zmian w metodologii wskaźnika lub sposobu publikacji) opublikowanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa i w sposób w nich wskazany (dalej zwanym jako: „**Średnioroczny Wskaźnik Cen**”).
12. Pierwsza Waloryzacja Czynszu zostanie dokonana w 2025 roku.
13. Waloryzacja Czynszu zostanie dokonana przez pisemne oświadczenie Wynajmującego złożone Najemcy. Jeżeli Średnioroczny Wskaźnik Cen będzie dodatni – Czynsz ulegnie podwyższeniu, natomiast jeżeli Średnioroczny Wskaźnik Cen będzie ujemny, to kwota Czynszu nie ulegnie obniżeniu. Oświadczenie Wynajmującego o Waloryzacji Czynszu złożone zostanie Najemcy w terminie do końca miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym miała miejsce publikacja Średniorocznego Wskaźnika Cen przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Strony dopuszczają złożenie oświadczenia w drodze korespondencji e – mail na adresy wskazane w §3 ust. 16.
14. Podwyższenie wysokości Czynszu wskutek Waloryzacji Czynszu, nie będzie traktowane jako zmiana Umowy i nie będzie wymagało zawarcia aneksu do Umowy.
15. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Czynszu i opłat, o których mowa w niniejszym paragrafie, z góry, najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionego przez Wynajmującego pisemnego zawiadomienia ich wysokości lub zmianie ich wysokości, chyba że w Umowie określono inny termin płatności danej należności.–Za dzień dokonania wpłaty uważany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego.
16. W przypadku zapłaty przez Najemcę Czynszu oraz innych należności wskazanych w Umowie, po wyznaczonym terminie płatności, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie, niezależnie od innych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu na podstawie Umowy i przepisów prawa.

§ 7 Przetwarzanie danych osobowych

1. W zakresie przetwarzania danych osobowych Najemcy oraz niepełnoletnich dzieci i wszystkich pozostałych domowników z nim zamieszkujących, zastosowanie mają przepisy 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), tj. RODO.
2. Administratorem Danych Osobowych przetwarzającym dane osobowe Najemcy oraz niepełnoletnich dzieci i wszystkich pozostałych Domowników z nim zamieszkujących jest Wynajmujący.
3. Dane osobowe Najemcy oraz niepełnoletnich dzieci i wszystkich pozostałych domowników z nim zamieszkujących są przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b) RODO. **Załącznik Nr 7** do niniejszej Umowy, określa informacje, które Wynajmujący zobowiązany jest podać Najemcy, w związku z przetwarzaniem jego danych osobowych.

§ 8 Postanowienia końcowe

1. Najemca wyraża niniejszym zgodę na dokonanie przez Wynajmującego przeniesienia na osobę trzecią, w szczególności instytucję finansującą Wynajmującego, podmiot zarządzający Nieruchomością, albo inny wskazany przez Wynajmującego podmiot trzeci, całości lub części praw lub obowiązków wynikających z Umowy. Ponadto, w szczególności w wyniku przeniesienia tytułu do Lokalu, Najemca zobowiązuje się dostarczyć odpowiednie oświadczenia i zabezpieczenia dotyczące wykonywania Umowy i stanowiące Załączniki do Umowy na rzecz nowego Wynajmującego lub na żądanie banku lub innej instytucji finansującej wskazanej przez Wynajmującego.
2. Poza przypadkami wskazanymi w Umowie, wszelkie zmiany Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wypowiedzenie lub odstąpienie od Umowy wymaga zachowania formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności.
4. Integralną częścią niniejszej Umowy stanowi:
 - a) **Załącznik Nr 1** - Plan Lokalu,
 - b) **Załącznik Nr 2** – Warunki oświadczenia o poddaniu się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c.,
 - c) **Załącznik nr 3** – Wykaz wyposażenia Lokalu (wzór),
 - d) **Załącznik Nr 4** – Protokół zdawczo – odbiorczy (wzór),
 - e) **Załącznik Nr 5** – Regulamin miru i porządku domowego,
 - f) **Załącznik Nr 6** – Regulaminem rozliczania kosztów dostawy mediów obowiązujących mieszkańców budynków mieszkalnych wielorodzinnych przy ul. Królowej Jadwigi 1,3, 5, 7 w Nakle nad Notecią, stanowiących własność MDR Nakło nad Notecią Sp. z o.o.
 - g) **Załącznik Nr 7** – Dane osobowe – obowiązek informacyjny,
 - h) **Załącznik Nr 8** – Kopia świadectwa charakterystyki energetycznej,

5. W przypadku, w którym Najemców będzie dwóch lub więcej, za wykonanie zobowiązań określonych Umową, w tym w szczególności za zapłatę Czynszu i innych opłat należnych Wynajmującemu oraz za opróżnienie i wydanie Przedmiotu Najmu, Najemcy odpowiadają solidarnie.
6. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdą w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego oraz przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego oraz ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku - Kodeks Cywilny.
7. Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego Umową Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca położenia Lokalu.
8. Niniejsza Umowa wchodzi w życie w dniu jej podpisania przez obie Strony.
9. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca