

UMOWA NAJMU Nr

Zawarta w dniu r. pomiędzy:

ROBOTNICZĄ SPÓŁDZIELNIĄ MIESZKANIOWĄ "JEDNOŚĆ" z siedzibą w Bydgoszczy, Wojska Polskiego 65, 85 – 825 Bydgoszcz, zarejestrowanej w Krajowym Rejestrze Sądowym Rejestrze Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000053640, NIP: 5540311976, REGON 000483346, reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....;

zwaną dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni:m² położonego w w Bydgoszczy (85-.....) przy ul., znajdującego się w zasobach Wynajmującego. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do używania wyżej określony lokal użytkowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele:
3. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu umowy.
4. Najemcę obciąża ustawowy obowiązek złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Urzędzie Miasta Bydgoszczy i regulowanie zobowiązań z tego tytułu.

§2

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany przedmiot najmu oraz jego stan techniczny i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag i roszczeń.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy w posiadanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez strony umowy, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy oraz będący jej integralną częścią.
3. Wynajmującemu na rzeczach wniesionych do lokalu przez Najemcę przysługuje prawo zastawu celem zabezpieczenia należności wynikających z niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewłaściwe zabezpieczenie mienia Najemcy.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność (własna polisa ubezpieczeniowa) za wszelkie uszkodzenia i dewastacje przedmiotu umowy spowodowane także przez osoby trzecie oraz szkody spowodowane w mieniu Wynajmującego i osób trzecich.

§3

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł/m² netto wynajmowanej powierzchni w okresie od r., który będzie zwiększony o należny podatek VAT w wysokości określonej przepisami ustawy o podatku VAT oraz do zapłaty składników czynszu określonych w powiadomieniu o wysokości stawki czynszu lub w fakturze VAT.
2. Ustalony przez Strony czynsz najmu (bez pozostałych składników czynszu określonych w powiadomieniu o wysokości czynszu najmu) w §3 pkt. 1 wynosić będzie zł w stosunku miesięcznym plus podatek VAT w wysokości określonej przepisami ustawy o podatku VAT i będzie wymagany od r.
3. Wszystkie składniki opłat czynszu oraz stawka czynszu wskazana w ust. 1, 2, określone będą przez Wynajmującego w powiadomieniu o wysokości stawki czynszu lub w fakturze VAT.
4. Koszty składników opłat czynszu wskazanych w powiadomieniu o wysokości stawki czynszu lub w fakturze VAT, tj. woda, kanalizacja, centralne ogrzewanie (koszty stałe i zmienne), będą rozliczane przez Wynajmującego na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych lub faktur dostawców usług lub mediów.
5. Stany urządzeń pomiarowych Najemca obowiązuje się doręczać Wynajmującemu dwa razy do roku w terminie 5 dni od zakończenia każdego półrocza odpowiadającego półroczu kalendarzowemu. Strony zgodnie ustalają, że niedoręczenie przez Najemcę we wskazanym terminie powyższych danych będzie podstawą do obciążenia Najemcy ryczałtem ustalonym przez Wynajmującego.
6. W przypadku zwolnienia lokalu użytkowego w trakcie trwania okresu rozliczeniowego, rozliczenia kosztów centralnego ogrzewania dokonuje się ze zdającym na dzień postawienia lokalu do dyspozycji Spółdzielni, przyjmując, że ustalona zaliczka pokrywa koszty centralnego ogrzewania za okres użytkowania lokalu.
7. Zmiany wysokości składników opłat czynszu wynikające ze zmian cen nośników energii, stawek podatkowych i innych lub z podjętych przez organy Wynajmującego uchwał dokonywane będą drogą powiadomienia Najemcy, za którą strony uznają także przesłanie przez Wynajmującego faktury VAT ze zmienionymi lub dodanymi stawkami składników opłat czynszu, co nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Zwiększone ceny i stawki obowiązują Najemcę od daty wskazanej w powiadomieniu lub fakturze VAT. Zmiana wysokości składników opłat czynszu na zasadach określonych w niniejszym ustępie nie stanowi zmiany niniejszej umowy i w tym zakresie nie wymaga zawarcia przez Strony aneksu do umowy.

§4

1. Czynsz najmu obejmujący wszystkie jego składniki zgodnie z powiadomieniem, o którym mowa w §3 ust. 3 Najemca obowiązany jest uiszczać z góry do 15 - tego dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego: Bank Pocztowy I/O Bydgoszcz nr 41 1320 1117 2032 1008 2000 0005 lub na rachunek wskazany w fakturze VAT.
2. W przypadku opóźnienia w płatności naliczone zostaną odsetki w wysokości ustawowej, a Najemca zobowiązuje się do ich zapłaty.
3. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania właściwego kwotą rachunku bankowego Wynajmującego.

§5

1. Celem zabezpieczenia wierzytelności przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu, tj. kosztów odnowienia lokalu lub zadłużenia w opłatach Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji zabezpieczającej w wysokości dwu miesięcznego czynszu brutto z wszystkimi składnikami opłat i wynosizł (słownie:złotych 00/100 groszy).
2. Wpłacenie kaucji nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego uiszczania wszelkich należności związanych z najmem.
3. W czasie trwania najmu, Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji jego należności wynikających ze stosunku najmu.
4. Ustanie stosunku najmu i protokolarne przekazanie Wynajmującemu wynajmowanego lokalu stanowi podstawę do zwrotu Najemcy w ciągu 14 dni od podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego wniesionej kaucji, o ile nie zaistnieją przesłanki określone w ust.6.
5. Po ustaniu stosunku najmu Wynajmujący może potrącić z kwoty kaucji nieuiszczony przez Najemcę czynsz oraz inne należności przypadające z tytułu najmu w tym także koszty odnowienia lokalu, którego nie wykonał Najemca.

§6

1. Przez czas trwania najmu Najemca zobowiązuje się:
 - a) używać lokal w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu oraz zgodnie z wszelkimi wymogami, a w szczególności: BHP, P.POŻ, ochrony środowiska, sanitarnymi, ustawy o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi pod rygorem poniesienia wszystkich skutków niedopełnienia wskazanych obowiązków;
 - b) w terminie ustalonym przez Wynajmującego udostępnić lokal i pomieszczenia przynależne w celu usunięcia awarii, wykonania okresowego przeglądu technicznego oraz kontroli sposobu korzystania z lokalu;
2. Najemca zobowiązuje się także do utrzymania czystości i porządku w pomieszczeniach oddanych w najem oraz lokalu poprzez: zmiatanie i usuwanie odpadów z przyległych

części nieruchomości, oczyszczanie ze śniegu, lodu, błota oraz innych zanieczyszczeń terenu położonego bezpośrednio przy lokalu.

3. Najemca będzie przeprowadzał na własny koszt drobne naprawy związane z właściwym utrzymaniem stanu technicznego lokalu i urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Dokonywanie przez Najemcę innych prac niż wymienione w ust. 1 i 2 wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może czynić w zajmowanym lokalu żadnych zmian i ulepszeń naruszających substancję lokalu m.in. montażu reklam, zmian elewacji, sprzecznych z jego przeznaczeniem oraz używać do innych celów niż określone w § 1 umowy.

§7

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest najpóźniej w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy wyremontować lokal, dokonać w nim obciążających go napraw, opróżnić i przekazać Wynajmującemu.
2. Najemca powinien zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, ponad zużycie wynikające z normalnego używania.
3. W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu Najemca zobowiązany będzie do uiszczania czynszu proporcjonalnie do okresu zajmowania lokalu oraz opłatę dodatkową w wysokości 1/30 wymiaru czynszu za każdy dzień opóźnienia.

§8

Najemca nie ma prawa oddać przedmiotu umowy w całości lub części osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania w jakiegokolwiek formie prawnej.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia r.
2. Każda ze Stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego drugiej Stronie na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może umowę rozwiązać bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) niezapłacenia przez Najemcę kaucji lub;
 - b) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności lub,
 - c) naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy do zaniechania naruszeń w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

§10

1. Stawka czynszu ustalona w § 3 ust. 1 ulega waloryzacji rocznej, w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany przez Prezesa GUS, za poprzedni rok oraz o zmianę wysokości stawek podatkowych ustalonych przez Radę

Gminy. Każda kolejna waloryzacja liczona jest od stawki czynszu ostatniego miesiąca poprzedniego roku. Czynsz najmu w stawce ustalonej na zasadach określonych w niniejszym ustępie obowiązuje od 1 lutego każdego roku.

2. W przypadku deflacji stawka czynszu nie ulega obniżeniu.
3. Zwiększenie stawki czynszu na zasadach określonych w niniejszym paragrafie nie stanowi zmiany umowy najmu, nie wymaga wypowiedzenia umowy i dokonywane będzie drogą powiadomienia, za które strony uznają także przesłanie przez Wynajmującego faktury VAT ze zwiększoną stawką czynszu. Zwiększona stawka czynszu obowiązuje najemcę od daty wskazanej w powiadomieniu lub fakturze VAT.
4. Z zastrzeżeniem ust 3 powyżej, wszelkie zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Powiadomienie lub fakturę VAT zmieniające postanowienia umowy najmu w zakresie zmiany wymiaru czynszu Najemca jest obowiązany po podpisaniu zwrócić Wynajmującemu w terminie 7 dni od daty jego otrzymania.

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Spory wynikłe między Stronami na tle umowy będą rozstrzygane przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wynajmującego.

§13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYNAJMUJĄCA

.....
NAJEMCA

KLAUZULA INFORMACYJNA

1. Na podstawie 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 (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje informację, że:
 - a) administratorem danych osobowych jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność”
z siedzibą w Bydgoszczy, ul. Wojska Polskiego 65, nr tel. 52 361 44 54 email: odo@rsmjednosc.pl
 - b) dane przetwarzane w celu:
 - wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
 - zawarcia umowy, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust 1 lit. c RODO,
 - c) dane osobowe mogą być przekazywane odbiorcom danych osobowych, tj. członkom Spółdzielni, którzy wystąpią z żądaniem na podstawie art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów i umów o powierzenie danych, tj. kancelariom prawnym, dostawcom Internetu i oprogramowania, obsłudze urzędów wielofunkcyjnych, administratorowi systemów informatycznych oraz lustratorowi Spółdzielni, osobom fizycznym, prawnym lub innym podmiotom, które wskażą podstawę prawną i interes prawny, jak również organom publicznym z wyjątkiem organów publicznych, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego,
 - d) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych;
 - e) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub obrony przed roszczeniami albo archiwizowane przez okres 6 lat,
 - f) każdy, kogo dane dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,
 - g) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych z siedzibą w Warszawie przy ul. Stawki 2 00-193,
 - h) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,
 - i) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,

- j) administrator nie będzie podejmował wobec Zleceniobiorcy zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.
2. Najemca zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom wskazanym w niniejszej umowie, w tym wszystkim osobom reprezentującym Wykonawcę oraz wskazanym przez Wykonawcę do kontaktu informacji zawartych w niniejszej klauzuli informacyjnej.

.....

NAJEMCA (podpis)

OŚWIADCZENIE NAJEMCY

Bydgoszcz, dnia

**Do Robotniczej Spółdzielni Mieszkaniowej „Jedność” ul. Wojska Polskiego 65,
(85-825) Bydgoszcz**

OŚWIADCZENIE:

.....

1. Wskazuję do kontaktu nr tel. oraz hasło do kontaktów telefonicznych

2. Wyrażam zgodę na otrzymywanie od Spółdzielni wiadomości sms.

3. Wyrażam zgodę na dokonywanie doręczeń korespondencji w tym faktur ze Spółdzielni w formie elektronicznej ze skutkiem prawnym doręczenia na adres e-mail:

.....

4. Upoważniam do odbioru korespondencji doręczanej przez Spółdzielnię oraz do otrzymywania informacji od Spółdzielni:

.....

5. Jednocześnie przyjmuję do wiadomości, że:

a) administratorem danych osobowych jest Robotnicza Spółdzielnia Mieszkaniowa „Jedność” z siedzibą w Bydgoszczy, adres: ul. Wojska Polskiego 65, 85-825 Bydgoszcz nr tel. 52 361-44-54, email: odo@rsmjednosc.pl

b) Dane osobowe będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust.1 lit. a) i b) RODO w celu wykonania:

- czynności koniecznych przed zawarciem umowy,
- wykonania umowy,
- archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy,

przez administratora lub przez stronę trzecią.

c) W trakcie przetwarzania dane osobowe mogą być ujawniane odbiorcom: osobom upoważnionym oraz podmiotom, które wykazą prawnie uzasadnione interesy.

d) Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych.

e) Dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do wykonania umowy oraz dochodzenia lub obrony roszczeń.

f) Każdy kogo dane są przetwarzane przez Spółdzielnię ma prawo do żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych oraz przenoszenia danych.

g) Każdy kogo dane są przetwarzane przez Spółdzielnię ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

h) Podanie danych osobowych jest wymogiem umownym / warunkiem zawarcia umowy. Nie podanie danych lub złożenie sprzeciwu uniemożliwi wykonanie umowy.

i) Administrator nie będzie podejmował zautomatyzowanych decyzji, w tym decyzji będących wynikiem profilowania.

6. Zobowiązuję się do poinformowania Wspólników, pracowników, współpracowników, osób wskazanych do kontaktu o ww. informacjach.

.....

NAJEMCA (podpis)

Specjalista
ds. lokali użytkowych
mgr Mirosława Januszewska