

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY tj. na okres 90 dni	Wersja 3 z dnia 01.01.2025
		Strona 1 z 7

UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NR

zawarta w dniu pomiędzy

Śląsko-Dąbrowską Spółką Mieszkaniową Sp. z o.o. z siedzibą w Katowicach przy ulicy Gliwickiej 204, wpisaną do rejestru przedsiębiorców, miejsca prowadzenia dokumentacji Spółki, prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem 0000077664 o kapitale zakładowym wynoszącym 121 166 600,00 zł o nadanym numerze NIP 634-12-60-857, reprezentowana w osobie / osobach:

1.
2.

zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

Panem/Panią
Urodzonym/ną w, legitymującym/ą się dowodem osobistym
Seria wydanym przez PESEL
zwanym/ną w dalszej części umowy „**Najemcą**”, a łącznie zwanymi „**Stronami**” o następującej treści:

PRZEDMIOT NAJMU

§1

1. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr położonego w w budynku nr przy ul.
2. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** a **Najemca** bierze w najem opisany w ust. 1 lokal, który składa się z *):
 - 1) pokoi (szt.),
 - 2) kuchni,
 - 3) łazienki,
 - 4) wc,
 - 5) przedpokoju,
 - 6) inne (podać jakie?)
o powierzchni użytkowej - m²,
w tym powierzchni mieszkalnej - m².
3. Lokal wyposażony jest w instalacje *):
 - 1) zimnej wody,
 - 2) kanalizacyjną,
 - 3) elektryczną,
 - 4) gazową,
 - 5) ciepłej wody,
 - 6) centralnego ogrzewania,
 - 7) telewizyjną,
 - 8) domofonową,
 - 9) inne (jakie?)
4. Przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu mieszkalnego, a w szczególności *):
 - 1) piwnica,
 - 2) schowek,
 - 3) inne (jakie?)




5. Przed wydaniem lokalu **Najemcy, Strony** sporządzają protokół, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
6. Do wspólnego zamieszkania z **Najemcą** na podstawie przedłożonych przez **Najemcę** dokumentów uprawnione są następujące osoby:

L.p.	Imię i nazwisko	Data urodzenia	Stosunek pokrewieństwa	Nr Pesel
1	II	II	II	II
2	II	II	II	II

7. **Najemca** obowiązany jest zawiadamiać **Wynajmującego** każdorazowo o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na prawa osób uprawnionych do wspólnego z nim zamieszkania (jak np. zawarcie małżeństwa, rozwód, ilość zamieszkujących osób, zgon), w terminie 14 dni od zaistnienia takiej zmiany.
8. **Najemca** zobowiązany jest w terminie 30 dni od daty objęcia lokalu zameldować się na pobyt stały wraz z osobami zgłoszonymi do wspólnego zamieszkania.
9. W okresie trwania najmu **Strony** umowy są zobowiązane do informowania się nawzajem o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania. Wrazie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za doręczoną.
10. **Najemca** oświadcza, że wynajmowany lokal będzie wykorzystywał wyłącznie na cele mieszkalne.

§2

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 90 dni tj. od..... do....., która pod warunkiem zawarcia umowy przelewu wierzytelności, zostanie przedłużona na łączny okres nie dłuższy niż 10 lat tj. do
2. Nie zawarcie umowy przelewu wierzytelności, o której mowa w ust. 1 skutkować będzie rozwiązaniem niniejszej umowy po upływie 90 dni od dnia jej zawarcia tj. z dniem.....
3. W przypadku, gdy **Najemca** zamierza zawrzeć z **Wynajmującym** nową umowę najmu na kolejny okres, po upływie terminu określonego w ust. 1, **Najemca** jest zobowiązany powiadomić pisemnie o takim zamiarze **Wynajmującego**, co najmniej na 60 dni przed upływem okresu najmu określonego w ust. 1 niniejszego paragrafu.
4. W przypadku braku powiadomienia **Wynajmującego** o którym mowa w ust. 2 powyżej, **Strony** zgodnie przyjmują, iż **Wynajmujący** nie zamierza zawrzeć nowej umowy najmu.
5. **Wynajmujący** może odmówić zawarcia nowej umowy najmu w jedynie w przypadkach określonych w § 2 ust. 2 lub §3 ust. 3 Umowy.
6. **Najemca** jest zobowiązany do zdania lokalu najpóźniej w dniu upływu okresu najmu.
7. Po zakończeniu najmu, **Najemca** jest zobowiązany oddać lokal **Wynajmującemu** w niepogorszym stanie technicznym.
8. W przypadku zakończenia najmu na skutek okoliczności, o których mowa w ust. 2, wpłacona przez **Najemcę** kwota wierzytelności zwrócona zostanie po zdaniu lokalu.

§3

1. Umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze **Stron** w drodze wypowiedzenia złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem wyłącznie z ważnych przyczyn określonych w ust. 3 i 4 poniżej.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, **Wynajmujący** może wypowiedzieć najem, jeżeli **Najemca**:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców,
 - b) wykracza w sposób rażący lub upórcożywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
 - c) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub 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 na piśmie o zamiarze




- wypowiedzenia najmu i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- d) wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez wymaganej pisemnej zgody **Wynajmującego**,
 - e) używa lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
4. **Wynajmujący** lokal może wypowiedzieć stosunek najmu:
- a) z zachowaniem sześciomiesięcznego terminu wypowiedzenia, z powodu niezamieszkania **Najemcy** przez okres dłuższy niż 12 miesięcy,
 - b) z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego, osobie, której przysługuje tytuł prawny do innego lokalu położonego w tej samej miejscowości, a lokator może używać tego lokalu, jeżeli lokal ten spełnia warunki przewidziane dla lokalu zamiennego.
5. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia.
6. **Najemca** może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Z ważnych przyczyn, innych niż określone w ust. 3 **Wynajmujący** może wytoczyć powództwo o rozwiązanie najmu i nakazanie przez sąd opróżnienia lokalu, jeżeli **Strony** nie osiągnęły porozumienia co do warunków i terminu rozwiązania umowy. W takim wypadku do upływu wyznaczonego przez sąd terminu opuszczenia i opróżnienia lokalu **Najemca** jest obowiązany uiszczać odszkodowanie za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki **Najemca** powinien był płacić, gdyby powództwa nie wytoczono.

§4

1. Z tytułu używania lokalu mieszkalnego **Najemca** jest obowiązany uiszczać na rzecz **Wynajmującego** czynsz najmu i inne opłaty, a także w formie zaliczek opłaty niezależne od **Wynajmującego**.
2. Czynsz najmu i inne opłaty, a także opłaty niezależne od **Wynajmującego**, płatne będą w stosunku miesięcznym do 20 dnia każdego miesiąca na wskazane konto bankowe.
3. Na dzień zawarcia umowy, obowiązują następujące opłaty:

Lp.	Nazwa opłaty	Ilość	JM	Cena (zł)	Dni/m-c	Wartość (zł)
I.	Czynsz najmu			m ²		
II.	Opłaty niezależne od Wynajmującego :					
1.	Centralne ogrzewanie			m ²		
2.	Zimna woda			m ³		
3.	Kanalizacja			m ³		
4.	Podgrzanie zimnej wody			m ³		
5.	Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi			os		
6.	Opłata za gaz					
7.	Abonament za wodomierz główny					
III.	Inne opłaty (wprowadzić jakie?)					

Ogółem do zapłaty (wartość brutto) : zł

4. Uchybienia podanemu terminowi płatności upoważniają **Wynajmującego** do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie, a w przypadku gdyby zaległości występowały co najmniej za trzy pełne okresy płatności, również do wypowiedzenia umowy najmu na warunkach ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U.2023 poz.725 z późn. zm.).
5. Zmiana wysokości obowiązującej stawki podatku VAT nie stanowi zmiany umowy i wymaga jedynie zawiadomienia w formie pisemnej.

§5

1. **Najemca** zobowiązany jest, przed wydaniem lokalu, wnieść kaucję zabezpieczającą najem w wysokości -krotności miesięcznego czynszu zł
słownie :




2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez **Najemcę**, po potrąceniu należności **Wynajmującego** z tytułu najmu lub innych wierzytelności **Wynajmującego** względem **Najemcy**, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§6

1. **Wynajmujący** może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając, w formie pisemnej, jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 3 miesięcznego terminu.
2. Podwyższanie czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, z wyjątkiem opłat niezależnych od **Wynajmującego**, nie może być dokonywane częściej, niż co 6 miesięcy. Termin ten biegnie od dnia, w którym podwyżka zaczęła obowiązywać.
3. Ograniczenia, co do wysokości i terminów podwyżek czynszu najmu, nie dotyczą podwyższania opłat niezależnych od **Wynajmującego**, to jest opłat za dostawę energii, wody, gazu oraz usług związanych z odbiorem nieczystości stałych i płynnych.
4. Zmiana wysokości czynszu następuje po wypowiedzeniu dokonanym przez **Wynajmującego**, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.
5. Podwyższenie opłat niezależnych od **Wynajmującego** dokonywane będzie w drodze pisemnego zawiadomienia **Najemcy**, bez potrzeby zmiany umowy, na co **Strony** zgodnie przystają.

UŻYWANIE, UTRZYMANIE I ZDANIE PRZEDMIOTU NAJMU

§7

1. **Najemca** jest obowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać regulaminu porządku domowego. Zmiana regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
2. **Najemca** jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, jak dźwigi osobowe, klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. **Najemcę** obciąża obowiązek naprawy i konserwacji :
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych,
 - e) zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpialnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - f) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - g) pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów,
 - h) etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt **Wynajmującego**, także jego wymiana,
 - i) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - j) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.
4. **Najemca** może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą **Wynajmującego** i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W przypadku braku szczególnej umowy w zakresie ulepszeń, **Strony** przyjmują zasadę, że zostaną one dokonane na wyłączny koszt **Najemcy**, zaś własność ewentualnych ulepszeń i nakładów dokonanych przez **Najemcę** po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu przypada nieodpłatnie **Wynajmującemu**.
5. **Wynajmujący** może zażądać usunięcia ulepszeń wykonanych przez **Najemcę** z naruszeniem postanowienia ust. 4 niniejszego paragrafu i żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
6. **Najemca** jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy, zarówno w lokalu mieszkalnym, jak i w części budynku przeznaczonej do wspólnego korzystania i otoczeniu budynku. Odpowiedzialność **Najemcy** i pełnoletnich osób stale z nim zamieszkujących za powstałą szkodę jest solidarna.



	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY tj. na okres 90 dni	Wersja 3 z dnia 01.01.2025 Strona 5 z 7
---	--	---

7. W razie awarii powodującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, **Najemca** jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu jej usunięcia. Jeżeli **Najemca** jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, **Wynajmujący** ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej (miejskiej), a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
8. **Najemca** jest zobowiązany także udostępnić **Wynajmującemu** lokal w celu dokonania okresowego lub doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania, jak również w celu zastępczego wykonania przez **Wynajmującego** prac obciążających **Najemcę**.
9. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. Zwracany lokal powinien być opróżniony z wszystkich rzeczy należących do **Najemcy**. W przypadku nie usunięcia ich przez **Najemcę**, **Wynajmującemu** przysługuje prawo ich usunięcia na koszt **Najemcy**, na co **Najemca** wyraża zgodę.
10. Po zakończeniu najmu **Najemca** jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
11. Przy wydaniu i zwrocie lokalu **Strony** sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy szczegółowo opisujący stan techniczno-użytkowy oraz stopień zużycia lokalu i jego wyposażenia.

OCHRONA DANYCH OSOBOWYCH

§ 8

W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych informujemy - zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 oraz art. 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27.04.2016r. 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. Urz. UE L z 04.05.2016 r., Nr 119, s. 1), zwanego dalej w skrócie „RODO”, iż:

I. Administrator danych.

Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląsko-Dąbrowska Spółka Mieszkaniowa Sp. z o.o. w Katowicach reprezentowana przez Zarząd Spółki, ul. Gliwicka 204, 40-860 Katowice, tel. +48 32 781 66 16, e-mail: centrala@sdsdm.pl

II. Inspektor ochrony danych.

Administrator wyznaczył Inspektora Ochrony z którym może się Pani/Pan skontaktować w sprawach związanych z ochroną danych osobowych, w następujący sposób:

1. pod adresem poczty elektronicznej: iod@sdsdm.pl
2. pisemnie na adres siedziby Administratora.

III. Podstawa prawna i cele przetwarzania danych osobowych.

Przetwarzanie Pani/Pana danych odbywa się w związku z realizacją zadań własnych bądź zleconych

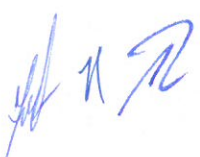
1. Śląsko-Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Katowicach (podstawa prawna art. 6 ust 1 lit. c, f RODO) określonych przepisami prawa w szczególności Ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali, Ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego bądź spełnienia przez Spółkę obowiązków określonych tymi przepisami prawa albo gdy jest to niezbędne do wykonania zadania realizowanego w interesie publicznym.
2. Przetwarzanie może być również niezbędne w celu wykonania umowy, której Pani/Pan jest stroną lub do podjęcia działań, na Pani/Pana żądanie przed zawarciem umowy (podstawa prawna art. 6 ust 1 lit. b RODO).
3. Mogą również wystąpić przypadki w których zostanie Pani/Pan poproszona/y o wyrażenie zgody na przetwarzanie danych osobowych w określonym celu i zakresie (podstawa prawna art. 6 ust 1 lit. a RODO).

IV. Odbiorcy danych osobowych.

Dane będą przekazywane podmiotom uprawnionym do ich przetwarzania na podstawie przepisów prawa: innym administratorom – podwykonawcom, dostawcom usług – wyłącznie dla realizacji naszych celów, wynikających z umów oraz organom państwowym (np. Prokuraturze, Policji).

V. Okres przechowywania danych osobowych.

1. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane jedynie w okresie niezbędnym do spełnienia celu, dla którego zostały zebrane lub w okresie wskazanym przepisami prawa.
2. Po spełnieniu celu, dla którego Pani/Pana dane zostały zebrane, mogą one być przechowywane jedynie w celach archiwalnych, przez okres, który wyznaczony zostanie przede wszystkim na podstawie rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie instrukcji




kancelaryjnej, jednolitych rzeczowych wykazów akt oraz instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwów zakładowych, chyba że przepisy szczególne stanowią inaczej.

VI. Prawa osób, których dane dotyczą, w tym dostępu do danych osobowych.

Na zasadach określonych przepisami RODO, posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora:

1. dostępu do treści swoich danych osobowych,
2. sprostowania (poprawiania) swoich danych osobowych,
3. usunięcia swoich danych osobowych w zakresie danych przetwarzanych na podstawie wyrażonej przez Panią/Pana zgody,
4. ograniczenia przetwarzania swoich danych osobowych w momencie gdy prawidłowość przetwarzania danych osobowych jest kwestionowana,
5. przenoszenia swoich danych osobowych w zakresie danych przetwarzanych na podstawie wyrażonej przez Panią/Pana zgody,
6. a ponadto, posiada Pani/Pan prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania Pani/Pana danych.
7. Posiada Pani/Pan prawo do złożenia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych

VII. Prawo do cofnięcia zgody.

1. Tam, gdzie do przetwarzania danych osobowych konieczne jest wyrażenie zgody, zawsze ma Pani/Pan prawo nie wyrazić zgody, a w przypadku jej wcześniejszego wyrażenia, do cofnięcia zgody. Wycofanie zgody nie ma wpływu na przetwarzanie Pani/Pana danych do momentu jej wycofania.

VIII. Prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.

Gdy uzna Pani/Pan, iż przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych narusza przepisy o ochronie danych osobowych, przysługuje Pani/Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

IX. Informacja o wymogu/dobrowolności podania danych oraz konsekwencjach niepodania danych osobowych.

1. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych może być wymogiem: ustawowym, umownym, warunkiem zawarcia umowy, do których podania będzie Pani/Pan zobowiązana/y.
2. W przypadku, gdy będzie istniał obowiązek ustawowy, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zrealizować zadania ustawowego, co może skutkować konsekwencjami przewidzianymi przepisami prawa.
3. W przypadku, gdy będzie istniał wymóg umowny, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli wykonać takiej umowy.
4. W przypadku, kiedy podanie danych będzie warunkiem zawarcia umowy, a nie poda Pani/Pan swoich danych, nie będziemy mogli zawrzeć takiej umowy.

X. Zautomatyzowane podejmowanie decyzji, profilowanie, przekazywanie danych.

Pani/Pana dane osobowe nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany i nie będą profilowane. I nie będą przekazywane do państw trzecich,

§ 9

Najemca nie może oddawać lokalu mieszkalnego lub jego części w najem, podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego** pod rygorem możliwości wypowiedzenia umowy najmu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§10

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tekst jednolity: Dz.U. 2023 poz.725 z późn. zm.) oraz Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. 2024 poz.1061 z późn. zm.), a w zakresie dotyczącym umowy przelewu wierzytelności o której mowa w § 2 Umowy, również postanowienia Regulaminu przenoszenia praw do wierzytelności w Śląsko-Dąbrowskiej Spółce Mieszkaniowej sp. z o.o.
2. Wszelkie spory mogące wynikać w związku z wykonaniem niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez miejscowo właściwy dla **Wynajmującego** sąd powszechny.

	UMOWA NAJMU LOKALU MIESZKALNEGO NA CZAS OZNACZONY tj. na okres 90 dni	Wersja 3 z dnia 01.01.2025
		Strona 7 z 7

§11

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje **Najemca** i jeden **Wynajmujący**.
2. Zmiana umowy może nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności z zastrzeżeniami wynikającymi z jej treści.

Załączniki:

1. Kopia Świadectwa energetyczne (jeżeli dotyczy).
2. Regulamin porządku domowego.

Najemca:

Wynajmujący:

*) niepotrzebne skreślić

**) wpisać właściwy czasokres obowiązywania umowy

KIEROWNIK
DZIAŁU GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI

Joanna Szot

KIEROWNIK
DZIAŁU ZARZĄDZANIA INFORMATYCZNEGO,
AUDYTU I MARKETINGU

Hanna Napora

RADCA PRAWNY

Zofia Walczak

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU			
Numer świadectwa ¹⁾			
Oceniany budynek			
Rodzaj budynku ²⁾		Zdjęcie budynku	
Przeznaczenie budynku ³⁾			
Adres budynku			
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy ⁴⁾			
Rok oddania do użytkowania budynku ⁵⁾			
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej ⁶⁾			
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_f [m ²] ⁷⁾			
Powierzchnia użytkowa [m ²]			
Ważne do (rrrr-mm-dd) ⁸⁾			
Stacja meteorologiczna, według której danych jest wyznaczana charakterystyka energetyczna ⁹⁾			
Ocena charakterystyki energetycznej budynku¹⁰⁾			
Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = ... kWh/(m ² · rok)		
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową ¹¹⁾	EK = ... kWh/(m ² · rok)		
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną ¹¹⁾	EP = ... kWh/(m ² · rok)	EP = ... kWh/(m ² · rok)	
Jednostkowa wielkość emisji CO ₂	E _{CO₂} = ... t CO ₂ /(m ² · rok)		
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U _{o_o} = ... %		
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)] ↓ Oceniany budynek ↑ Wymagania dla nowego budynku			
Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek¹²⁾			
System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m ² · rok)
Ogrzewania	1)		
	n)		
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1)		
	n)		
Chłodzenia	1)		
	n)		
Wbudowanej instalacji oświetlenia ¹¹⁾	1)		
	n)		
Sporządzający świadectwo:			
Imię i nazwisko:			
Nr wpisu do wykazu ¹³⁾ :			
Data wystawienia świadectwa:		Podpis	

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU				
Numer świadectwa ¹⁾				
Podstawowe parametry techniczno-użytkowe budynku				
Liczba kondygnacji budynku				
Kubatura budynku [m ³]				
Kubatura budynku o regulowanej temperaturze powietrza [m ³]				
Podział powierzchni użytkowej budynku ¹⁴⁾				
Temperatury wewnętrzne w budynku w zależności od stref ogrzewanych				
Rodzaj konstrukcji budynku				
Przegrody budynku	Nazwa przegrody	Opis przegrody	Współczynnik przenikania ciepła przegrody U [W/(m ² · K)]	
			uzyskany	wymagany ¹⁵⁾
	1)			
	2)			
	3)			
	4)			
	n)			
System ogrzewania ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność	
	Wytwarzanie ciepła			
	Przesył ciepła			
	Akumulacja ciepła			
	Regulacja i wykorzystanie ciepła			
System przygotowania ciepłej wody użytkowej ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia roczna sprawność	
	Wytwarzanie ciepła			
	Przesył ciepła			
	Akumulacja ciepła			
System chłodzenia ¹⁶⁾	Elementy składowe systemu	Opis	Średnia sezonowa sprawność	
	Wytwarzanie chłodu			
	Przesył chłodu			
	Akumulacja chłodu			
	Regulacja i wykorzystanie chłodu			
Wentylacja				
System wbudowanej instalacji oświetlenia ^{11), 16)}				
Inne istotne dane dotyczące budynku				

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU					
Numer świadectwa ¹⁾					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU [kWh/(m² · rok)]¹⁷⁾					
	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane	Suma
[kWh/(m ² · rok)]					
Udział [%]					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową EU: ... kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK [kWh/(m² · rok)]¹⁷⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹¹⁾	Suma
1)					
2)					
n)					
Suma [kWh/(m ² · rok)]					
Udział [%]					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową EK: ... kWh/(m² · rok)					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m² · rok)]¹⁷⁾					
Rodzaj nośnika energii lub energii	Ogrzewanie i wentylacja	Ciepła woda użytkowa	Chłodzenie	Oświetlenie wbudowane ¹¹⁾	Suma
1)					
2)					
n)					
Suma [kWh/(m ² · rok)]					
Udział [%]					
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP: ... kWh/(m² · rok)					
Zalecenia dotyczące opłacalnej ekonomicznie i wykonalnej technicznie poprawy charakterystyki energetycznej budynku w zakresie¹⁸⁾:					
1) przegród budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku 2) systemów technicznych w budynku w przypadku planowania robót budowlanych polegających na ociepleniu budynku, obejmujących ponad 25% powierzchni przegród zewnętrznych tego budynku 3) przegród budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 1 4) systemów technicznych w budynku lub części budynku niezależnie od planowanych robót budowlanych, o których mowa w pkt 2 5) innych uwag dotyczących poprawy charakterystyki energetycznej budynku (w tym wskazanie, gdzie można uzyskać szczegółowe informacje dotyczące opłacalności ekonomicznej zaleceń zawartych w świadectwie oraz informację dotyczącą działań, jakie należy podjąć w celu wypełnienia zaleceń)					

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU	
Numer świadectwa ¹⁾	
Objaśnienia	
1)	Nr świadectwa w wykazie świadectw charakterystyki energetycznej, nadany w systemie teleinformatycznym, w którym jest prowadzony centralny rejestr charakterystyki energetycznej budynków, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1984, z późn. zm.).
2)	Rodzaj budynku: mieszkalny, zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej, rekreacji indywidualnej, gospodarczy, produkcyjny, magazynowy.
3)	Należy określić zgodnie z przepisami wydanymi na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, z późn. zm.), zwanymi dalej „przepisami techniczno-budowlanymi”, np. budynek przeznaczony na potrzeby opieki zdrowotnej.
4)	Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków: tak / nie.
5)	Dotyczy budynku oddanego do użytkowania.
6)	Należy wpisać: metoda obliczeniowa albo metoda zużyciowa.
7)	Jest to ogrzewana lub chłodzona powierzchnia kondygnacji netto wyznaczana według Polskiej Normy dotyczącej właściwości użytkowych w budownictwie – określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.
8)	Świadectwo charakterystyki energetycznej traci ważność po upływie terminu wskazanego w tym świadectwie albo w przypadku, o którym mowa w art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
9)	Należy wypełnić w przypadku metody obliczeniowej.
10)	Charakterystyka energetyczna budynku jest określana na podstawie porównania wskaźnika rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP niezbędnego do zaspokojenia potrzeb energetycznych budynku w zakresie ogrzewania, wentylacji, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej i wbudowanej instalacji oświetlenia z maksymalną wartością wskaźnika EP wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych oraz porównania wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U w budynku z maksymalną wartością współczynnika wynikającą z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku nowo wznoszonego uzyskane wartości wskaźnika EP oraz współczynników przenikania ciepła przegród U nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych. W przypadku budynku podlegającego przebudowie jedynie wartości współczynników przenikania ciepła przegród U podlegających przebudowie nie powinny przekraczać wartości wynikających z przepisów techniczno-budowlanych.
11)	Rocznego zapotrzebowania na energię końcową oraz nieodnawialną energię pierwotną przez system wbudowanej instalacji oświetlenia nie wyznacza się w przypadku budynku mieszkalnego.
12)	Metoda obliczeniowa odnosi się do standardowego sposobu użytkowania i standardowych warunków klimatycznych, natomiast metoda zużyciowa odnosi się do faktycznego sposobu użytkowania budynku, w związku z czym mogą wystąpić różnice w wynikach końcowych między obliczeniami sporządzonymi tymi metodami. W przypadku korzystania z metody obliczeniowej, z uwagi na standardowy sposób użytkowania, uzyskane wartości obliczeniowej rocznej ilości zużywanego nośnika energii lub energii nie pozwalają wnioskować o rzeczywistym zużyciu energii w budynku; wartości te są przybliżone.
13)	Wykaz, o którym mowa w art. 31 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków.
14)	Podział powierzchni użytkowej (np. część mieszkalna:.....m ² , część garażowa:.....m ² , część usługowa:.....m ² , część techniczna:.....m ²).
15)	Wymagania dotyczące wartości współczynnika przenikania ciepła przegród U powinny być spełnione jedynie w przypadku budynku nowo wznoszonego albo budynku podlegającego przebudowie.
16)	W przypadku kilku systemów technicznych lub podsystemów w systemach technicznych tabelę należy dostosować.
17)	Wartości rocznego zapotrzebowania na energię użytkową, energię końcową i nieodnawialną energię pierwotną odpowiednio dla systemu ogrzewania, systemu przygotowania ciepłej wody użytkowej, systemu chłodzenia, systemu wbudowanej instalacji oświetlenia i dla urządzeń pomocniczych odniesione do powierzchni A _f . Wartości rocznego zapotrzebowania na energię pomocniczą końcową i nieodnawialną energię pierwotną dla urządzeń pomocniczych systemów technicznych odniesione do powierzchni A _f należy wykazać w odpowiednich polach dotyczących celu ich zużycia.
18)	Wypełnienie jest obowiązkowe, chyba że nie ma sensownej możliwości takiej poprawy w porównaniu z obowiązującymi wymaganiami zawartymi w przepisach techniczno-budowlanych.
Uwagi	
1.	Niniejsze świadectwo charakterystyki energetycznej zostało wydane na podstawie oceny charakterystyki energetycznej budynku zgodnie z przepisami ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 lutego 2015 r. w sprawie metodologii wyznaczania charakterystyki energetycznej budynku lub części budynku oraz świadectw charakterystyki energetycznej (Dz. U. poz. 376, z późn. zm.).
2.	<u>Roczne zapotrzebowanie na energię</u> w świadectwie charakterystyki energetycznej jest wyrażane przez roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną, energię końcową oraz energię użytkową. Dane do obliczeń określa się na podstawie budowlanej dokumentacji technicznej lub obmiaru budynku istniejącego i przyjmuje się standardowy albo faktyczny sposób użytkowania, w zależności od wybranej metody obliczania.
3.	<u>Roczne zapotrzebowanie na nieodnawialną energię pierwotną</u> uwzględnia obok energii końcowej dodatkowe nakłady nieodnawialnej energii pierwotnej na dostarczenie do budynku każdego wykorzystanego nośnika energii lub energii. Uzyskane niskie wartości wskazują na nieznaczne zapotrzebowanie na energię i tym samym wysoką efektywność energetyczną budynku i zużycie energii chroniące zasoby naturalne i środowisko.
4.	<u>Roczne zapotrzebowanie na energię końcową</u> określa roczną ilość energii dostarczaną do budynku dla systemów: ogrzewania, chłodzenia, przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz wbudowanej instalacji oświetlenia. Zapotrzebowanie na energię końcową jest to ilość energii, która powinna być dostarczona do budynku przy standardowym lub faktycznym sposobie użytkowania z uwzględnieniem wszystkich strat, aby zapewnić utrzymanie temperatury wewnętrznej, której wartość została określona w przepisach techniczno-budowlanych, niezbędną wentylację oraz oświetlenie i przygotowanie ciepłej wody użytkowej. Niskie wartości sygnalizują wysokosprawne systemy techniczne w budynku i jego wysoką efektywność energetyczną.
5.	<u>Roczne zapotrzebowanie na energię użytkową</u> określa: a) w przypadku ogrzewania budynku – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, pomniejszoną o zyski ciepła, b) w przypadku chłodzenia budynku – zyski ciepła pomniejszone o energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia przez przenikanie lub z powietrzem wentylacyjnym, c) w przypadku przygotowania ciepłej wody użytkowej – energię przenoszoną z budynku do jego otoczenia ze ściekami. Niskie wartości sygnalizują bardzo dobrą charakterystykę energetyczną przegród, niewielkie straty ciepła przez wentylację oraz optymalne zarządzanie zyskami słonecznymi.

REGULAMIN

§1

1. Użytkownik lokalu jest obowiązany korzystać z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem.
2. Ilekroć w regulaminie jest mowa o użytkowniku lokalu należy przez to rozumieć najemcę lokalu mieszkalnego, użytkowego w tym garażu, oraz wszystkie inne osoby przebywające w lokalu lub budynku.
3. Osoby wymienione w § 1 ust. 2 są zobowiązane korzystać z lokalu, budynku i jego otoczenia w sposób zgodny z zasadami współżycia społecznego i dobrymi obyczajami, nie utrudniając innym użytkownikom korzystania z ich lokali i budynku.

§ 2

1. Użytkownicy lokali zobowiązani są do:
 - a) dbałości i ochrony przed uszkodzeniem, zabrudzeniem lub dewastacją części budynku i urządzeń przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - b) przestrzegania porządku i czystości na klatce schodowej, korytarzu, piwnicy, pomieszczeniu zsypowym, kabinie dźwigowej i innych pomieszczeniach wspólnego użytku oraz na terenach wokół budynku,
 - c) przestrzegania ciszy nocnej w godzinach od **22.⁰⁰** do **6.⁰⁰**,
 - d) korzystania z urządzeń dźwigowych zgodnie z obowiązującą instrukcją,
 - e) wywożenia na własny koszt gruzu i innych pozostałości po robotach remontowych prowadzonych w zajmowanym lokalu lub pomieszczeniach przynależnych,
 - f) składowania oraz segregowania odpadów i śmieci tylko w miejscach do tego wyznaczonych zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Gminy,
 - g) wywożenia na własny koszt zużytego sprzętu AGD typu: lodówki, odkurzacze, pralki, telewizory itp. do punktów zbioru tego typu odpadów oraz zużytych opon do punktów utylizacji,
 - h) udostępnienia lokalu i pomieszczeń przynależnych w celu wykonania niezbędnych napraw i przeglądów urządzeń i instalacji przeznaczonych do wspólnego użytku.
2. Użytkownikom lokali zabrania się:
 - a) wykonywania czynności, które mogą spowodować pożar, jego rozprzestrzenianie się i utrudnienia w prowadzeniu działań gaśniczo ratowniczych i ewakuacyjnych a w szczególności:
 - wystawiania mebli, sprzętu AGD i innych rzeczy na klatkach schodowych, w korytarzach, przejściach piwnicznych i innych pomieszczeniach wspólnego użytku, a także blokowania dróg pożarowych i ewakuacyjnych,
 - rozpalania ogniska oraz grillowania na balkonie, loggii bądź tarasie oraz we wszystkich pomieszczeniach ogólnego użytku.
 - palenia tytoniu na korytarzu, w piwnicy, na strychu, w pralni domowej, suszarni, wózkowni, klatce schodowej i w kabinie dźwigu, a także wyrzucania niedopałków papierosów przez okno, balkon, loggię czy taras,
 - b) umieszczania skrzynek na kwiaty na zewnętrznych parapetach okien i zewnętrznej stronie balkonu, loggii lub tarasu oraz samowolnego nasadzania na terenach wokół budynku drzew, krzewów lub innej roślinności,
 - c) wchodzenia na dach budynku bez zezwolenia Administracji ŚDSM Sp. z o.o.,
 - d) dokarmiania w budynku i na terenach wokół budynku, balkonach, tarasach i loggiach zwierząt wolno żyjących,

Załącznik do umowy najmu

- e) przechowywania w piwnicach i pomieszczeniach przynależnych szybko psujących się produktów spożywczych oraz produktów żywnościowych niezabezpieczonych przed dostępem owadów lub gryzoni,
 - f) wylewania lub wrzucania do kanalizacji sanitarnej substancji i materiałów, które mogą spowodować jej uszkodzenie lub niedrożność np.: pieluch, chusteczek, materiałów sanitarnych, gruzu, zaprawy murarskiej, kleju, farb itp.,
 - g) wyrzucania przez okno lub balkon jakichkolwiek rzeczy lub wylewania cieczy,
 - h) instalowania bez zgody Administracji ŚDSM Sp. z o.o. w piwnicach, pomieszczeniach przynależnych i innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku dodatkowego oświetlenia i innych urządzeń zasilanych energią elektryczną,
 - i) wystawiania lub składowania worków ze śmieciami lub innymi odpadami komunalnymi na korytarzach, klatkach schodowych i innych miejscach przeznaczonych do wspólnego użytku,
 - j) parkowania pojazdów samochodowych na trawnikach, chodnikach, placach zabaw, drogach pożarowych i innych miejscach gdzie parkowanie utrudniałoby ruch pieszy i samochodowy,
 - k) mycia z użyciem środków chemicznych pojazdów samochodowych na terenie posesji gdzie powstające ścieki spływałyby do kanalizacji deszczowej, gleby lub innych cieków i zbiorników wodnych;
 - l) umieszczania wewnątrz i na zewnątrz budynku wszelkiego rodzaju reklam, anten satelitarnych, szyldów, ogłoszeń i informacji bez zgody Administracji ŚDSM Sp. z o.o.,
 - m) podejmowania bez zgody ŚDSM Sp. z o.o. jakichkolwiek prac remontowych, które naruszałby elementy konstrukcyjne budynku np.: ściany, stropy, dach, fundamenty itp.
 - n) przechowywania w pomieszczeniach przynależnych i wspólnego użytku - motorowerów, motocykli oraz materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazów w butlach,
 - o) wykonywania głośnych prac remontowych w godzinach od 18.00 do 8.00 oraz w niedziele i święta przyjęte ustawowo za dni wolne od pracy.
3. Posiadanie zwierząt domowych jest dopuszczalne pod warunkiem, że nie powoduje to nadmiernej uciążliwości dla innych użytkowników lokali. Posiadacz psa zobowiązany jest do jego wyprowadzania na smyczy i w kagańcu oraz do niezwłocznego usuwania zanieczyszczeń i odchodów pozostawionych przez zwierzę na klatce schodowej, w windzie i innych pomieszczeniach budynku służących do wspólnego użytku oraz z miejsc publicznych (chodników, terenów zielonych, placów, itp.). Zabrania się wprowadzania zwierząt domowych do piaskownic, na wydzielone place zabaw dla dzieci, boiska, kwietniki itp.
4. Użytkownik lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z nieprzestrzegania przez niego niniejszego regulaminu, w tym także za szkody wyrządzone przez jego bliskich i inne osoby przebywające w lokalu.
5. Obowiązkiem użytkownika lokalu jest natychmiastowe zgłoszenie w Administracji ŚDSM Sp. z o.o. zauważonych awarii oraz uszkodzeń instalacji i urządzeń znajdujących się w budynku lub jego otoczeniu. Numer telefonu
6. Klucze do pomieszczeń technicznych i innych zabezpieczeń urządzeń technicznych znajdują się w siedzibie Administracji ŚDSM lub u gospodarza budynku.
7. W przypadku rażącego i uporczywego nieprzestrzegania zasad porządku domowego właściciel budynku może wypowiedzieć dzierżawcy lub najemcy lokalu umowę najmu lub dzierżawy.

ADMINISTRACJA ŚDSM Sp. z o.o.

(pieczęćka Administracji)

KIEROWNIK
DZIAŁU GOSPODAROWANIA
NIERUCHOMOŚCIAMI

Joanna Szot

KIEROWNIK
DZIAŁU ZARZĄDZANIA INFORMATYCZNEGO,
AUDYTU I MARKETINGU

Hanna Napora