UMOWA UŻYTKOWANIA LOKALU

zawarta w Ożarowie Mazowieckim pomiędzy Mariuszem Szepietowskim, ul. Floriana 14, 05-850 Ożarów Mazowiecki, email info@floriana14.pl, zwanym dalej Zarządcą
a **Użytkownikiem** .... zam. ..... nr dowodu/paszportu/karty stałego pobytu: ...., PESEL: ....., NIP ....., telefon ....., email ....., miejsce pracy .....
Osoba do kontaktu w sytuacji awaryjnej: ....., tel.: ....., email: ..... Nr rachunku bankowego do zwrotu kaucji .....

§1 Przedmiot umowy

1. Przedmiotem umowy jest udzielenie Użytkownikowi prawa do użytkowania zgodnie z umową lokalu pod adresem 05-850 Ożarów Mazowiecki, ul. Floriana 14/..... zwanego dalej lokalem.
2. Użytkownik bierze w użytkowanie lokal na cel prywatny, bez prawa podnajmu/oddania w użytkowanie innej osobie i bez prawa do rejestrowania w nim działalności gospodarczej ani prowadzenia w nim aktywności zarobkowej.
3. Użytkownik zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi uwag. Stan lokalu oraz jego wyposażenie zostanie opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, który to protokół stanowić będzie załącznik do Umowy.
4. Użytkownik zobowiązuje się do niezwłocznego uaktualniania danych i oświadczeń podanych w umowie oraz, że jego stan majątkowy umożliwia wywiązanie się z warunków umowy, a także że nie figuruje w bazie dłużników.

§2 Okres obowiązywania umowy oraz wypowiedzenie

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia .....r. do dnia .....r.
2. Lokal zostanie przekazany Użytkownikowi w dniu .....r.
3. Umowa może być rozwiązana na wniosek Użytkownika za opłatą równą wpłaconej kaucji z 2-miesięznym okresem wypowiedzenia liczonym od końca miesiąca, w którym złożono wypowiedzenie, pod warunkiem terminowych płatności.
4. Zarządca może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia, jeżeli Użytkownik:
   a. zalega z zapłatą kwoty przekraczającej wartość 50% kaucji lub zwleka z uzupełnieniem kaucji ponad 7 dni
   b. używa lokal w sposób sprzeczny z umową, lub jego przeznaczeniem, lub trzyma w nim zwierzęta,
   c. w sposób uciążliwy zakłóca spokój, zasady współżycia społecznego, lub nie przestrzega ciszy nocnej.
5. W ww. przypadkach Zarządca może obciążyć Użytkownika karą umowną w wysokości równowartości opłat, jakie Użytkownik byłby zobowiązany uiszczać do końca okresu, na jaki umowa została zawarta i/lub opublikować jego wizerunek wraz z opisem sytuacji w mediach społecznościowych, na co Użytkownik wyraża zgodę.

§3 Koszty i opłaty

1. Miesięczna opłata za użytkowanie wynosi .....zł, płatna do ..... dnia danego miesiąca na rachunek bankowy ..... W przypadku płatności do 2 dnia miesiąca, oraz braku zobowiązań Użytkownika, obowiązuje rabat .....zł. W przypadku terminowej płatności z uwzględnieniem rabatu opłata wynosi .....zł.
2. Opłata będzie powiększona o 150zł jeśli Użytkownik będzie korzystać z miejsca postojowego.
3. Opłaty obowiązują od dnia rozpoczęcia umowy przy czym opłata za pierwszy miesiąc wynosi .....zł.
4. Użytkownik będzie też ponosił koszty: czynszu (administracja/zarządzanie), energii elektrycznej wg indywidualnego licznika oraz wg licznika zbiorczego (energia do ogrzewanie/chłodzenia, podgrzania ciepłej wody i instalacji wspólnych budynku) oraz zimnej wody i wywozu odpadów do podziału na wszystkich użytkowników.
5. Opłaty mogą być indeksowane przez Zarządcę co kwartał o inflację wg wskaźnika GUS "użytkowanie mieszkania lub domu i nośniki energii".
6. Energia elektryczna rozliczana jest za pomocą licznika przedpłatowego. Opłaty pobierane są automatycznie z salda Użytkownika.
7. Nadpłaty Użytkownika będą utrzymywane (bez oprocentowania) przez Zarządcę jako saldo rozliczeń zmniejszające kolejne zobowiązania Użytkownika.
8. W przypadku zaległości w opłatach, Zarządca ma prawo naliczać odsetki umowne w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie.
9. Wpłaty Użytkownika (niezależnie od tytułu) Zarządca ma prawo zaliczyć wedle uznania na należne kary umowne, odsetki z tytułu opóźnienia, opłaty zaległe i bieżące, indeksację inflacyjną.
10. Użytkownik nie jest uprawiony do dokonywania potrąceń swych należności z wierzytelnościami Zarządcy.

§4 Kaucja i zabezpieczenie

1. Użytkownik wpłaci na zabezpieczenie roszczeń Zarządcy kaucję zwrotną w wysokości .....zł. Kaucja jest nieoprocentowana oraz nie może być zaliczana przez Użytkownika na poczet jakiejkolwiek należności. Wpłacenie kaucji i opłaty za pierwszy okres jest warunkiem przekazania lokalu Użytkownikowi.
2. Zarządca wedle uznania może potrącić z kaucji koszty niewykonanych przez Użytkownika zobowiązań oraz koszty napraw, braków w wyposażeniu i zniszczeń obciążających Użytkownika, a Użytkownik ma obowiązek na wezwanie Zarządcy niezwłocznie uzupełnić brakującą kwotę.
3. Kaucja będzie rozliczona na konto Użytkownika w terminie 30 dni od zakończenia Umowy i przekazania lokalu w stanie niepogorszonym, potwierdzonego spisanym protokołem zdawczo-odbiorczym, oraz braku zobowiązań finansowych Użytkownika. Opuszczenie przez Użytkownika lokalu bez wypełnienia protokołu skutkuje utratą kaucji.
4. Użytkownik zobowiązuje się przedstawić Zarządcy w 14 dni od zawarcia Umowy dokument potwierdzający zarobki min 4000zł. W przypadku zmiany miejsca pracy w czasie trwania Umowy, Użytkownik zobowiązuje się, w ciągu 14dni od tej zmiany,

poinformować o tym Zarządcę i przedstawić mu dokument potwierdzający zarobki.
5. Użytkownik zobowiązuje się wykupić polisę OC w życiu prywatnym i utrzymać ją przez cały okres Umowy, a jej kopię wraz z dowodem opłacenia składki przekazać Zarządcy emailem w terminie 7 dni od zawarcia Umowy. Zakres ubezpieczenia musi obejmować odpowiedzialność za szkody powstałe w mieniu najmowanym.

§5 Zasady użytkowania lokalu

1. Użytkownik nie może dokonywać zmian stanu lokalu, w tym remontów, przebudów i adaptacji.
2. Użytkownik zobowiązany jest użytkować lokal zgodnie z przeznaczeniem, z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny oraz we własnym zakresie bezzwłocznie naprawiać spowodowane w wyniku tego użytkowania szkody/usterki. W przeciwnym wypadku Zarządca zleci naprawę na koszt Użytkownika.
3. Użytkownik niezwłocznie powiadomi Zarządcę o konieczności napraw, które obciążają Zarządcę. Zarządca niezwłocznie po powiadomieniu poczyni kroki w celu ich usunięcia/naprawienia.
4. Wszystkie szkody wynikające z opóźnienia w powiadomieniu obciążać będą Użytkownika.
5. Zabronione jest umieszczanie w budynku pojazdów elektrycznych (rowery, hulajnogi itd.) przez ryzyko wybuchu.
6. Użytkownik zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w należytym porządku oraz czystości. Rozumie się przez to regularne mycie/czyszczenie wyposażenia lokalu oraz wyrzucenie śmieci. Do udrażniania odpływów sedesu, zlewu, umywalki i brodzika zabrania się korzystania ze środków w postaci granulatu.
7. Użytkownik zobowiązuje się nie pozostawiać żadnych przedmiotów na korytarzu, zewnętrznych parapetach, ani wyrzucać przez okna. Nieczystości będą wrzucane wyłącznie do śmietnika.
8. W lokalu obowiązuje zakaz palenia, przebywania zwierząt i zachowań naruszających porządek/spokój w okolicy.
9. Wyposażenie lokalu może być użytkowane przez Użytkownika wyłącznie w lokalu. Przetrzymywanie rzeczy Użytkownika poza użytkowanym pokojem jest możliwe jedynie za zgodą Zarządcy.
10. Użytkownik oświadcza, że został poinformowany, gdzie znajdują się zawory wody oraz bezpieczniki, i jak działają. Użytkownik zobowiązany jest do niezwłocznego ich zamknięcia w przypadku usterki lub awarii instalacji. Przy braku reakcji Użytkownika mogą to uczynić komisyjnie pozostali użytkownicy lub Zarządca, korzystając z kluczy znajdujących się u Zarządcy.
11. Zabrania się ingerencji w zamki, instalacje elektryczne, wodne, wentylacji itp.
12. Użytkownik ma obowiązek zgłosić niezwłocznie Zarządcy utratę klucza lub konieczność awaryjnego otwarcia drzwi. Obciąży go to opłatą dodatkową w dni robocze w godzinach 9-17, a podwójną opłatą dodatkową w pozostały czas. Użytkownika obciąża też koszt nowego zamka i/lub dorabiania kluczy.
13. W lokalu łącznie z Użytkownikiem może nocować inna osoba nie częściej niż dwie noce w miesiącu, przy czym przez nocowanie rozumie się przebywanie innej osoby w lokalu w godzinach 22-6.
14. Użytkownik może nieodpłatnie korzystać z dostępu do Internetu. Zarządca nie ponosi odpowiedzialności za jakość i parametry tego dostępu (Internet dostarczany jest przez firmę zewnętrzną). Zabronione jest pobieranie i udostępnianie materiałów naruszających prawa autorskie lub zakazanych prawem.
15. Użytkownik ma obowiązek zamknięcia okien oraz kranów z wodą (aby uniknąć szkód spowodowanych zalaniem) przed każdym opuszczeniem lokalu, a gdy ma to być na dłużej niż 7 dni – także zakręcenia zaworów wody w kuchni i łazience. Szkody spowodowane zaniedbaniem Użytkownika podczas jego nieobecności obciążą Użytkownika.
16. Użytkownik udostępni zajmowane pomieszczenia w celu inspekcji lub przeglądów np. budowlanych, instalacyjnych, po uprzednim powiadomieniu go pocztą elektroniczną. W razie swej nieobecności Użytkownik upoważnia do wejścia Zarządcę oraz osobę dokonującą inspekcji. Prawo wejścia przysługuje Zarządcy także, gdy istnieje uzasadnione podejrzenie popełnienia przestępstwa oraz w przypadku nagłym (zagrożenie życia lub mienia), lub że lokal został przez Użytkownika porzucony. W ostatnie 4 tygodnie Umowy Zarządca ma prawo pokazywać lokal potencjalnym użytkownikom, po uprzedzeniu o tym Użytkownika, który zobowiązany jest do udostępnienia zajmowanych pomieszczeń w tym celu. W przypadku niewywiązywania się przez Użytkownika z umowy, Zarządca ma prawo wejścia w każdej chwili, bez uprzedzenia.

§6 Zwrot lokalu

1. Za przekazanie lokalu uznaje się podpisanie przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Użytkownik zobowiązany jest zwrócić lokal w dniu ustania Umowy w godzinach 12-17, ustalonych z Zarządcą. W przypadku gdy wydanie lokalu opóźnia się z winy Użytkownika, Zarządca uprawniony jest do naliczenia opłaty dodatkowej za każdą godzinę oczekiwania na wydanie lokalu.
3. Po zakończeniu umowy Użytkownik zobowiązany jest do posprzątania lokalu (umycie okien, mebli (też wewnątrz), lamp, skrzydeł i ościeżnic drzwi, armatury sanitarnej, sprzętu AGD, wykładzin i płytek, odświeżenie i odplamienie tkanin).
4. W przypadku niewydania, nieopuszczenia i nieopróżnienia lokalu po ustaniu Umowy z przedmiotów Użytkownika i osób z nim użytkujących, Zarządcy przysługuje prawo wykonania tego na koszt Użytkownika oraz naliczania opłaty za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania w wysokości 200% kwoty ustalonej w §3.1. Zapis ten obowiązuje mimo ustania umowy w pozostałej części.
5. Opuszczenie, porzucenie lokalu i/lub zwrot kluczy przed datą zakończenia umowy nie będzie oznaczać rozwiązania umowy za porozumieniem stron ani przekazania przedmiotu umowy Zarządcy.
6. W przypadku zwrotu lokalu w stanie pogorszonym, Użytkownik zostanie obciążony opłatą za doprowadzenie przez Zarządcę lokalu do stanu sprzed wydania Użytkownikowi oraz związaną z tym utratę przychodu za czas wyłączenia lokalu z użytkowania.

§7 Dane osobowe

1. Zarządca oświadcza, że jest administratorem danych osobowych w rozumieniu przepisów powszechnie obowiązującego prawa z zakresu ochrony danych osobowych, tzn.: Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady UE z dnia 27 kwietnia 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 (Dz. U. UE. L. z 2016 r. Nr 119, str. 1 z późn. zm.) (dalej: RODO).
2. Zarządca oświadcza, że będzie przetwarzać dane osobowe wyłącznie na potrzeby realizacji umowy, na podstawie art. 6 ust. 1

pkt. b RODO, ponieważ przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz na podstawie art. 6 ust. 1 pkt. f RODO ponieważ przetwarzanie może być konieczne dla dochodzenia i obrony przed roszczeniami związanymi z umową.

3. Zarządca może przetwarzać następujące dane Użytkownika: imię, nazwisko, nr dokumentu tożsamości, PESEL, NIP, adres zamieszkania i korespondencyjny, adres e-mail, numer telefonu, wizerunek. Na danych tych będą wykonywane operacje: zbieranie, utrwalanie, organizowanie, porządkowanie, przechowywanie, pobieranie, przeglądanie, wykorzystywanie, ujawnianie poprzez przesłanie, rozpowszechnianie lub innego rodzaju udostępnianie, dopasowywanie lub łączenie, ograniczanie, usuwanie lub niszczenie.
4. Dane osobowe będą przetwarzane do upływu 3 miesięcznego terminu liczonego od łącznego zaistnienia zdarzeń: 1) zakończenie umowy, 2) wydanie przedmiotu umowy i sporządzenie protokołu odbiorczego, 3) całkowite rozliczenie umowy, w tym opłat, 4) upływ terminów wynikających z przepisów prawa podatkowego. W sytuacji konieczności ustalenia, dochodzenia lub obrony roszczeń związanych z umową, dane osobowe mogą być zachowane na okres przedawnienia roszczenia.
5. Użytkownik wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych osobowych w zakresie udostępniania ich podmiotom działającym na podstawie ustawy z dnia 9 kwietnia 2010 roku o udostępnianiu informacji gospodarczych i wymianie danych gospodarczych (Dz. U. nr 81, poz. 530), w tym w szczególności do wszelkich rejestrów dłużników, w sytuacji gdy powstanie po stronie Użytkownika zadłużenie względem Zarządcy przeterminowane powyżej 30 dni. Użytkownik wyraża zgodę na jednorazowe przekazanie danych osobowych obejmujących imię, nazwisko i nr PESEL Użytkownika spółce System Obsługi Najmu sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie prowadzącej serwis dobrzynajemcy.pl w celu informowania przez tę spółkę osób trzecich o rzetelnych najemcach na zasadach i warunkach określonych przez tę spółkę w regulaminie dostępnym na stronie dobrzynajemcy.pl. Użytkownik oświadcza, że jest świadomy dobrowolności podania swoich danych osobowych oraz możliwości cofnięcia udzielonej zgody. Jednocześnie potwierdza otrzymanie informacji na podstawie art. 13 RODO.

§8 Postanowienia końcowe

1. Użytkownik oświadcza, że zrozumiał i akceptuj Umowę. Zapoznał się też z warunkami ewakuacji i jest mu znana jej droga.
2. Użytkownik zgadza się na otrzymywanie korespondencji i faktur w formie elektronicznej na swój adres email.
3. Użytkownik jest świadomy, że celem uniknięcia aktów wandalizmu i kradzieży w częściach wspólnych zamontowane są lub mogą być kamery z nagrywaniem obrazu/dźwięku i wyraża na to nieodwołalną zgodę.
4. W ocenie stron stan zagrożenia epidemicznego, epidemii i/lub nadzwyczajny, w szczególności ograniczenia oraz zakazy wprowadzone z ww. stanem, nie stanowią podstawy do wypowiedzenia Umowy.
5. Za każde naruszenie Umowy przez Użytkownika, Zarządca może naliczyć mu w każdym okresie opłatę dodatkową w wysokości 300zł. W razie wątpliwości, do stwierdzenia naruszenia wystarczająca jest informacja email/sms od dwóch pozostałych użytkowników (też lokali znajdujących się w sąsiedztwie).
6. Zarządca ma prawo powierzyć zarządzanie lokalem dowolnie wybranej przez siebie osobie, o czym poinformuje Użytkownika drogą mailową. W takim przypadku zarządca umocowany będzie do działania w jego imieniu we wszystkich sprawach związanych z Umową, w tym do przetwarzania danych osobowych powierzonych przez Użytkownika w zakresie takim, jak Zarządca. Ustanowienie zarządcy i jego zmiana nie stanowią zmiany Umowy.
7. Zmiany Umowy wymagają formy dokumentowej pod rygorem nieważności. Zmiana adresu, rachunku lub oznaczenia Zarządcy nie jest zmianą Umowy. W takim przypadku poinformuje on o tym Użytkownika przez email.
8. Nieważność lub nieskuteczność poszczególnych postanowień Umowy nie narusza ważności pozostałych, a w miejsce postanowień nieważnych strony zobowiązują się stosować postanowienia najbardziej zbliżone.

Dodatkowe ustalenia (zastępują ew. niezgodność z powyższymi):

ŚWIADECTWO CHARAKTERYSTYKI ENERGETYCZNEJ BUDYNKU	
Numer świadectwa[1]	SCHE/12072/18/2023

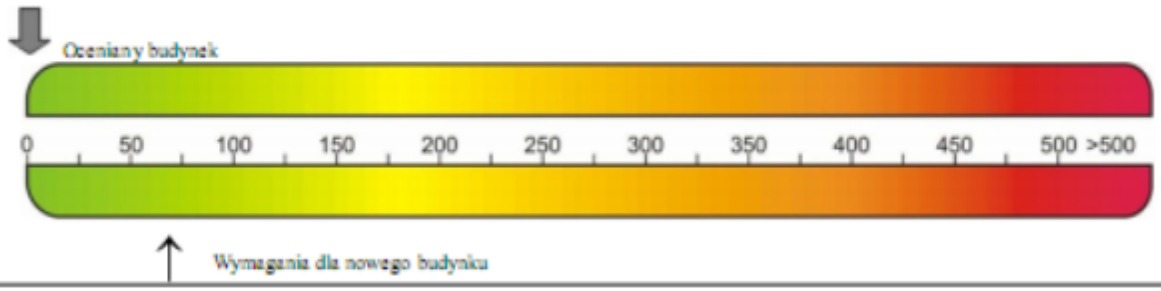
Oceniany budynek		
Rodzaj budynku[2]	budynek mieszkalny	
Przeznaczenie budynku[3]	jednorodzinny	
Adres budynku	Floriana 14, Ożarów Mazowiecki, 05-850 Ożarów Mazowiecki	
Budynek, o którym mowa w art. 3 ust. 2 ustawy[4]	tak	
Rok oddania do użytkowania budynku[5]	2022	
Metoda wyznaczania charakterystyki energetycznej[6]	metoda obliczeniowa	
Powierzchnia pomieszczeń o regulowanej temperaturze powietrza (powierzchnia ogrzewana lub chłodzona) A_f [m²] [7]	466,61	
Powierzchnia użytkowa [m²]	575,02	

Ważne do (rrrr-mm-dd) [8]	2033-03-13
Stacja meteorologiczna, według której danych obliczana jest charakterystyka energetyczna[9]	Warszawa Okęcie

Ocena charakterystyki energetycznej budynku[10]

Wskaźniki charakterystyki energetycznej	Oceniany budynek	Wymagania dla nowego budynku według przepisów techniczno-budowlanych
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię użytkową	EU = 62,59 kWh/(m² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na energię końcową[11]	EK = 22,06 kWh/(m² · rok)	
Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną[11]	EP = 0,67 kWh/(m² · rok)	EP = 70,00 kWh/(m² · rok)
Jednostkowa wielkość emisji CO_2	E_{CO_2} = 0,00 t CO_2/(m² · rok)	
Udział odnawialnych źródeł energii w rocznym zapotrzebowaniu na energię końcową	U_{ore} = 99,00 %	

Wskaźnik rocznego zapotrzebowania na nieodnawialną energię pierwotną EP [kWh/(m²·rok)]



Obliczeniowa roczna ilość zużywanego nośnika energii lub energii przez budynek[12]

System techniczny	Rodzaj nośnika energii lub energii	Ilość nośnika energii lub energii	Jednostka/(m² · rok)
Ogrzewczy	1) Energia słoneczna	12,73	kWh
	2) Energia elektryczna	0,13	kWh
Przygotowania ciepłej wody użytkowej	1) Energia słoneczna	9,11	kWh
	2) Energia elektryczna	0,09	kWh
Chłodzenia			
Wbudowanej instalacji oświetlenia[11]			

Sporządzający świadectwo:	
Imię i nazwisko: Aleksander Borowski Nr wpisu do wykazu [13]: 12072 Data wystawienia świadectwa: 2023-03-13	Podpis

PODPIS ZAUFANY
ALEKSANDER TADEUSZ
BOROWSKI
13.03.2023 13:59:03 (GMT+1)
Dokument podpisany elektronicznie podpisem zaufanym

Wydruk z Centralnego Rejestru Charakterystyki Energetycznej Budynków wykonany dnia 13-03-2023