

# PROJEKT UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr SMM/ / /2019

zawarta w Krakowie w dniu ..... pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Mistrzejowice”, os. Tysiąclecia 42, 31-610 Kraków,**

wpisaną do KRS pod nr 0000141830, posiadającą REGON: 003900299 i NIP: 675-000-56-60

reprezentowaną przez:

1. ....

2.....

zwaną dalej "Wynajmującym",

a

zwaną dalej „Najemcą”

## § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pawilonu o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup> położonego na działce nr ..... ewid. Nowa Huta obr ....., dla którego w Sądzie Rejonowym Kraków Podgórze prowadzona jest Księga Wieczysta nr .....; rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do Umowy.

## § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal określony w § 1 niniejszej umowy.
2. Przedmiotowy lokal wyposażony jest w instalacje techniczne wg stanu określonego w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym integralną część niniejszej umowy ( załącznik nr 2).
3. Najemcy znany jest stan techniczny i wyposażenie lokalu. Aktualny stan techniczny i wyposażenie lokalu zostanie określone w protokole zdawczo-odbiorczym wraz z załączoną dokumentacją fotograficzną.
4. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej w postaci ..... Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu (zmiana rodzaju prowadzonej działalności) wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca nie może podnająć lokalu ani oddać go w bezpłatne użytkowanie, bądź jego części osobom trzecim, jak i zmienić przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 4 umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 3

1. Najemca może po uzyskaniu pisemnej zgody Spółdzielni i omówieniu warunków technicznych montażu, umieścić na elewacji nad zajmowanym lokalem lub obok szyld i inne oznaczenia Najemcy.
2. Najemca po uzyskaniu zgody Spółdzielni i omówieniu warunków technicznych montażu może umieścić tablicę reklamową, za którą pobierana będzie opłata zgodnie z obowiązującą Uchwałą Zarządu.
3. Najemca może dokonywać na własny koszt ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim uzyskaniu każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie przeróbek i prowadzenie prac adaptacyjnych oraz zgody innych wymaganych instytucji.

## § 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazu, ogrzewania lokalu, wody i odprowadzenia ścieków pod warunkiem, że media te są dostępne w wynajmowanym lokalu. Nie dotyczy to urządzeń zainstalowanych przez Najemcę we własnym zakresie i na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

## § 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości netto:  
stawka najmu wynosi:  
.....zł/m<sup>2</sup>/netto powierzchni lokalu  
tj. ....m<sup>2</sup> x .....zł/m<sup>2</sup>/m-c = .....zł netto miesięcznie za lokal + VAT (słownie: )
2. Z zastrzeżeniem § 5, ust. 1, niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za:
  - ogrzewanie lokalu (c.o.)
  - dostarczenie wody,
  - odprowadzenie ścieków,
  - wywóz nieczystościstosownie do obciążeń Wynajmującego z tego tytułu i proporcjonalnie do powierzchni zajmowanego przez Najemcę lokalu lub wg wskazań indywidualnych urządzeń pomiarowych jeżeli są zainstalowane i posiadają stosowne świadectwo legalizacji.
3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w § 5, ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry na konto Wynajmującego, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w fakturze.
5. Czynsz najmu ustalony w § 5, ust. 1 może ulec corocznej waloryzacji biorąc za podstawę koszty własne eksploatacji (utrzymania) przedmiotowego pawilonu oraz średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o zmianie stawki czynszowej w formie Aneksu. Powyższe zmiany nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy.
6. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe ujęte w § 5, ust. 2 Wynajmujący ma prawo zmiany stawek. Zmiana stawek nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, a Najemca informowany będzie o tym fakcie w treści faktury wystawionej po zmianie stawki.
7. Na podstawie Ustawy o podatku od towarów i usług (Ustawa z dnia 11.03.2004 r. z późniejszymi zmianami) Wynajmujący nalicza podatek VAT od wartości czynszu za lokal oraz od wartości opłat dodatkowych zgodnie z w/w przepisami.

8. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.
9. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego terminu do zapłaty zaległości.
10. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w § 5, ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
11. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
12. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczane będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie zgodnie z dotychczasową umową (kwota netto + VAT), w okresie od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu.

## § 6

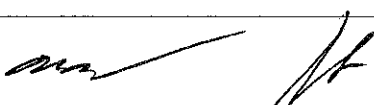
Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z dostawcą energii na dostawę energii elektrycznej i przedłożenia jej kopii Wynajmującemu w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.

## § 7

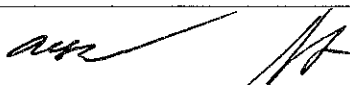
1. Najemca wpłaci Wynajmującemu **kaucję w wysokości .....brutto** (słownie: w terminie 14 dni od daty wejścia w życie niniejszej umowy).
2. Kaucja jest przeznaczona na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, za które odpowiada Najemca, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Kaucja umieszczona jest na lokacie terminowej i oprocentowana wg zasad określonych przez bank, w którym Spółdzielnia ją ulokuje.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w § 7, ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Po rozwiązaniu umowy i uregulowaniu przez Najemcę wszelkich należności wobec Wynajmującego kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do roszczeń wobec Najemcy.

## § 8

1. Najemca lokalu użytkowego zobowiązany jest do utrzymania właściwego stanu technicznego przejętego w użytkowanie lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, poprzez dokonywanie na własny koszt, na bieżąco wszelkich drobnych napraw, konserwacji oraz podstawowego remontu lokalu niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
  - malowania pomieszczeń,



- wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
  - konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz napraw ściennych wykładzin ceramicznych,
  - bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu,
  - naprawy elementów ślusarki budowlanej (zamki, klamki, okucia),
  - wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
  - naprawy tynku wewnątrz lokalu,
  - konserwacji i napraw grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
  - usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
3. Najemca może po uzgodnieniu z Wynajmującym, dokonać na koszt własny wymiany urządzeń wewnątrz lokalu takich jak: wbudowane meble, elementy ślusarki budowlanej, osprzęt oraz zabezpieczenia instalacji elektrycznych w lokalu, grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych.
4. Najemca lokalu poza wymienionymi naprawami zobowiązany jest do usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy oraz utrzymania lokalu i otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym poza obowiązkami wynikającymi z umowy z gospodarzem budynku.
5. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych bhp, sanitarno – epidemiologicznych oraz innych wymaganych prawem związanych z prowadzoną działalnością.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu będącego przedmiotem najmu i wyposażenie go w podręczny sprzęt gaśniczy (gaśnice, hydranty, instrukcje i znaki informacyjne).
7. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
- a) używania wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 4 niniejszej umowy zgodnie z przepisami prawa,
  - b) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
  - c) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
  - d) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy w terminie 7 dni od ich dokonania,
  - e) przestrzegania: dobrosąsiedzkich stosunków oraz zachowania ciszy i spokoju innym najemcom budynku,
  - f) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne.



## § 9

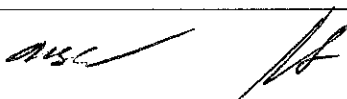
1. Umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony i obowiązywać będzie od dnia .....**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 10

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadkach, gdy Najemca:
  - a) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje używać lokalu w taki sposób,
  - b) oddał lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez zgody Wynajmującego,
  - c) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie i pomimo upomnienia nie zaprzestaje działań,
  - d) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu i pomimo upomnienia nie zaprzestaje działań,
  - e) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
  - f) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą przesłanki z § 5 ust. 9 niniejszej umowy.

## § 11

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy najmu Najemca protokolarnie przekaze lokal Wynajmującemu.
2. Po protokolarnym przekazaniu lokalu do Spółdzielni Najemca rozwiąże również wszelkie umowy z dostawcami mediów, jeżeli takowe zawierał.
3. Po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie. Podstawą do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2, niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w § 11, ust. 1.
4. Zwrot lokalu po zakończeniu lub rozwiązaniu niniejszej umowy nastąpi najpóźniej w ciągu 7 dni na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie Strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę, Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
5. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie ich z lokalu w terminie, o którym mowa w § 11, ust. 4. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą, jako porzucone przez Najemcę.
6. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów wyposażenia lokalu oraz wszelkich innych nakładów o ile strony nie postanowią inaczej w odrębnej umowie.



## § 12

1. Wszelkie pisma kierowane **do Wynajmującego** będą doręczane na adres:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Mistrzejowice”, os. Tysiąclecia 42, 31-610 Kraków,  
zaś **do Najemcy** na adres:  
.....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w § 12, ust. 1, uznaje się za doręczone prawidłowo.

## § 13

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 14

W sprawach nieregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## § 15

Wszelkie ewentualne kwestie sporne powstałe na tle wykonania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie, a w przypadku nie dojścia do porozumienia spory podlegają rozpoznaniu przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

## § 16

Umowa sporządzona zostaje w 3-ch egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

---

