

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... roku w Pabianicach, pomiędzy:

**Pabianicką Spółdzielnią Mieszkaniową** z siedzibą w Pabianicach (95-200), przy ul. Zamkowej 42/44, wpisaną do rejestru przedsiębiorców NIP: 7310004668, REGON: 000487580, KRS 0000053903,

zwaną dalej **Wynajmującym**

**a:**

.....

.....

NIP: ....., REGON: ....., KRS .....,

reprezentowany przez ....., zam. ....

zwaną dalej **Najemcą**,

zwanymi dalej łącznie **Stronami** lub każda z osobna **Stroną** o następującej treści:

## § 1

### Przedmiot najmu

**1.** Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy numer 5, położony w Pabianicach przy ul. Jana Pawła II 30 o powierzchni użytkowej lokalu zawierającej **56,00 m<sup>2</sup>**, wyposażony w urządzenia techniczne szczegółowo opisane w protokole zdawczo-odbiorczym (załącznik), stanowiącym integralną część umowy.

**2. Najemcy** znany jest stan prawny i faktyczny Lokalu, który to stan **Najemca** niniejszym akceptuje i oświadcza, że nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń w stosunku do **Wynajmującego** tak w chwili zawarcia umowy, jak i w przyszłości oraz zrzeka się dochodzenia w przyszłości wszelkich ewentualnych roszczeń z tego tytułu.

## § 2

### Przekazanie lokalu

**Wynajmujący** oddaje do najmu, a **Najemca** bierze w najem lokal określony w § 1 ust. 1, który zwany jest dalej Lokalem.

## § 3

### Przeznaczenie lokalu

1. Lokal będzie wykorzystywany przez **Najemcę** na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie: .....
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. **Najemca** jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w tym przepisów z zakresu ochrony przeciwpożarowej, ochrony środowiska oraz zasad bezpieczeństwa.

## § 4

### Obowiązki Stron

1. **Najemca** zobowiązuje się do utrzymania Lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz do wykonywania na własny koszt drobnych, bieżących napraw, wynikających z normalnej eksploatacji, w szczególności: wymiany żarówek, świetlówek, bezpieczników, naprawy klamek, malowania i odświeżania ścian oraz sufitów, drobnych napraw podłóg, posadzek, wykładzin i okładzin, napraw drzwi i okien, napraw armatury sanitarnej (wymiana uszczelek, czyszczenie syfonów), konserwacji i drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, utrzymania czystości w lokalu i pomieszczeń przynależnych sprawdzania skuteczności ochrony przeciwporażeniowej, pomiaru rezystancji izolacji.
2. Wszelkie prace budowlane, remontowe lub adaptacyjne, trwałe zmiany konstrukcyjne, instalacyjne lub funkcjonalne Lokalu mogą być wykonywane wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego**.
3. **Najemca** zobowiązany udostępnić **Wynajmującemu** dostęp do Lokalu w celu wykonania prac, do których zobowiązany jest **Wynajmujący** oraz w celu dostępu do instalacji przebiegających przez Lokal.
4. W przypadku dokonania ulepszeń Lokalu przez **Najemcę**, za zgodą **Wynajmującego**, **Wynajmujący** może według swojego uznania:

- a) zatrzymać ulepszenia za zapłatą ich wartości pomniejszoną o stopień zużycia (amortyzację),
  - b) zażądać przywrócenia stanu poprzedniego.
5. Naruszenie ust. 2 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
6. **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego informowania **Wynajmującego** o konieczności przeprowadzenia napraw i remontów, które zgodnie z przepisami lub niniejszą umową obciążają **Wynajmującego**, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności za szkodę wynikłą z ich zaniechania.

## § 5

### Podnajem

**Najemca** nie jest uprawniony do oddania Lokalu w podnajem ani do nieodpłatnego używania przez osoby trzecie bez uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego**.

## § 6

### Zwrot Lokalu

1. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest do zwrotu Lokalu w stanie technicznym umożliwiającym natychmiastową jego eksploatację, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
2. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Za wszelkie szkody powstałe w wyniku nieprawidłowego użytkowania Lokalu odpowiada **Najemca**.
4. **Wynajmujący** ma prawo obciążyć **Najemcę** kosztami przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego.

## § 7

### Czynsz i opłaty

1. Od dnia ..... roku **Najemca** zobowiązany jest do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości: ..... zł netto/m<sup>2</sup> pow. użytk. powiększonego o odpowiednią stawkę VAT, tj. .... zł.

2. **Wynajmujący** ma prawo jednostronnie dokonać zmiany wysokości czynszu poprzez pisemne powiadomienie **Najemcy**. Zmiana ta nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy. Wzrost stawki za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu będzie następował zgodnie ze wzrostem stawek uchwalonych przez Radę Nadzorczą.
3. Oprócz czynszu **Najemca** uiszczać będzie **Wynajmującemu** opłaty za media i świadczenia komunalne (CO, CW, ZW, ścieki), które będą naliczane według obowiązujących stawek w Pabianickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, i nie wymagają dodatkowego powiadomienia **Najemcy**.
4. **Najemca** jest zobowiązany do uiszczania należności za najmem od daty wydania mu Lokalu do korzystania (zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym) do dnia zwrotu Lokalu **Wynajmującemu** (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) bez konieczności uprzedniego wezwania do zapłaty.
5. Wszelkie koszty związane z instalacją elektryczną, montażem licznika oraz zawarciem umowy z dostawcą energii ponosi **Najemca**.
6. W przypadku braku możliwości wykonania oddzielnego zasilania i montażu licznika za zużycie energii elektrycznej **Najemca** zostanie rozliczony według podlicznika zamontowanego w lokalu przez **Wynajmującego**.
- 7.

## § 8

### Zasady płatności

1. Czynsz płatny jest miesięcznie z góry, do 15-go dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez **Wynajmującego**. Za opóźnienie naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
2. Płatność dokonywana będzie przelewem na rachunek bankowy **Wynajmującego** wskazany na fakturze.
3. **Najemca** wpłaci **Wynajmującemu** kaucję w wysokości kwoty ..... zł jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń **Wynajmującego** (kwota ta zostanie przekazowana z wadium wpłaconego w postępowaniu aukcyjnym).
4. Kaucja zostanie zwrócona po zakończeniu najmu w wysokości nominalnej bez oprocentowania, pod warunkiem uregulowania przez **Najemcę** wszelkich zobowiązań wobec **Wynajmującego**.

5. **Wynajmujący** ma prawo potrącić z kaucji wszelkie należności **Najemcy**, w tym należności z tytułu czynszu, odszkodowań i kosztów przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

## § 9

### Zmiana stawek

1. Zmiana stawki czynszu za najem 1 m<sup>2</sup> lokalu użytkowego dokonana przez **Wynajmującego** wymaga powiadomienia **Najemcy** przed datą planowanego wprowadzenia zmian.
2. **Najemca** zobowiązany jest do wyrażenia pisemnej akceptacji zaproponowanej stawki czynszu w terminie 30 dni od dnia doręczenia zawiadomienia o jej zmianie. Akceptacja powinna być dokonana w formie:
  - a) podpisanego oświadczenia złożonego przez **Wynajmującego** w siedzibie **Wynajmującego** lub wysłanego **Wynajmującemu** przesyłką poleconą,
  - b) w formie dokumentowej (np. skanem podpisanego oświadczenia) na adres e-mail wskazany przez **Wynajmującego**,
  - c) poprzez dokonanie przez **Najemcę** zapłaty czynszu w zaproponowanej przez **Wynajmującego** stawce czynszu.
3. Brak pisemnej akceptacji w terminie, o którym mowa w ust. 2, uprawnia **Wynajmującego** do wypowiedzenia zgodnie z § 10 ust. 3 lit. d umowy. Wypowiedzenie umowy wymaga w takim przypadku złożenia odrębnego oświadczenia na piśmie.

## § 10

### Czas trwania umowy i jej rozwiązanie

1. Umowa zawarta jest na czas nieokreślony i wchodzi w życie z dniem ..... roku.
2. Każda ze Stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **Wynajmujący** uprawniony jest do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy:
  - a) **Najemca** zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe,
  - b) **Najemca** korzysta z Lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub z jego przeznaczeniem,

- c) **Najemca** naruszył lub narusza postanowienia § 3 ust. 2, § 3 ust. 3, § 4 ust. 2, § 5,
- d) **Najemca** odmówił akceptacji nowej stawki czynszu, zgodnie z § 9 umowy.

## § 11

### Porozumienie Stron

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy pisemnego porozumienia Stron, ze skutkiem natychmiastowym lub z innym terminem uzgodnionym przez Strony.

## § 12

### Opłata za wywóz nieczystości

1. Opłatę za wywóz nieczystości stałych, a także sposób jej naliczania stosowanie do uchwały Rady Nadzorczej PSM, ustala się na podstawie oświadczenia złożonego przez **Najemcę**, określającego liczbę osób zatrudnionych w lokalu użytkowym będącym przedmiotem niniejszej umowy. Zmiana tychże opłat nie wymaga powiadomienia **Najemcy**.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest czynnym podatnikiem podatku od towarów i usług (VAT).

## § 13

### Ubezpieczenie

1. **Najemca** zobowiązuje się, na własny koszt do zawarcia i utrzymywania przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy ubezpieczenia Lokalu od wszelkiego ryzyka, w szczególności od ognia, zalania, kradzieży, dewastacji oraz innych szkód mogących wystąpić w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. **Najemca** jest zobowiązany do przedstawienia kopii ważnej polisy ubezpieczeniowej na każdorazowe żądanie **Wynajmującego**.

## § 14

### Zawiadomienia i powiadomienia

1. Strony wskazują poniżej adresy e-mail do korespondencji:
  - a) **Wynajmujący:** [sekretariat@psm-pabianice.pl](mailto:sekretariat@psm-pabianice.pl)
  - b) **Najemca:** .....

2. Strony zobowiązują się powiadomić wzajemnie o każdej zmianie adresu e-mail pod rygorem uznania, iż ostatnio wskazany przez stronę adres jest aktualny.

## § 15

### Ochrona danych osobowych

1. Administratorem danych osobowych **Najemcy** jest Pabianicka Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Pabianicach, ul. Zamkowa 42/44, NIP: 7310004668, REGON: 000487580, KRS 0000053903 (dalej: „Administrator”).
2. **Wynajmujący** oświadcza, że dane osobowe **Najemcy** zawarte w niniejszej umowie będą przetwarzane zgodnie z przepisami RODO, wyłącznie w celu realizacji niniejszej umowy oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa.
3. Odbiorcami danych osobowych mogą być podmioty współpracujące z Administratorem w zakresie obsługi prawnej, księgowej, informatycznej, a także organy publiczne – wyłącznie w zakresie i na zasadach przewidzianych przepisami prawa.
4. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania umowy, a po jej zakończeniu – przez okres wymagany przepisami prawa lub niezbędny do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń.
5. **Najemcy** przysługuje prawo do:
  - a) dostępu do danych,
  - b) ich sprostowania,
  - c) usunięcia,
  - d) ograniczenia przetwarzania,
  - e) przenoszenia danych,
  - f) wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych,
  - g) prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
6. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne do zawarcia i realizacji umowy najmu.
7. Dane osobowe **Najemcy** nie będą przekazywane poza Europejski Obszar Gospodarczy (EOG) ani podlegały profilowaniu.

## § 16

### Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy (z wyjątkiem jednostronnej zmiany stawki czynszu, zgodnie z § 9 umowy) wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy powszechnie obowiązującego prawa polskiego, w tym w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony zgodnie uzgadniają, że wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca położenia Lokalu.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

**Załącznik:**

- *protokół zdawczo-odbiorczy.*

.....  
**Najemca**

.....  
**Wynajmujący**