

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku w Kętrzynie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Pionier” w Kętrzynie z siedzibą i adresem w Kętrzynie (11-400) przy ul. Ignacego Daszyńskiego 23, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000019519, REGON 000487700, NIP 7420000068, zwaną dalej „Wynajmującym”,

reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni działający w osobach:

- 1) Arkadiusz Książek, Prezes Zarządu
- 2) Dariusz Powroźnik, Zastępca Prezesa ds. technicznych i inwestycyjnych
- 3) Aneta Nahorna, Członek Zarządu – Główny Księgowy

a

....., zamieszkałym w,
....., PESEL _____, zwanym dalej „Najemcą”

..... prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą,
adres do doręczeń,
....., NIP _____, zwanym dalej „Najemcą”

.....
z siedzibą i adresem w,
....., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem _____, NIP _____, zwaną dalej „Najemcą”

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku przy ulicy, zwanego dalej „lokałem”.
2. Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Wyciąg z CEIDG / Informacja z KRS stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal składający się z
. o łącznej powierzchni użytkowej m². Lokal wyposażony jest w instalacje: Przedmiotem najmu jest również piwnica przynależna do lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu wyłącznie na cele niemieszkalne, tj. na działalność handlową/usługową w zakresie
3. Zawarcie niniejszej umowy upoważnia Najemcę do zarejestrowania w lokalu działalności gospodarczej lub innej aktywności wyłącznie w zakresie określonym w ust. 2. Zmiana rodzaju prowadzonej działalności w lokalu jest możliwa wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Uprawnienia i obowiązki stron (Najemcy i Wynajmującego) określają przepisy Kodeksu cywilnego o najmie. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania zasad porządku domowego ustalanych przez Wynajmującego.
2. Zasady rozliczania opłat niezależnych od właściciela, tj. kosztów dostawy do lokalu energii, gazu, wody oraz odbioru ścieków i gospodarki odpadami komunalnymi, określają regulaminy ustalone przez Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przepisami powołanymi w ust. 1-2 i zobowiązuje się do ich stosowania i przestrzegania.
4. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z dostawcą energii elektrycznej do lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z dostawcą gazu do lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z odbiorcą odpadów komunalnych oraz odpadów wytworzonych w ramach działalności prowadzonej w lokalu.
7. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczenia szyb w lokalu. Wynajmujący informuje Najemcę, iż we własnym interesie powinien również ubezpieczyć nakłady inwestycyjne poniesione przez Najemcę w lokalu Wynajmującego. W przypadku, gdy Najemca nie dopełni powyższego obowiązku, będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich powstałych szkód z tego tytułu w pełnej wysokości.

§ 4

Najemca zobowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdej zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną uważa się za doręczoną.

§ 5

1. Strony niniejszej umowy stwierdzają, że lokal nadaje się do umówionego użytku, zaś stan techniczny lokalu i urządzeń w dniu objęcia lokalu określa szczegółowo protokół wydania lokalu stanowiący integralną część niniejszej umowy.
2. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.
3. Najemcą obciąża naprawa i konserwacja:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
 - 2) okien i drzwi;
 - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
 - 4) grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
 - 5) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej wraz z wymianą przewodów;
 - 6) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
 - 7) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu przed wydaniem lokalu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu brutto. Kaucja zabezpiecza pokrycie wszelkich należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w tym również roszczenia z tytułu zniszczenia czy zużycia lokalu lub jego wyposażenia, jego uprzątnięcia i opróżnienia z przedmiotów i rzeczy pozostawionych przez Najemcę, ewentualne koszty egzekucji obowiązku opróżnienia lokalu lub roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu po zakończeniu stosunku najmu.
2. Kaucja nie podlega waloryzacji i zostanie zwrócona Najemcy w ciągu miesiąca od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i opróżnienia lokalu oraz przekazania go do dyspozycji Wynajmującego w stanie nie pogorszonym. Zwrot kaucji lub jej części nastąpi na wskazany przez Najemcę nr rachunku bankowego, o ile nie zostanie ona zaliczona na poczet należności z tytułu najmu lokalu, o których mowa w ust. 1.

§ 7

Z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany do terminowego uiszczania na rzecz Wynajmującego następujących miesięcznych opłat netto, powiększonych o podatek od towarów i usług według aktualnie obowiązującej stawki tego podatku, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:

1) czynsz najmu:

$$\underline{\hspace{2cm}} \text{ m}^2 \times \underline{\hspace{2cm}} \text{ zł/m}^2 = \underline{\hspace{2cm}} \text{ zł}$$

2) opłaty niezależne od właściciela, tj.:

- a) opłata stała za moc zamówioną i usługi przesyłowe – na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, która dla lokalu wynosi MW;
- b) opłata zmienna za pobrane ciepło i usługi przesyłowe – na pokrycie kosztów dostawy energii cieplnej na potrzeby centralnego ogrzewania, wg odczytów urządzeń pomiarowych zainstalowanych w budynku proporcjonalnie do powierzchni użytkowej / kubatury lokali,
- c) opłata na podgrzanie wody – ustalana na podstawie zużycia ciepłej wody w lokalu i stawki za podgrzanie 1 m³ wody obliczonej jako iloraz kosztu podgrzania wody w budynku i sumy zużycia ciepłej wody przez wszystkie lokale w budynku,
- d) opłata na zimną wodę – ustalana na podstawie zużycia wody w lokalu i stawki za 1 m³ wody obliczonej jako iloraz kosztu dostawy wody do budynku i sumy zużycia wody przez wszystkie lokale w budynku.

§ 8

1. Czynsz i opłaty związane z najmem lokalu, o których mowa w § 7 pkt 2 lit. a, płatne są miesięcznie z góry do 21 dnia miesiąca, którego dotyczą, przelewem na rachunek bankowy wskazany Najemcy przez Wynajmującego, natomiast opłata wskazana w § 7 pkt 2 lit. b, c, d – miesięcznie z dołu do 21 dnia miesiąca.
2. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 7 pkt 2, nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
3. W przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w § 7, naliczane będą ustawowe maksymalne odsetki za opóźnienie. Ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu zryczałtowanych kosztów sporządzenia i doręczenia Najemcy wezwania do zapłaty w wysokości odpowiadającej kwocie czynszu za 1 m² lokalu netto, naliczanych Najemcy wraz z każdorazowo wystosowanym do niego wezwaniem do zapłaty.
4. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdy-

by umowa nie została rozwiązana. Zapłata wynagrodzenia nie zwalnia od obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela.

§ 9

1. Wynajęcie, podnajęcie albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części wymaga bezwzględnie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może wprowadzić zmiany w lokalu (ulepszenia, przeróbki instalacji i wyposażenia lokalu itp.) tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
3. Wynajmujący nie będzie zwracał Najemcy niezamortyzowanych nakładów poniesionych na adaptację lub remont lokalu.

§ 10

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub 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.
2. Jeżeli otwarcie lokalu nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć lokal i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy; z czynności tych sporządza się protokół.
3. Po wcześniejszym ustaleniu terminu Najemca powinien także udostępnić Wynajmującemu lokal w celu dokonania:
 - 1) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 2) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas
2. Wynajmujący stawia do dyspozycji Najemcy lokal będący przedmiotem umowy od dnia wskazanego w ust. 1.
3. Czynsz i inne opłaty należne Wynajmującemu będą płatne od dnia wskazanego w ust. 1.

§ 12

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec ostatniego miesiąca okresu wypowiedzenia.

2. Rozwiązanie umowy może nastąpić w czasie trwania najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia (ze skutkiem natychmiastowym) w wypadku, gdy Najemca użytkuje lokal niezgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie lub dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. Umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:
 - 1) odnowić lokal poprzez pomalowanie na biało ścian i sufitów,
 - 2) posprzątać lokal, przez co rozumie się umycie okien, skrzydeł i ościeżnic drzwiowych, armatury sanitarnej, ścian wyłożonych kaflami i podłóg,
 - 3) dokonać obciążających Najemcę napraw, w szczególności polegających na przywróceniu lokalu do stanu zgodnego z protokołem wydania lokalu,
 - 4) zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy lub zostało zainstalowane przez Wynajmującego w trakcie trwania najmu, na podstawie danych zawartych w protokole wydania lokalu.
2. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków, o których mowa w ust. 1, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia osobie trzeciej na koszt Najemcy czynności polegających na odnowieniu i posprzątaniu lokalu oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
3. W przypadku stwierdzenia uszkodzenia lokalu ponad zwykły stopień zużycia, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia wykonania remontu na koszt Najemcy.
4. W przypadku porzucenia lokalu wraz z ruchomościami bądź wydania go Wynajmującemu wraz z ruchomościami, Najemca upoważnia Wynajmującego do opróżnienia lokalu oraz usunięcia pozostawionych ruchomości na koszt Najemcy.
5. Nie zapłacone przez Najemcę koszty, o których mowa w ust. 2-4, zostaną pokryte w pierwszej kolejności z kaucji, o której mowa w § 6.

§ 14

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:
 - 1) administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Pionier” w Kętrzynie z siedzibą w Kętrzynie, adres: ul. Daszyńskiego 23, 11-400 Kętrzyn, nr tel. (89 751 74 50), email: sekretariat@smpionier.pl,

- 2) w Spółdzielni nie został powołany Inspektor Danych Osobowych,
 - 3) dane przetwarzane są w celu:
 - a) wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
 - b) zawarcia umowy, na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
 - c) czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej art. 6 ust. 1 lit. b RODO,
 - d) archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust 1 lit. c RODO,
 - 4) 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,
 - 5) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych;
 - 6) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub obrony przed roszczeniami albo archiwizowane przez okres 6 lat,
 - 7) 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,
 - 8) 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 Warszawa,
 - 9) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,
 - 10) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,
 - 11) administrator nie będzie podejmował wobec Najemcy 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 Wynajmującego

oraz wskazanym przez Wynajmującego do kontaktu, informacji zawartych w niniejszej klauzuli informacyjnej.

§ 15

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle wykonania umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksów pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Wynajmujący a drugi Najemca.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....