

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

NR ...../2021

W dniu ..... w Katowicach pomiędzy **Katowickim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.** z siedzibą w Katowicach, ul. Krasińskiego 14, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice-Wschód w Katowicach VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000114803, NIP 6342072945 reprezentowaną przez:

.....  
.....

zwanym dalej Wynajmującym,  
a

.....  
zamieszkałym/ą w ..... przy ul. ....  
legitymujący/ą się dowodem osobistym seria: ..... nr .....  
wydanym przez .....  
PESEL ..... NIP .....

zwany/ą dalej NAJEMCĄ

\*Najemca prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą .....  
na podstawie zaświadczenia o wpisie w CEIDG z dnia .....

\*Najemca w dacie zawarcia umowy jest w trakcie rejestrowania działalności gospodarczej, do której prowadzenia będzie wykorzystywał lokal będący przedmiotem najmu.

..... wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w  
..... Wydział..... Gospodarczy KRS pod numerem KRS ....., NIP ..... zwaną dalej NAJEMCĄ  
reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu/Wspólnika

**§ 1**

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Katowicach przy ul. .... o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup>.

**§ 2**

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje w najem lokal, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy Najemcy, który zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz na warunkach określonych niniejszą umową.
2. W lokalu, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy Najemca będzie prowadził .....

**§ 3**

1. Czynsz najmu ustalony został na ..... **zł netto/m<sup>2</sup> miesięcznie** (słownie: ..... złotych).
2. Do czynszu najmu doliczany będzie podatek VAT według obowiązującej stawki w dacie wystawienia faktury.
3. Oprócz czynszu najmu Najemca uiszczać będzie opłaty niezależne od właściciela za możliwość korzystania z instalacji centralnego ogrzewania, instalacji zimnej wody i odbiór ścieków wg zasad określonych w Regulaminie rozliczania mediów, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy. Zmiana Regulaminu, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz odpadów komunalnych z wybranym przez siebie przedsiębiorcą odbierającym odpady.
5. Pierwszy czynsz Najemca zobowiązany jest uiścić po spisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego przedmiotu najmu i będzie on naliczony proporcjonalnie do liczby dni najmu w tym miesiącu.
6. Na poczet opłat, o których mowa w ust. 3 wnoszone będą zaliczki, które na bieżąco będą korygowane zgodnie z ustaleniami i decyzjami właściwych organów.

7. Wynajmujący jest uprawniony do waloryzacji czynszu raz w roku ze skutkiem od 1 marca danego roku o wskaźnik waloryzacji, który ustalany jest przy wykorzystaniu wyższej wartości spośród dwóch poniżej wskazanych:

- a) średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w poprzednim roku kalendarzowym ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w formie komunikatu w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 291 z późn. zm);
- b) wzrost przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw ustalany w oparciu o wysokość przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw za rok poprzedni ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w formie obwieszczenia w Dzienniku Urzędowym GUS w związku z art. 9 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24 kwietnia 2003r. o działalności pożytku publicznego i o wolontariacie (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1057 z późn. zm);

W przypadku, gdy wskaźnik waloryzacji jest ujemny czynsz nie ulega zmianie. Waloryzacja nie wyłącza uprawnień Wynajmującego do podwyższania czynszu w trybie art. 685 <sup>1</sup> k.c.

8. W przypadku, gdy zwiększą się niezależne od Wynajmującego podatki i inne ciężary związane z własnością przedmiotu najmu stawka czynszu ulegnie podwyższeniu uwzględniając zaistniały wzrost obciążeń.

#### § 4

1. Czynsz najmu oraz zaliczki na poczet opłat, o których mowa w § 3 ust. 3 niniejszej umowy Najemca wpłacać będzie z góry za dany miesiąc w terminie 10 dni od daty doręczenia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w ING Bank Śląski S.A wskazany na fakturze.
2. Wynajmujący będzie doręczać Najemcy fakturę do 10 dnia miesiąca, którego płatność dotyczy.
3. Za datę dokonania płatności uważa się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

#### § 5

W przypadku braku zapłaty czynszu lub opłat za media Wynajmującemu służy prawo natychmiastowego zaprzestania dostawy wody i ciepła na rzecz Najemcy.

#### § 6

1. Dla zabezpieczenia spłaty zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego, w tym z tytułu czynszu oraz opłat a także kosztów naprawienia ewentualnych szkód w lokalu oraz usunięcia ulepszeń ustalona zostaje kaucja w wysokości 3 – krotności czynszu ..... **zł** - płatna przed zawarciem umowy najmu. Wpłacone tytułem kaucji środki pieniężne nie podlegają oprocentowaniu.
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w wysokości pomniejszonej o ewentualne zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego.
3. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty zwrotu lokalu.
4. W przypadku wzrostu czynszu w czasie trwania umowy Najemca ma obowiązek uzupełnić kaucję o odpowiednią kwotę podwyżki najpóźniej na 7 dni przed wejściem w życie nowej stawki czynszu.
5. W przypadku braku uzupełnienia kwoty kaucji w terminie wskazanym w ust 4, Wynajmujący ma prawo do zaliczenia bieżących wpłat Najemcy na poczet czynszu i opłat w pierwszej kolejności na poczet uzupełnienia kaucji.
6. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się, aby Wynajmujący pokrył z wpłaconej kaucji zobowiązania Najemcy wynikające ze stosunku najmu.
7. Za zwrot lokalu uważa się ustanie stosunku najmu i protokolarnie wydanie lokalu Wynajmującemu przez Najemcę.

#### § 7

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu oraz, że w pełni akceptuje stan techniczny, w jakim lokal się znajduje.
2. Prowadzenie innej działalności gospodarczej w lokalu niż wymieniona w § 2 ust. 2 niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia stawki czynszu w wypadku zmiany zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu przez Najemcę.

4. Uzyskanie akceptacji dla prowadzonej działalności gospodarczej przez organy nadzoru sanitarnego lub administracyjnego odbędzie się na koszt oraz wnioski Najemcy.
5. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie w czystości i porządku terenu przyległego do lokalu zaznaczonego na załączniku graficznym do niniejszej umowy.

#### § 8

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie ma prawa zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani przeprowadzać jakichkolwiek w nim adaptacji.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę jakichkolwiek zmian, które stanowią trwałą ingerencję w substancję lokalu (np. nawiercanie otworów w ścianach, okładzinach ściennych lub podłogowych, demontaż lub zmiana miejsca położenia wyposażenia technicznego lokalu, przeróbki istniejących instalacji, wprowadzanie nowych instalacji) wymaga pisemnego porozumienia obu stron zawierającego zgodę Wynajmującego na zakres prac, techniczne warunki ich wykonania, określenie sposobu ich sfinansowania oraz warunków pokrycia przez Najemcę kosztów usunięcia wprowadzonych zmian a w przypadku ulepszeń warunków pokrycia przez Najemcę kosztów usunięcia wprowadzonych ulepszeń lub pozostawienia dokonanych (ulepszeń) po ustaniu stosunku najmu.
3. Montaż tablicy informującej o działalności prowadzonej przez Najemcę w lokalu, jak również innych elementów na elewacji budynku, w tym o charakterze reklamowym wymaga uzgodnienia z Wynajmującym warunków technicznych ich umieszczenia (sposób montażu tablicy na elewacji zewnętrznej budynku, wymiary tablicy i materiał jej wykonania). Tablica informująca o działalności prowadzonej przez Najemcę w lokalu, jak i inne elementy o charakterze reklamowym nie mogą naruszać estetyki budynku i jego otoczenia.

#### § 9

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnajmować.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku kradzieży, kradzieży z włamaniem lub innych zdarzeń losowych. W tych przypadkach powstałe szkody i ich skutki Najemca zobowiązany jest naprawić we własnym zakresie lub dochodzić odszkodowania od instytucji ubezpieczeniowej, z którą uprzednio zawarł dobrowolną umowę o ubezpieczeniu własnego mienia.

#### § 10

1. Do obowiązków Najemcy należy:
  - a) dbanie o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz dokonywanie na swój koszt drobnych napraw wynikających z normalnej jego eksploatacji,
  - b) zabezpieczenie składników majątkowych Najemcy przed kradzieżą, kradzieżą z włamaniem z obowiązkiem wyrównania szkód powstałych w wyniku tych zdarzeń w mieniu Wynajmującego,
  - c) pokrywanie wszelkich szkód, jakie poniesie Wynajmujący w związku z działalnością Najemcy,
  - d) przestrzeganie zasad BHP, P.Poż. i ogólnych warunków ubezpieczeń odnoszących się do wynajmowanego lokalu,
  - e) wyposażenie lokalu w sprzęt gaśniczy, jego kontrola, konserwacja i legalizacja oraz przeszkolenie załogi w zakresie posługiwania się sprzętem gaśniczym
  - f) utrzymanie w czystości wejścia do lokalu, w tym usuwanie śniegu i śliskości.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu technicznego lokalu. O terminie kontroli Najemca będzie każdorazowo powiadomiony, z zastrzeżeniem, że w wyjątkowych sytuacjach mogą być przeprowadzone kontrole bez uprzedniego powiadomienia.

#### § 11

1. Umowa zawarta zostaje na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej.

#### § 12

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu najmu lub pozostałych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
  - b) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki Najemcy dopuszczając do powstania szkód lub też niszczy urządzenia będące własnością Wynajmującego,
  - c) podnajął lub oddał do używania osobom trzecim przedmiot najmu lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, gdy zostaną zgłoszone przez mieszkańców przyległych budynków zastrzeżenia do sposobu prowadzonej przez Najemcę działalności a Najemca nie zastosuje się w terminie 10 dni do pisemnych uwag Wynajmującego.

### § 13

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

### § 14

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, w szczególności zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu w jakim znajdował się on w dniu zawarcia umowy najmu z zastrzeżeniem postanowień § 8 ust. 2 niniejszej umowy oraz dokonać demontażu z elewacji budynku wszystkich zamontowanych przez Najemcę na elewacji budynku tablic, elementów reklamowych oraz przywrócić elewację do stanu, w którym znajdowała się ona w dniu zawarcia umowy najmu (np. wymiana dziurawych płytek elewacyjnych, uzupełnienie fug, doczyszczenie elewacji itp.).
2. W ramach obowiązku, o którym mowa w ust. 1 Najemca jest zobowiązany min. odnowić powłoki malarskie ścian i sufitów lokalu, uzupełnić brakujące elementy wyposażenia lokalu, wymienić uszkodzone elementy wyposażenia lokalu.
3. W przypadku zwrotu lokalu przez Najemcę bez przywrócenia go do stanu w jakim znajdował się on w dniu zawarcia umowy najmu Najemca zgadza się na zlecenie przez Wynajmującego prac związanych z przywróceniem lokalu do stanu w jakim znajdował się on w dniu zawarcia umowy najmu podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Najemcy. Koszt poniesiony przez Wynajmującego z tytułu, o którym mowa w zdaniu poprzednim zostanie pokryty z wpłaconej przez Najemcę kaucji. W przypadku, gdy kwota wpłaconej kaucji nie wystarczy na pokrycie kosztu poniesionego przez Wynajmującego na przywrócenie lokalu do stanu w jakim znajdował się on w dniu zawarcia umowy najmu Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty pozostałej różnicy a Najemca zobowiązuje się ją zapłacić w terminie 7 dni od doręczenia mu wezwania Wynajmującego do zapłaty.
4. Zwracany lokal winien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy. W przypadku nie usunięcia rzeczy przez Najemcę, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo ich usunięcia na koszt Najemcy.
5. Przy objęciu i zwrocie lokalu strony sporządzą protokoły zdawczo-odbiorcze opisujące stan techniczno-użytkowy lokalu i jego wyposażenia.
6. W przypadku nie zgłoszenia się Najemcy do protokolarnego przekazania lokalu w terminie 5 dni po rozwiązaniu umowy najmu Wynajmującemu służy prawo komisyjnego wejścia do lokalu celem jednostronnego protokolarnego jego przejęcia.

### § 15

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 16

W sprawach nieuregulowanych w postanowieniach umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

### § 17

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego sąd powszechny.

**§ 18**

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY****NAJEMCA**

WZMÓR

Załączniki:

- Nr 1 - Regulamin rozliczania mediów;
- Nr 2 - Regulamin porządku domowego;
- Nr 3 - Oświadczenie najemcy;
- Nr 4 - Załącznik graficzny;

\* niepotrzebne skreślić.

## OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana/ny ..... zamieszkała/ty  
w ..... przy ul. .... legitymująca/cy się dowodem  
osobistym seria ..... nr ..... PESEL ..... oświadczam, że na dzień .....

Nie pozostaję w związku małżeńskim.

Pozostaję w związku małżeńskim z ..... zamieszkałą/łym  
w ..... przy ul. .... legitymująca/cym  
się dowodem osobistym seria ..... nr ..... PESEL ..... oraz oświadczam,  
że pomiędzy mną i moim mężem/moją żoną\* istnieje wspólność majątkowa

.....  
(czytelny podpis najemcy)

## OŚWIADCZENIE MAŁŻONKA

Ja niżej podpisana/ny ..... wyrażam zgodę na zaciągnięcie  
zobowiązań z tytułu najmu lokalu użytkowego przez mojego męża/moją żonę.

.....  
(czytelny podpis małżonka)