

**Umowa najmu  
lokalu użytkowego  
zawarta w Lesznie w dniu ... roku**

pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Przylesie” w Lesznie** z siedzibą w Lesznie (64-100), przy ul. Tadeusza Rejtana 43, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000043991, NIP: 6970015241, (wydruk z KRS stanowi załącznik nr 2 do Umowy) , reprezentowaną przez:

1. Łukasza Bieńczaka – Prezesa Zarządu
  2. Magdalenę Adamczak – Zastępcę Prezesa Zarządu
- zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

...

zwaną dalej „Najemcą”

zwanymi dalej również łącznie „Stronami” lub każda z osobna „Stroną”;

o następującej treści, dalej jako „Umowa”:

**§ 1**

**Przedmiot Umowy**

1. Przedmiotem najmu jest spółdzielczy lokal użytkowy o łącznej powierzchni **51,5 m<sup>2</sup>**, zlokalizowany w budynku położonym w Lesznie przy ul. Ludwika Zamenhofs 22, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, grzewczą (zwany dalej: „Lokalem” lub „Przedmiotem Najmu”).
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Przedmiot Najmu i zapewnić mu możliwość korzystania z niego w zakresie zgodnym z niniejszą Umową przez cały okres trwania niniejszej Umowy, a Najemca zobowiązuje się płacić terminowo czynsz i pokrywać koszty dodatkowe określone w Umowie, a także korzystać z Lokalu zgodnie z niniejszą Umową.
3. Najemca będzie wykorzystywał najmowany Lokal wyłącznie na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.
4. Najemca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do stanu faktycznego i prawnego lokalu, w szczególności do powierzchni lokalu o której mowa w §1 niniejszej Umowy, sposobu jej pomiaru oraz obliczenia i zobowiązuje się w przyszłości nie kwestionować ustalonej ww. sposób powierzchni użytkowej Lokalu oraz zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie.
5. Najemca oświadcza, że dokładnie zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, jest on zdalny do użytku i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń, zrzekając się równocześnie prawa dochodzenia wszelkich roszczeń z tego tytułu.

**§ 2**

**Czynsz najmu i koszty dodatkowe**

1. Tytułem miesięcznego czynszu, Najemca płacić będzie na rzecz Wynajmującego:

Składnik:	j.m.	zł/j.m.	Netto
a) Świadczenia	51,50 m <sup>2</sup>	...	...
b) Centralne ogrzewanie stałe	51,50 m <sup>2</sup>	1,42	73,13
c) Centralne ogrzewanie zmienne	51,50 m <sup>2</sup>	1,58	81,37
d) Opłata za wodomierz	2	2,03	4,06

e) Opłata za gospodarowanie odpadami	1	20,69	20,69
Razem			...

2. Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu dodatkowe wynagrodzenie z tytułu reklamy w wysokości zgodnej z Uchwałą nr 9/10/2014 Zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie z dnia 21.10.2014 r. za każdy metr kwadratowy powierzchni reklamy. Najemca obowiązany jest uzyskać w tym zakresie stosowną zgodę organu administracji oraz uzyskać od Wynajmującego akceptację projektu graficzno – technicznego reklamy.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej zostanie powiększony o kwotę należnego podatku od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Czynsz i wynagrodzenie z tytułu reklamy płatne są z góry, do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT. Wynajmujący zobowiązuje się do wystawienia i doręczenia Najemcy faktury VAT najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca.
5. Płatność będzie dokonana poleceniem przelewu na indywidualny numer bankowy Spółdzielni w PKO BP O/Leszno nr 97 1020 3088 0000 8902 0005 4486.
6. Kwota czynszu określona w ust. 1 powyżej będzie podlegała corocznej waloryzacji począwszy od 1 marca 2024 r., zgodnie ze wskaźnikiem inflacji o roczny procent urzędowego wskaźnika GUS dotyczącego przyrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy, w drodze jednostronnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o dokonanej waloryzacji.
7. Należność za wodę i ścieki będzie rozliczana na podstawie odczytu wodomierza, a w przypadku braku wodomierza – na podstawie ryczału określonego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Cena 1m<sup>3</sup> zimnej wody stosowana będzie w wysokości ustalonej przez Radę Miasta Leszna.
8. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczana będzie na podstawie złożonej przez Najemcę deklaracji i na zasadach określonych przez Radę Miasta Leszna. Wynajmujący pisemnie informuje Najemcę w przypadku zmiany zasad wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonych przez Radę Miasta Leszna. Zmiana określona w zdaniu drugim nie wymaga zmiany umowy.
9. Należność za centralne ogrzewanie jest zaliczką za te świadczenia, a rozliczenie wpłat za c.o. będzie następowało zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie”, z którego treścią Najemca się zapoznał i który akceptuje.
10. Opłaty za zużycie energii elektrycznej Najemca jest zobowiązany regulować we własnym zakresie na podstawie umowy zawartej z dostawcą.
11. Niezapłacenie lub opóźnienie zapłaty przez Najemcę czynszu najmu i/lub kosztów dodatkowych oraz kosztów, o których mowa powyżej upoważnia Wynajmującego do:
  - 1) wstrzymania dostawy mediów do Lokalu w przypadku gdy opóźnienie w płatności czynszu lub kosztów dodatkowych obejmuje dwa pełne miesiące i za dodatkowym uprzednim wezwaniem do zapłaty wyznaczającym przynajmniej 14-dniowy termin do zapłaty, bez ponoszenia odpowiedzialności za niewykonanie Umowy, w szczególności Najemcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek kary umowne, odszkodowania, ani żadne inne roszczenia, w tym roszczenie o zwolnienie z obowiązku zapłaty danej należności za okres braku dostępu Lokalu do mediów,
  - 2) naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty zaległej wymagalnej należności za dany miesiąc za każdy dzień opóźnienia.
15. Czynsz najmu i koszty dodatkowe są naliczane od dnia przekazania lokalu.

### § 3

#### Inne koszty ponoszone przez Najemcę

Ewentualną umowę na świadczenie usług telekomunikacyjnych (telefon, internet) Najemca zobowiązany jest zawrzeć we własnym zakresie na własny koszt.

### § 4

#### Sposób korzystania z Lokalu

1. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał Lokal na prowadzenie działalności o charakterze ....
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Umowy.
3. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac remontowo - modernizacyjnych, Najemca przed rozpoczęciem w/w prac, zobowiązany jest, pod rygorem rozwiązania Umowy najmu w trybie natychmiastowym, złożyć Wynajmującemu projekt budowlany wielobranżowy, podpisany przez osoby uprawnione. Najemca zobowiązany jest przeprowadzić prace adaptacyjne na swój koszt i ryzyko, zgodnie z opisanym powyżej, zatwierdzonym przez Wynajmującego, projektem budowlanym aranżacji Lokalu. W przypadku, gdy zaakceptowany przez Wynajmującego projekt budowlany aranżacji Lokalu bądź charakter prowadzonej przez Najemcę działalności w Lokalu będzie obejmował zmiany w wykończeniu Lokalu, wymagające zgodnie z właściwymi przepisami dostosowania do wymogów aktualnych przepisów sanitarno – epidemiologicznych, ochrony pożarowej, wymogów Państwowej Inspekcji Pracy oraz wszelkich innych, bądź uzyskania odrębnego pozwolenia na użytkowanie Lokalu z przeznaczeniem na konkretną działalność Najemcy, Najemca będzie zobowiązany na swój koszt i ryzyko uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia oraz dokonać wszelkich niezbędnych zgłoszeń i uzgodnień ze wszystkimi organami administracji publicznej oraz instytucjami właściwymi dla lokalizacji Lokalu. Uzyskane uzgodnienia w powyższym zakresie Najemca musi przekazać Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia prowadzenia w nim działalności. Najemca nie może rozpocząć prowadzenia działalności w Lokalu do czasu uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń zgodnie z zapisami niniejszego ustępu. W przypadku rozpoczęcia działalności przez Najemcę w Lokalu bez uprzedniego uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie skutki swoich działań. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za terminy wydania decyzji przez organy nadzoru budowlanego.
4. Wszelkie prace remontowe (inne niż drobne naprawy, o których mowa w art. 681 kodeksu cywilnego), adaptacyjne (inne niż aranżacja wyposażenia znajdującego się w Lokalu) oraz zmiany do projektu o którym mowa w ust. 3 Umowy wymagają uzgodnienia i zatwierdzenia na piśmie przez Wynajmującego. Projekt musi być podpisany przez uprawnione osoby. Wszelkie zmiany w tym projekcie, wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego, w szczególności w zakresie dotyczącym: konstrukcji nośnej lub elementów elewacji budynku przylegających do Lokalu.
- 4a. Prace remontowo- adaptacyjne uciążliwe dla właścicieli lub najemców innych lokali położonych w budynku mogą być wykonywane tylko w godzinach od 7.00 do godziny 18.00, po uprzednim uzgodnieniu z upoważnionym przedstawicielem Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy jakiegokolwiek prace adaptacyjne w Lokalu, bądź prace Najemcy będą miały wpływ na części wspólne budynku (w szczególności umieszczenie reklamy na elewacji budynku), będą wymagały pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Przed rozpoczęciem prac remontowo-modernizacyjnych lub adaptacyjnych, Najemca zobowiązany będzie do uzyskania wymaganych przepisami prawa wszelkich pozwoleń lub zgłoszeń na realizację robót oraz dostarczeniu ich Wynajmującemu, który na tej podstawie określi

- warunki techniczne, sposób prowadzenia prac, a także sposób nadzoru właścicielskiego Wynajmującego nad przebiegiem robót.
7. Po wykonaniu prac remontowo-modernizacyjnych Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą wraz ze stosownymi decyzjami administracyjnymi.
  8. Wynajmujący, ma prawo kontrolować przebieg prac remontowo-modernizacyjnych, zaś nad realizacją projektu z ramienia Najemcy winny czuwać osoby posiadające uprawnienia budowlane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
  9. Najemca nie może oddać Lokalu w podnajem, do bezpłatnego używania lub do korzystania w inny sposób bez pisemnej zgody Wynajmującego.
  10. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest, w zależności od wyboru Wynajmującego, usunąć nakłady i przywrócić stan poprzedni na swój koszt, albo pozostawić je nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego. Najemca jest zwolniony z obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku, gdy poczynione nakłady są zgodne z przedstawionym projektem prac adaptacyjnych, o którym mowa w § 4 ust. 3. Rzeczy wniesione (zainstalowane, wbudowane, itp.) do Lokalu przez Najemcę oraz wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę, które stały się jego częściami składowymi stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego.
  11. Strony zgodnie ustalają, że Najemca będzie zobowiązany uzyskać uprzednią pisemną akceptację Wynajmującego na formę oraz treść ewentualnych informacji reklamowych/marketingowych umieszczanych w/nad witryną Lokalu. Wymóg uzyskania zgody nie dotyczy zmiany koncepcji graficznej informacji reklamowych/marketingowych, które zostały umieszczone w/nad witryną Lokalu, na warunkach przewidzianych w zdaniu poprzedzającym.
  12. W przypadku prac remontowych i modernizacyjnych związanych z remontem elewacji budynku, Wynajmujący uprawniony będzie do zmiany lokalizacji reklam, o której mowa w § 2 ust. 2 Umowy, w uzgodnieniu z Najemcą, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie na 14 dni przed rozpoczęciem robót remontowych.
  13. Najemcy bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno umieszczać na zewnątrz Lokalu żadnych reklam.
  14. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
    - a) prowadzenia działalności wyłącznie w godzinach: 07.00 do 21.00,
    - b) prowadzenia działalności gospodarczej z poszanowaniem Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku, w którym znajduje się Lokal oraz z zachowaniem ciszy i spokoju mieszkańców. Najemca będzie brał pod uwagę szczególną lokalizację Lokalu związaną z zabudową mieszkaniową. Najemca zapewni ciszę nocną i porządek przed i w Lokalu.
    - c) przed przystąpieniem do rozpoczęcia działalności gospodarczej – Najemca, zobowiązany jest do przeprowadzenia kompleksowego, profesjonalnego przeglądu wszystkich urządzeń technicznych w Lokalu, a w czasie najmu do odpowiedniej konserwacji tych urządzeń.
    - d) przestrzegania przewidzianych przepisami prawa norm poziomu hałasu przez cały okres trwania stosunku najmu.
    - e) przeprowadzenia w miarę potrzeb na własny koszt dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji Lokalu przez cały okres trwania stosunku najmu.
    - f) w razie potrzeby, do zawarcia dodatkowej umowy o wywóz odpadów, z zastrzeżeniem, że wywóz nieczystości będzie miał miejsce w dniach i godzinach ustalonych z Wynajmującym.
    - g) natychmiastowego udostępniania Wynajmującemu wszystkich pomieszczeń w celu bieżącego dokonywania wszelkich przeglądów i napraw infrastruktury obiektu.

- h) ubezpieczenia majątku własnego zlokalizowanego w Lokalu wg własnego uznania, zaś kopię ewentualnej polisy Najemca przekaże służbom administracyjnym Wynajmującego. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody w majątku Najemcy znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.
  - i) Najemca zobowiązuje się do składowania oraz segregacji odpadów w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
15. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w umowie, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na warunkach określonych w § 8 ust. 2 Umowy.
16. Strony zgodnie ustalają, że Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie dotyczącym ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych i przepisach dotyczących ochrony środowiska. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
- a) przeprowadzania niezbędnych badań instalacji elektrycznej w Lokalu w zakresie stanu sprawności połączeń, osprzętu, zabezpieczeń i środków ochrony od porażeń, odporności izolacji przewodów oraz uziemień instalacji i aparatów, co najmniej raz na pięć lat, zgodnie z art. 62 ust. 1 pkt 2 Ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (Dz.U.2020.1333 z późn. zm.),
  - b) przeprowadzenia przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w okresach ustalanych przez producenta, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2019.67 z późn. zm.) - nie rzadziej niż raz do roku,
  - c) przeprowadzania przeglądów czyszczenia i serwisu instalacji wentylacji (przewodów kominowych) znajdujących się w Lokalu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650 z późn. zm.) - nie rzadziej niż raz na rok.
  - d) przeprowadzenia kontroli urządzeń chłodniczych systemu chłodniczego zgodnie z Ustawą o charakterystyce energetycznej budynków z dnia 29.08.2014 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1200).
17. Najemca zobowiązuje się przekazywać Wynajmującemu kopie protokołów z przeglądów, o których mowa w ustępie 16 powyżej, w terminie 7 dni od dnia ich wykonania. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę kopii dokumentów, o których mowa powyżej w terminie 7 dni od dnia ich wykonania lub w przypadku niewykonania przez Najemcę badań lub przeglądów zgodnie z ustępem 16 powyżej, Wynajmujący może wykonać ww. badania lub przeglądy na koszt Najemcy. Ponadto, w przypadku niewykonania przez Najemcę zaleceń wynikających z przeglądów zgodnie z ustępem 16 powyżej, Wynajmujący może obciążyć Najemcę wszelkimi kosztami poniesionymi przez Wynajmującego z powodu niewykonania ww. obowiązków przez Najemcę.

## § 5

### Utrzymanie i naprawy Lokalu

1. W okresie obowiązywania Umowy Najemca będzie utrzymywał Lokal i jego wyposażenie w należytym stanie pod względem bezpieczeństwa, czystości i estetyki.
2. Oprócz prac wymienionych w § 4 Najemca obowiązany jest dokonywać na własny koszt wszystkie remonty, naprawy i konserwacje wyposażenia Lokalu, a ponadto drobne bieżące remonty i naprawy oraz konserwacje w zakresie związanym ze zwykłym korzystaniem z Lokalu.

W szczególności Najemca będzie wykonywał naprawy i konserwacje niezwłocznie po powstaniu takiej potrzeby. Najemca ponosi również ryzyko z tytułu uszkodzenia lub stłuczenia szyb w oknach Lokalu i zobowiązuje się do niezwłocznej wymiany uszkodzonych lub stłuczonych szyb na własny koszt oraz ryzyko, chyba że do uszkodzenia lub stłuczenia szyb dojdzie w związku z remontem przeprowadzonym przez Wynajmującego lub innymi pracami prowadzonymi przez Wynajmującego w Lokalu. W przypadku niewykonania napraw leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania ich na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania napraw w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek szkody na skutek zaniedbania przez Najemcę obowiązków określonych powyżej, Najemca zostanie obciążony kosztami usunięcia tej szkody w pełnej wysokości.

3. Z zastrzeżeniem § 4 obowiązek dokonywania remontów, napraw i konserwacji w zakresie wykraczającym poza określony w ust. 2 powyżej, spoczywa na Wynajmującym, z wyjątkiem, gdy Najemca zobowiązany będzie do naprawienia szkód - wykraczających poza pogorszenie stanu Lokalu wynikających ze zwykłego jego zużycia - wyrządzonych przez Najemcę, jego pracowników, klientów lub inne osoby, za które ponosi on odpowiedzialność.
4. Najemca nie może żądać obniżenia czynszu najmu lub kosztów dodatkowych, ani też jakiegokolwiek odszkodowania z tytułu ograniczeń w korzystaniu z Lokalu spowodowanych wykonywaniem przez Wynajmującego uzasadnionych remontów, napraw i konserwacji w szczególności wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody (bez armatury i wyposażenia), a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej. W takich przypadkach, Najemca zapewni Wynajmującemu dostęp do Lokalu oraz usunie elementy wyposażenia, które mogłyby utrudniać wykonanie powyższych prac, a Wynajmujący po dokonaniu uzasadnionych remontów, napraw lub konserwacji przywróci Lokal do stanu poprzedniego z dnia rozpoczęcia robót. Jednakże Wynajmujący obowiązany jest zawiadomić Najemcę o zamiarze prowadzenia prac z co najmniej 21-dniowym wyprzedzeniem, za wyjątkiem przypadków awarii. Strony odrębnie uzgodnią zasady korzystania z Lokalu w przypadku prowadzenia prac remontowych, elewacyjnych na budynku Lokalu.
5. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność, bezpośrednio lub za pomocą osób trzecich za utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane przerwami w dostawie wody, ciepła, powstałych na skutek awarii lub zaprzestania świadczeń przez służby komunalne i niezawinione przez Wynajmującego.
7. Za szkody powstałe w związku z niewykonaniem prac remontowych, o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy, odpowiedzialność ponosi Najemca.

## § 6

### Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. Jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (w szczególności terminowego regulowania zobowiązań finansowych oraz wykonywania niezbędnych napraw) Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego numer 97 1020 3088 0000 8902 0005 4486 prowadzony przez bank PKO BP O/Lesno kaucji w wysokości ..... zł (słownie: .....00/100). Kaucja zostanie wpłacona nie później niż w dniu podpisania niniejszej Umowy.

Niewywiązanie się przez Najemcę z obowiązku wpłaty kaucji w całości uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od Umowy w terminie 3 dni po upływie terminu wskazanego w par. 6 ust. 1 Umowy.

2. Wysokość wpłaty kaucji na w/w konto zostaje pomniejszona o kwotę wadium wniesionego w procesie konkursowym.
3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja może zostać wykorzystana przez Wynajmującego na pokrycie wszelkich roszczeń Wynajmującego względem Najemcy związanych z Umową — pieniężnych i niepieniężnych. W przypadku wykorzystania kaucji lub jej części, Najemca zobowiązuje się w terminie 7 (siedmiu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego, uzupełnić kaucję do kwoty wymaganej zgodnie z ust. 1 powyżej. Za dzień uzupełnienia kaucji uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z obowiązku uzupełnienia kaucji w powyższym terminie uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na warunkach określonych w §8 ust. 2 Umowy.
4. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozliczeniu wszelkich płatności związanych z Umową, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu, po zakończeniu obowiązywania Umowy i nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od rozliczenia wszelkich płatności związanych z Umową. W przypadku, gdy Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu w terminie określonym na podstawie § 9 ust. 2 Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych, może żądać od Najemcy kary umownej w wysokości 1/10 kwoty jednomiesięcznego czynszu najmu i kosztów dodatkowych, - za każdy dzień korzystania z Lokalu bez tytułu prawnego. Powyższa kara umowna może być potrącona z kaucji, o której mowa powyżej.
5. Jednocześnie Strony ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy na podstawie § 8 ust. 2 z przyczyn leżących po stronie Najemcy, kaucja wpłacona przez Najemcę ulega przepadkowi na rzecz Wynajmującego tytułem kary umownej za wcześniejsze rozwiązanie Umowy.
6. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Najemca utrzyma to ubezpieczenie w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy. Kopia polisy OC Najemcy zostanie okazana Wynajmującemu w terminie 1-ego miesiąca od rozpoczęcia działalności Najemcy w Lokalu.

## § 7

### **Przekazanie Lokalu**

1. Najemca oświadcza, iż jest w posiadaniu przedmiotowego Lokalu i kontynuuje najem przedmiotowego lokalu na podstawie niniejszej umowy.

## § 8

### **Okres trwania Umowy**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i może być rozwiązana za porozumieniem stron albo jednostronnie przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego wyłącznie w wypadkach wskazanych w Kodeksie cywilnym.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:
  - a) Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem wbrew obowiązkowi uzyskania wcześniejszej zgody Wynajmującego na zmianę przeznaczenia Lokalu,
  - b) Najemca narusza regulamin porządku domowego lub przepisy prawa lub postanowienia niniejszej Umowy,
  - c) Najemca opóźnia się przez co najmniej miesiąc z zapłatą całości lub części należności z tytułu opłat eksploatacyjnych określonych w § 2 Umowy,

- d) Najemca w inny sposób narusza przepisy prawa lub w inny sposób wykracza przeciwko podstawowym obowiązkom Najemcy określonym w niniejszej umowie
3. Przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie § 8 ust. 2, Wynajmujący wyśle Najemcy stosowne wezwanie do przywrócenia stanu zgodnego z Umową, w terminie 7 – dni od dnia doręczenia przedmiotowego wezwania, z zastrzeżeniem ustępu 6 poniżej. Wypowiedzenie Umowy będzie mogło zostać wykonane po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego Najemcy w owym pisemnym wezwaniu.
  4. W przypadku, gdy Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, jednakże w takim wypadku powinien uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając mu dodatkowego 1 – miesięcznego terminu do zapłaty całego zaległego czynszu, z zastrzeżeniem ustępu 6 poniżej.
  5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  6. W przypadku niepodjęcia korespondencji przez Najemcę bądź zwrotu przesyłki do Wynajmującego np. z adnotacją „nie podjęto w terminie”, doręczenie wezwania uważa się za skuteczne z dniem następnym po upływie 14 dni od dnia pozostawienia przez doręczyciela pierwszego zawiadomienia o możliwości odbioru przesyłki (awizo).
  7. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego Umowy na podstawie ust. 2 lub 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący może naliczyć karę umowną w wysokości 3 – krotności czynszu i opłat eksploatacyjnych, rozliczanych za pośrednictwem Wynajmującego, należnych za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy. Powyższa kara umowna może być potrącona z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy

## § 9

### Zakończenie Umowy

1. Po rozwiązaniu Umowy, Najemca jest zobowiązany przywrócić stan lokalu z daty objęcia w najem oraz zwrócić Lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zmian wynikających z Umowy. Najemca zobowiązany jest usunąć z Lokalu wyposażenie i inne przedmioty ruchome należące do Najemcy, chyba, że Strony inaczej uzgodnią na piśmie. W zakresie nakładów wniesionych przez Najemcę do Lokalu stosuje się §4 ust. 4 Umowy.
2. Zwrot Lokalu nastąpi w ciągu 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy, chyba, że Strony uzgodnią na piśmie inny termin.
3. Zwrot Lokalu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. Termin czynności zdawczych wskaże Wynajmujący na piśmie z 3-dniowym wyprzedzeniem. Powyższy termin nie może przypadać na dzień przed upływem terminu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu chyba, że Strony inaczej uzgodnią na piśmie.
4. W przypadku nieprzystąpienia Najemcy do czynności zdawczo-odbiorczych Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Umowy jednostronnie.
5. Najemca oświadcza, że niniejszym wyraża zgodę na usunięcie przez Wynajmującego we własnym zakresie, bez korzystania z drogi sądowej, przedmiotów Najemcy wniesionych do Lokalu, w razie gdy najpóźniej w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy Najemca nie usunie ich dobrowolnie. Takie opróżnienie Lokalu staraniem Wynajmującego nie będzie stanowiło samowoli i nie będzie uprawniało Najemcy do żądania ochrony lub przywrócenia posiadania. Ponadto Wynajmujący ma prawo zmiany zamków w Lokalu w przypadku nie zwrócenia Lokalu przez Najemcę w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy, na koszt Najemcy.
6. W przypadku zwrotu Lokalu w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z normalnego zużycia Wynajmujący wystawi fakturę VAT za przywrócenie go do stanu poprzedniego, zgodnie z



protokołem zdawczo-odbiorczym lub w przypadku jego braku na podstawie kosztorysu sporządzonego przez własne służby remontowe Wynajmującego, którą Najemca ureguluje w terminie 7 dni od jej otrzymania, zgodnie z kosztami wskazanymi przez Wynajmującego. Kosztorys sporządzony przez Wynajmującego nie może odbiegać od średnich cen rynkowych za tego typu usługi. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę faktury Vat Wynajmujący może potrącić należności z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy.

7. W przypadku, gdy Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu w terminie określonym na podstawie ust. 2 powyżej, Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych, może żądać od Najemcy kary umownej w wysokości 1/30 2-krotnego czynszu najmu i kosztów dodatkowych za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy, proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z Lokalu bez tytułu prawnego. Powyższa kara umowna może być potrącona z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy, a Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przenoszącego jej wysokość.

## § 10

### Zawiadomienia

1. Zawiadomienia i inna korespondencja przesyłane w ramach realizacji Umowy będą przesyłane (przekazywane) na następujące adresy:
  - a) Wynajmujący:  
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Lesznie,  
adres: ul. Rejtana 43, 64-100 Leszno  
email: [sekretariat@sm-przylesie.pl](mailto:sekretariat@sm-przylesie.pl)

Najemca:

...

Zawiadomienia i inna korespondencja będą dostarczane osobiście, listem poleconym, lub innym środkiem przekazu, który zawiera udokumentowane potwierdzenie odbioru.

2. O każdorazowej zmianie swoich danych adresowych, Najemca i Wynajmujący zobowiązują się informować drugą stronę Umowy pisemnie. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie na adres dotychczasowy jest skuteczne.

## § 11

### Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy

1. Najemca nie ma prawa przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

## § 12

### Obowiązek informacyjny

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:
  - a) administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przylesie” w Lesznie, adres: ul. Rejtana 43, 64-100 Leszno, tel. 65 526 95 47, email: sekretariat@sm-przylesie.pl;
  - b) administrator wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, kontakt:
    - listownie: ul. T. Rejtana 43, 64-100 Leszno
    - email: iod@sm-przylesie.pl
  - c) dane przetwarzane są na następujących podstawach prawnych i w celu:
    - wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy, w tym prowadzenia postępowań

- konkursowych lub przetargowych na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. a i b RODO,
- zawarcia umowy, na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
  - czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
  - spełnienia spoczywających na Spółdzielni obowiązków prawnych m.in. prowadzenie rachunkowości - art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
  - ustalenia i dochodzenia własnych roszczeń lub obrony przed zgłoszonymi roszczeniami, w tym roszczeniami związanymi z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością - art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
  - archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust 1 lit. c RODO,
- a) dane osobowe mogą być przekazywane odbiorcom danych osobowych, tj. członkom Spółdzielni, którzy wystąpią z żądaniem na podstawie art. 8<sup>1</sup> ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów 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,
  - b) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych;
  - c) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub obrony przed roszczeniami albo archiwizowane przez okres 6 lat,
  - d) Państwa dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych.
  - e) 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,
  - f) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, adres - 00-193 Warszawa ul. Stawki 2,
  - g) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,
  - h) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,
  - i) administrator nie będzie podejmował wobec Zleceniobiorcy decyzji będących wynikiem profilowania.
2. Najemca zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom wskazanym w niniejszej umowie, wszystkim osobom reprezentującym Najemcę, współnikom, współpracownikom, członkom organów oraz wskazanym przez Najemcę do kontaktu, informacji zawartych w niniejszej klauzuli informacyjnej o przetwarzaniu danych osobowych, o których mowa powyżej.
  3. Najemca wyraża zgodę na upublicznienie jego danych osobowych wskazanych w komparycji umowy na tablicach informacyjnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni celem wykonania niniejszej umowy.

### § 13

#### Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa i uregulowania wewnętrzne obowiązujące u Wynajmującego.

1. Wszelkie zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej (*porozumienie stron*) pod rygorem nieważności. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §2, następuje na mocy oświadczenia Wynajmującego, złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przesłanego do Najemcy.
  2. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
  3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania Umowy lub z nią związane powinny być rozstrzygane w pierwszej kolejności na drodze polubownej. W przypadku, gdy Strony same nie dojdą do porozumienia ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

**Wynajmujący**

**Najemca**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Załączniki:

---

Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu w terminie 7 (siedmiu) dni, od dnia wygaśnięcia niniejszej umowy najmu opisanego powyżej lokalu (zdarzenie, o którym mowa w art. 777 §1 pkt. 4 k.p.c.) i co do tego zobowiązania Najemca poddaje się wprost z niniejszego na rzecz Wynajmującego egzekucji w trybie art. 777 §1 pkt 4 kodeksu postępowania cywilnego.