

## UMOWA Nr ML/ /24

najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu ..... r. we Wrocławiu pomiędzy:  
**Spółdzielnią Mieszkaniową „METALOWIEC” we Wrocławiu, ul. Inżynierska 17, 53-227 Wrocław** - zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabrycznej, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego 13.03.2002 r. pod Nr 0000098910, reprezentowaną przez :

**Dariusza Podrouzka - Prezesa Zarządu Spółdzielni**  
**Ewę Łońską - Z-cę Prezesa Zarządu**

zwaną w dalszej części „Wynajmującym”

**a** .....- prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą „ ” z siedzibą **we Wrocławiu, ul. , Wrocław** - na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej (dane na .....r.)

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą” o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego **we Wrocławiu przy ul. ....**(działka nr , AM , obręb ).

### § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem położony w budynku określonym w § 1 lokal użytkowy o **powierzchni m<sup>2</sup>** , którego opis i szczegółowe wyposażenie wymienione jest w protokole przekazania lokalu do użytku, stanowiącym **Zał. nr 1** do umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na
3. Wszelka zmiana rodzaju i sposobu prowadzenia działalności w lokalu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3

1. Najemcę obowiązywać będzie od dnia protokolarnego przekazania lokalu, o którym mowa w § 2 ust.1 miesięczna stawka czynszu za użytkowany lokal w wysokości zł za 1 m<sup>2</sup>, czyli łączna kwota należności za powierzchnię określoną w § 2 ust.1 wynosi zł miesięcznie (słownie : ) + podatek VAT w obowiązującym wymiarze.
2. Oprócz czynszu Najemca płacić będzie Wynajmującemu za :
  - a) c.w. - wg wskazań wodomierzy- z uwzględnieniem § 10 Regulaminu rozliczeń finansowych i Regulaminu rozliczeń całkowitych kosztów zużytego ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i do przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczonej centralnie poprzez instalacje w budynku obowiązujących u Wynajmującego oraz zgodnie z zawartą umową przez Wynajmującego z dostawcą ciepła ,
  - b) podgrzew wody opłata stała - z uwzględnieniem Regulaminu rozliczeń całkowitych kosztów zużytego ciepła w budynkach Spółdzielni - obowiązującego u Wynajmującego i zgodnie z zawartą umową przez Wynajmującego z dostawcą ciepła oraz art.45a ustawy prawo energetyczne.
  - c) c.o - na podstawie odczytu urządzeń pomiarowych - z uwzględnieniem Regulaminu rozliczeń całkowitych kosztów zużytego ciepła przeznaczonego na ogrzewanie budynku i do przygotowania ciepłej wody użytkowej dostarczonej centralnie poprzez instalacje w budynku, obowiązującego u Wynajmującego i zgodnie z zawartą umową przez Wynajmującego z dostawcą ciepła oraz art.45a ustawy prawo energetyczne,
  - d) z.w - wg wskazań wodomierzy -z uwzględnieniem § 10 Regulaminu rozliczeń finansowych obowiązującego u Wynajmującego oraz zgodnie z zawartą umową przez Wynajmującego z MPWiK (dostawcą wody i odbiorcą ścieków) i art.26 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
  - e) energia elektryczna - wg wskazań podlicznika zamontowanego w klatce schodowej,
  - f) opłata abonamentowa związana z dostawą wody i odbiorem ścieków - wg kosztów rzeczywistych obciążających Wynajmującego,
  - g) opłata MPWiK za odprowadzanie ścieków opadowych i roztopowych - wg taryfy dla

zbiorowego odprowadzania ścieków opadowych lub roztopowych zatwierdzonej przez Radę Miejską Wrocławia oraz umowy zawartej z MPWiK w tym zakresie - proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanego lokalu.

3. Do kosztów eksploatacyjnych określonych w ust.2 doliczany będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
4. Najemca ponosi koszty związane z wywozem odpadów komunalnych - zgodnie z faktycznymi potrzebami na podstawie obowiązujących przepisów i uchwał Rady Miejskiej Wrocławia w wysokości wynikającej z deklaracji(oświadczenia) złożonej do Wynajmującego- na konto Wynajmującego. Do w/w opłaty doliczony będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów. W wypadku innych odpadów niż odpady komunalne, a związanych z prowadzoną działalnością -Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnych umów w tym zakresie.

#### § 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia stawki czynszowej, o której mowa w § 3 ust.1, raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacja) za ubiegły rok - ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim - bez konieczności wypowiedzenia umowy - niezależnie od wzrostu opłat określonych w ust.2 – z uwzględnieniem postanowień ust.3.
2. W wypadku wzrostu elementów kalkulacji wpływających na wysokość czynszu m.in. takich jak: podatki, energia elektryczna -na cele ogólne, woda i kanalizacja- na cele ogólne, wywóz nieczystości - na cele ogólne, ubezpieczenia, odpis na remonty i konserwacje, narzut kosztów zarządu i administracji itp., Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia stawki czynszowej bez konieczności wypowiedzenia umowy, z uwzględnieniem postanowień ust.3.
3. Wynajmujący zawiadamia na piśmie o nowej wysokości czynszu (opłat) ponoszonych przez Najemcę i od kiedy obowiązują. Najemca w terminie 7 dni winien potwierdzić nowe stawki (warunki). Brak pisemnego sprzeciwu ze strony Najemcy dotyczącego nowych stawek we wskazanym terminie rozumiane będzie jako ich akceptacja wg zawiadomienia Wynajmującego. W wypadku braku akceptacji nowych stawek czynszu przez Najemcę, złoży on w tej kwestii pisemne oświadczenie łącznie z oświadczeniem co do wypowiedzenia umowy. W takim wypadku okres wypowiedzenia, o którym mowa w § 7 rozpoczyna bieg od pierwszego dnia miesiąca następującego po złożeniu oświadczenia przez Najemcę.
4. Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu opłaty określone § 3 w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury (rachunku) dokumentu rozliczeniowego, na konto Wynajmującego w PKO BP S.A.III/ O Wrocław, Nr podany na fakturze.
5. W wypadku opóźnienia w płatności, Najemca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie od należnych sum w wysokości obowiązujących na dzień powstania opóźnienia.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania najętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) stosowania się do ogólnie obowiązujących przepisów i regulaminów Wynajmującego objętych tą umową, w tym Regulaminu porządku domowego, dostępnego na stronie internetowej Wynajmującego,
  - c) przeprowadzania na własny koszt napraw związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego i sanitarnego lokalu i urządzeń oraz wymogów estetyki, w szczególności:
    - naprawy i wymiany posadzek, podłóg, wykładzin podłogowych oraz naprawy drzwi, okien, ściennych okładzin ceramicznych i innych mebli wbudowanych,
    - naprawy bądź wymiany uszkodzonych okuć, zamków, zasuw, klamek itp. konserwacji, naprawy urządzeń sanitarnych, grzejnych i innych w lokalu, spłuczek, mis klozetowych, umywalk wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych, term oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
    - naprawy i wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, w tym badania skuteczności zerowania instalacji elektrycznej zgodnie z wymogami Prawa budowlanego oraz przedłożenia Wynajmującemu kopii tych badań,
    - naprawy wyposażenia instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej lokalu polegające na usuwaniu uszkodzeń lub wymianie zużytych części oraz utrzymaniu przewodów odpływowych od

urządzeń sanitarnych/ kanalizacji/ w stanie stałej i całkowitej drożności, przetykanie i czyszczenie rur, syfonów, krutek ściekowych, krutek otworów wentylacyjnych itp. aż do pionów zbiorczych,

– malowania sufitów, malowania lub tapetowania ścian oraz naprawy tynków,

- d) naprawiania szkód w substancji budynku i innych szkód powstałych z winy Najemcy lub w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą,
  - e) usuwania nieczystości i utrzymania porządku oraz odśnieżania i posypywania piaskiem w okresie zimowym terenu przyległego na zewnątrz budynku tj. określonego przez Administrację Osiedla Nr III Wynajmującego w zał. nr 1 do umowy. Najemca ponosi z tego tytułu odpowiedzialności wobec osób trzecich,
  - f) gospodarowania odpadami z lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami i uchwałami Rady Miejskiej Wrocławia.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy:
- a) dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętym lokalu naruszającym substancję lokalu lub budynku,
  - b) oddawać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem,
  - c) zakładać na budynku reklamy, z wyjątkiem tablicy informacyjnej o prowadzonej działalności. Tablicę, o której mowa wyżej, Najemca ma prawo umieścić nieodpłatnie.
3. W wypadku założenia za zgodą Wynajmującego na budynku reklamy, Wynajmujący ma prawo żądać odpowiedniej opłaty za założenie reklamy oraz opłat miesięcznych za korzystanie z niej w wysokości obowiązującej u Wynajmującego.

## § 6

1. Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy zobowiązuje się opróżnić wynajęty lokal i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie oraz zdemontować urządzenia zainstalowane w celu prowadzenia swojej działalności gospodarczej, które nie stały się częścią składową przedmiotu najmu.
2. Określenie stanu zwracanego lokalu /protokół zdawczy/ dokonane będzie na podstawie protokołu przekazania lokalu do użytku, stanowiącego **Zał. nr 1** do umowy.
3. Jeżeli Najemca dokonał ulepszenia lokalu w zakresie określonym w ust.2, Wynajmujący ma prawo do zatrzymania ulepszeń za zwrotem sumy odpowiadającej ich wartości w dniu opróżnienia lokalu, ale nie wyższej od ceny nabycia i kosztów montażu pomniejszonej o wartość zużycia lub może żądać usunięcia ulepszeń.
4. Poniesienie przez Najemcę nakładów finansowych na remont lokalu, nie daje Najemcy podstaw do żądania ustanowienia odrębnej własności lokalu, ani przeniesienia na niego własności tego lokalu - co Najemca potwierdza i przyjmuje bez zastrzeżeń.

## § 7

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia **01.02.2024 r.** i zawarta zostaje na czas nieokreślony, z tym, że może być rozwiązana przez każdą ze stron po uprzednim jej wypowiedzeniu na trzy miesiące naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 8

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- a) wykracza w sposób rażący i uporczywy przeciwko obowiązującym u Wynajmującego regulaminom,
- b) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
- c) oddaje lokal do bezpłatnego używania lub podnajmuje w części lub całości osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) narusza postanowienia niniejszej umowy,
- e) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.

## § 9

1. Jeżeli Najemca po wygaśnięciu niniejszej umowy nie wyda lokalu w terminie 7 dni, Wynajmujący będzie naliczał opłaty dodatkowe, o których mowa w § 3 ust.2 oraz odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu, o której mowa w § 3 ust.1 niniejszej umowy, za każdy dzień opóźnienia w wydaniu lokalu.
2. Jeżeli opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu w związku z wygaśnięciem umowy przekroczy 30 dni, Wynajmujący, niezależnie od postanowień ust.1 będzie uprawniony do jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu oraz usunięcia znajdujących się w nim rzeczy na koszt i ryzyko Najemcy. W tym zakresie Najemca zrzeka się roszczeń odszkodowawczych w stosunku do Wynajmującego z tytułu szkód, jakie mogą powstać na skutek przymusowego opróżnienia przedmiotu najmu.

## § 10

Postanowienia dodatkowe:

1. Najemca odpowiedzialny jest za zabezpieczenie lokalu pod względem przeciwpożarowym, a w szczególności za:
  - a) zakup i utrzymanie w sprawności technicznej wystarczającej liczby i rodzaju podręcznego sprzętu gaśniczego (gaśnic),
  - b) przeszkolenie pracowników w praktycznej obsłudze podręcznego sprzętu gaśniczego,
  - c) nie zastawianie dróg komunikacyjno- ewakuacyjnych sprzętem i materiałami szczególnie łatwopalnymi,
  - d) opracowanie i wywieszenie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego o sposobie alarmowania Państwowej Straży Pożarnej z podaniem numerów alarmowych i oznakowanie miejsc składowania podręcznego sprzętu gaśniczego,
  - e) oznakowanie dróg ewakuacyjnych na wypadek powstania pożaru.
2. Ubezpieczenie znajdującego się w lokalu mienia od ognia, kradzieży i innych zdarzeń losowych należy do Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do załatwienia wszelkich formalności związanych z realizacją umowy, uzyskania niezbędnych zezwoleń odpowiednich władz w zakresie ulepszeń i modernizacji lokalu z uwzględnieniem postanowień § 5 ust.2, a w wypadku podjęcia w lokalu działalności zmieniającej warunki: bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego, pracy, zdrowotne, higieniczno-sanitarne, ochrony środowiska bądź wielkość lub układ obciążeń - Najemca zobowiązany jest do uzyskania i przedłożenia Wynajmującemu stosownych decyzji wymaganych przepisami Prawa Budowlanego.
4. Zmiana powierzchni lokalu, wynikająca z przeprowadzenia prac modernizacyjno- adaptacyjnych w lokalu, nie będzie uwzględniona w opłatach, o których mowa w § 3 umowy.
5. Wszelkie nakłady związane z adaptacją pomieszczeń do prowadzenia działalności określonej w § 2 ust.2 ponosi Najemca bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) udostępnienia lokalu Wynajmującemu lub upoważnionej przez niego osobie, w uzgodnionym terminie, w celu kontroli sposobu korzystania z lokalu, usunięcia awarii, wykonania remontu, przeglądu technicznego instalacji,
  - b) przestrzegania Regulaminu rozliczeń całkowitych kosztów zużytego ciepła obowiązującego u Wynajmującego - umowa na rozliczanie kosztów ciepła stanowić będzie zał. Nr 2 do niniejszej umowy.
7. Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu w dniu podpisania niniejszej umowy kaucję w wysokości zł (słownie: złotych), która stanowić będzie zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy.
8. Kaucja, o której mowa w ust.7 umowy zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej - w kwocie pomniejszonej o ewentualne potrącenia określone w ust.7 - w terminie 30 dni od daty przekazania lokalu Wynajmującemu.
9. Najemca - zgodnie z przepisami rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady(UE) 2016/679 w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) z 27 kwietnia 2016r wyraża zgodę na wprowadzenie swoich danych do bazy danych i przetwarzanie ich przez Wynajmującego w systemach informatycznych,

kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach w zakresie niezbędnym do realizacji niniejszej umowy.

- 10.** Zgodnie z art.13 ust.1 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z 27 kwietnia 2016r informujemy, że administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący tj. Spółdzielnia Mieszkaniową „METALOWIEC” we Wrocławiu, ul. Inżynierska 17, 53-227 Wrocław. Dane osobowe Najemcy przetwarzane będą tylko w celu realizacji obowiązku zarządzania nieruchomością, wynikającego z kodeksu cywilnego i niniejszej umowy. Najemca posiada prawo żądania dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych, wniesienia sprzeciwu wobec takiego przetwarzania, przenoszenia danych, wniesienia skargi do organu nadzorczego, cofnięcia zgody na przetwarzanie danych osobowych. Dane osobowe nie będą przekazywane żadnej osobie trzeciej bez zgody Najemcy.

#### **§ 11**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

#### **§ 12**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy poza wypadkiem określonym w § 8, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, podpisanego przez obie strony, pod rygorem ich nieważności.

#### **§ 13**

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

#### **§ 14**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**