

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

NR ... /2025

zawarta w dniu w Sosnowcu pomiędzy:

Miejskim Zarządem Budynków Mieszkalnych – TBS Spółka z o.o. z siedzibą w Sosnowcu przy ul. Korczaka 7, zarejestrowana w Sądzie Rejonowym Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000151922, NIP: 644-051-52-95, REGON: 273665446, o kapitale zakładowym w wysokości 57 967 000,00 zł, reprezentowana przez Zarząd w osobach:

1. **Agnieszka Czechowska-Kopeć** - Prezes Zarządu
2. **Agnieszka Wajda** - Członek Zarządu

zwany 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 Firmą na podstawie zaświadczenia o wpisie w CEIDG z dnia

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

Prezesa Zarządu/Wspólnika

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

§ 1

WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Sosnowcu przy **ul. Żelaznej 5/1** o łącznej powierzchni **57/87 m²**.

§ 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/m² 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 oraz wywóz odpadów komunalnych 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. 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.
5. Na poczet opłat, o których mowa w ust. 3 wnoszone będą zaliczki, które na bieżąco będą korygowane zgodnie z ustaleniami i decyzjami właściwych organów.
6. 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 2021 r. 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 uprawnienia Wynajmującego do podwyższania czynszu w trybie art. 685 § 1 k.c.
7. 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 Banku 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 protokolarne 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 oraz jego wyposażenie.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem Porządku Domowego, który jest załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy. Nie przestrzeganie przez Najemcę lokalu użytkowego niniejszego regulaminu może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu.
3. Prowadzenie innej działalności gospodarczej w lokalu niż wymieniona w § 2 ust. 2 niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia stawki czynszu w wypadku zmiany zakresu działalności gospodarczej prowadzonej w lokalu przez Najemcę.
5. Najemca jest zobowiązany uzyskać na swój koszt i we własnym zakresie wymagane przepisami prawa zgody/zezwoleń dla prowadzenia w będącym przedmiotem najmu lokalu określonej działalności gospodarczej. W przypadku, gdy działalność Najemcy wymaga zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu lub jego części w rozumieniu art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2021r. poz. 2351 z późn. zm) Najemca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Wynajmującego i nie może rozpocząć prowadzenia działalności gospodarczej przed zgłoszeniem zmiany sposobu użytkowania lokalu właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej. Zmiana sposobu użytkowania lokalu lub jego części wymaga uzyskania zgody Wynajmującego, w tym oświadczenia Wynajmującego o prawie Najemcy do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w zakresie niezbędnym do zgłoszenia zmiany sposobu użytkowania lokalu właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej). Wszelkie koszty związane ze zmianą sposobu użytkowania lokalu lub jego części ponosi wyłącznie Najemca.
6. 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. Niniejsza umowa nie daje prawa Najemcy do dysponowania przez Najemcę nieruchomością (lokałem) na cele budowlane w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę jakichkolwiek zmian adaptacyjnych / ulepszeń w lokalu, które stanowią trwałą ingerencję w substancję lokalu (np. montaż dodatkowych ścian działowych, demontaż lub zmiana miejsca lokalizacji wyposażenia technicznego lokalu, przeróbki istniejących instalacji, montaż nowych instalacji itp.) wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
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.
4. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia wskazanych przez Wynajmującego wprowadzonych zmian / ulepszeń lub pokrycia kosztów ich usunięcia. Wynajmujący po ustaniu stosunku najmu może zdecydować o pozostawieniu wszystkich lub niektórych wprowadzonych przez Najemcę zmian/ulepszeń w lokalu bez obowiązku zwrotu poniesionych przez Najemcę kosztów za wprowadzone zmiany/ulepszenia.

§ 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 i we własnym zakresie konserwacji i napraw elementów stanowiących wyposażenie lokalu użytkowego, jak i drobnych nakładów w rozumieniu § 681 k. c.,

- 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 zimowej.
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 innych lokali budynku 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 za 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 i ust. 4 niniejszej umowy.
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 wykonania określonych przez Wynajmującego prac, o których mowa w ust. 2 Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na zlecenie wykonania niezbędnych prac, o których mowa w ust. 2 przez Wynajmującego podmiotowi trzeciemu na koszt i ryzyko Najemcy. W przypadku, gdy kwota wpłaconej kaucji nie wystarczy na pokrycie kosztu poniesionego przez Wynajmującego na zastępcze wykonanie prac, o których mowa w ust. 2 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 zwrotu lokalu i nie usunięcia z lokalu 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 komisijnego 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

Załączniki:

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

* niepotrzebne skreślić.

Oświadczenie najemcy lokalu użytkowego

OŚWIADCZENIE

Ja niżej podpisana/ny
zamieszkała/ły 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 zamieszkała/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)

|

|