

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu2025 r. w Krakowie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Victoria” z siedzibą w Krakowie, os. Kościuszkowskie 5, wpisana do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa- Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy, NIP: 675-000-58-03, REGON: 003900856, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez:

1. - Prezesa Zarządu
2. - Członka Zarządu

a

..... prowadzącą działalność pod firmą, 31-...
 Kraków, nr, lok., NIP, REGON, zwaną
 dalej „Najemcą”,
 o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy położony w pawilonie handlowym na os., 31-8..... Kraków, przeznaczony nah. Łączna powierzchnia wynajmowanego lokalu wynosi..... m².

§ 2

Przedmiot umowy zostanie przekazany Najemcy protokołem zdawczo – odbiorczym w terminie doa 2024 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia co miesiąc, następujących opłat :
 - 1.1. czynsz: m² x zł/m² = zł netto/m-c + należny podatek VAT,
 - 1.2. opłata za wywóz nieczystości – wg wyliczeń Spółdzielni sporządzonych w oparciu o kwotę do zapłaty za wywóz odpadów komunalnych, określoną w drodze „Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla właścicieli nieruchomości, na których nie zamieszkuje mieszkańcy, a powstają odpady komunalne”,
 - 1.3. opłata za wodę – według comiesięcznych wskazań wodomierza w oparciu o ceny WMK + opłata abonamentowa wodomierza głównego,
 - 1.4. opłata za energię elektryczną – będzie rozliczana przez Tauron SA wg zamontowanego licznika energii elektrycznej. Zobowiązuje się Najemcę do zawarcia bezpośredniej umowy z Tauron SA na dostawę energii elektrycznej,
 - 1.5. opłata za centralne ogrzewanie:
 - 1.5.1. opłata płatna przez cały rok m² x zł/m² =zł/m-c + należny VAT
 - 1.5.2. opłata płatna w sezonie grzewczym m² x zł/m² = zł/mc + należny VAT
 - 1.6. opłaty na rzecz Gminy Kraków: opłata za użytkowanie wieczyste oraz podatek od nieruchomości – ustalony na podstawie uchwały Rady Miasta Krakowa. Stawka podatku od nieruchomości jest od Spółdzielni niezależna, wynika z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i jest co roku aktualizowana.
2. Wszystkie opłaty określone w ust. 1 Najemca zobowiązuje się płacić na podstawie wystawionej

przez Wynajmującego faktury w terminie określonym w fakturze na rachunek bankowy: lub w Kasie Wynajmującego.

3. Za opóźnienie w spełnieniu świadczenia Wynajmujący naliczy ustawowe odsetki.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny: **NIP 6750005803**
5. Najemca oświadcza, że posiada numer identyfikacyjny **NIP** i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu.

§ 4

1. Czynsz najmu będzie waloryzowany w każdym roku kalendarzowym w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podany przez GUS za ubiegły rok kalendarzowy bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
2. Pierwsza waloryzacja nastąpi w miesiącu..... r.
3. Wysokość opłat określonych w § 3 ust. 1 pkt. 1.2 – 1.6 ulega zmianie w wypadku zmiany cen usług komunalnych i nie wymaga formy aneksu do umowy.
4. W razie podwyższenia podatku od nieruchomości oraz opłat za użytkowanie wieczyste lub wprowadzenie nowych podatków i opłat, które będą obciążać Wynajmującego, czynsz może ulec zmianie. Taka zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagać sporządzenia aneksu do umowy.

§ 5

1. Opóźnienie w zapłacie należności wynikających z umowy, a stanowiących równowartość dwumiesięcznego czynszu stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia i dodatkowych wezwań z obowiązkiem niezwłocznego protokolarnego przekazania przedmiotu umowy.
2. W stosunku do osób/podmiotów bezumownie korzystających z nieruchomości naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej obowiązującej w dniu wypowiedzenia umowy (uchwała Zarządu nr 34/2009 z dnia 28.07.2009 r.).

§ 6

1. Na pokrycie opłat z tytułu zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu Najemca składa w dniu podpisania umowy kaucję w wysokości zł (słownie:0/100)
2. Kaucja stanowi m.in. zabezpieczenie zapłaty należnego czynszu najmu.
3. Zwrot kaucji następuje po opuszczeniu i protokolarnym przekazaniu lokalu przez Najemcę.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do używania lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem określonym w §1 umowy.
2. Wszelkie zmiany mogące naruszać substancję lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku zmian formy organizacyjnej Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na następcę prawnego Najemcy.

§ 8

1. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do napraw i konserwacji lokalu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. O potrzebie przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego, w przeciwnym wypadku odpowiada za powstałą szkodę.

3. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy spowodowane działaniem osób trzecich, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
4. Wynajmujący nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku zdarzeń nadzwyczajnych, w tym klęski żywiołowej, wojny, działań wojskowych, ataków terrorystycznych, zamieszek, pożaru, powodzi, strajków oraz zarządzeń policyjnych lub urzędowych.

§ 9

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu protokołem zdawczo – odbiorczym, w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Za dokonane prace adaptacyjne i wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu Najemca nie będzie rościć pretensji finansowych wobec Wynajmującego odnośnie zwrotu poniesionych kosztów.
3. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego.

§ 10

1. Umieszczenie tablic reklamowych na lokalach użytkowych (w tym powierzchni okien) i budynkach mieszkalnych należących do Wynajmującego następuje za jego zgodą, po uiszczeniu uzgodnionej opłaty rocznej zależnej od wielkości tablicy reklamowej.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na bezpłatne umieszczenie na elewacji lokalu szyldu, wskazujących na działalność prowadzoną w zajmowanym przez Najemcę lokalu przez okres trwania niniejszej umowy.
3. Szyld zostanie zamontowany na budynku zgodnie z Uchwałą nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26.02.2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.
4. Wszelkie koszty związane z zainstalowaniem oraz eksploatacją szyldu, jak również jego demontażem, po zakończeniu niniejszej umowy pokrywa Najemca.
5. Szyld zostanie zamontowany w sposób nie naruszający elewacji budynku nr położonego na os.....
6. Z dniem przejęcia przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za wynikające z jego działania szkody i straty powstałe w mieniu Wynajmującego i osób trzecich, w tym związane z użytkowaniem szyldu, jego eksploatacją i przywracaniem przedmiotu najmu do stanu poprzedniego.
7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania szyldu w należytych stanie technicznym, estetycznym oraz zgodnie z przepisami BHP.

§ 11

1. Umowę zawarto na 3 lata od dnia**2025 r.**
2. Obowiązek uiszczania opłat określonych w §3 ust. 1 powstaje z dniem2025 r.
3. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za 2-miesięcznym okresem wypowiedzenia rozpoczynającym się od pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po dniu zgłoszenia wypowiedzenia.
4. Spółdzielnia może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku:
 - 4.1.opóźnienia Najemcy w zapłacie należności wynikających z umowy, a stanowiących równowartość dwumiesięcznego czynszu,
 - 4.2.używania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1,
 - 4.3.podnajęciu lokalu osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - 4.4.naruszaniu przez Najemcę zasad współżycia społecznego, w szczególności:
 - utrudnianie działalności innym Najemcom lokali w budynku Spółdzielni,
 - zakłócania porządku publicznego.
5. Jeżeli po okresie rozwiązania umowy najmu dotychczasowy Najemca nie przekaze Spółdzielni lokalu użytkowego, Spółdzielnia po upływie 14 dni od rozwiązania umowy dokona jednostronnego

przejęcia lokalu zabezpieczając zgromadzone w nim przedmioty będące własnością Najemcy.

§ 12

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejsza umowa mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszystkie zawiadomienia lub inne informacje przekazywane przez jedną ze Stron drugiej Stronie w związku z niniejszą Umową, będą sporządzane w formie pisemnej i zostaną przesłane lub doręczone osobiście na odpowiedni adres do doręczeń:
 - a. Adres do doręczeń Wynajmującego:
Spółdzielnia Mieszkaniowa „Victoria”,
os. Kościuszkowskie 5, 31-858 Kraków
 - b. Adres do doręczeń Najemcy:
.....
.....
.....
4. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w formie elektronicznej na poniżej wskazany adres poczty elektronicznej:
ADRES E-MAL:
5. Ewentualne spory na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd.
6. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a 1 egzemplarz otrzymuje Najemca.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Klauzula informacyjna

Administratorem Państwa danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Victoria” z siedzibą w Krakowie, Os. Kościuszkowskie 5, 31-858 Kraków. Podane dane osobowe są przetwarzane na podstawie zawartej umowy, w celu jej realizacji. Państwa dane osobowe będą przechowywane przez czas trwania umowy do czasu przedawnienia wszelkich roszczeń wynikających z zawartej przez strony umowy. Dane udostępniane są wyłącznie podmiotom upoważnionym na podstawie przepisów prawa oraz podmiotom przetwarzającym na zlecenie i w imieniu administratora. Informujemy, że posiadają Państwo prawo dostępu do swoich danych, ich sprostowania, otrzymania kopii danych, przeniesienia danych, usunięcia danych, w uzasadnionych przypadkach do ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia uzasadnionego sprzeciwu wobec przetwarzania. Ponadto posiadają Państwo prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych na niewłaściwe przetwarzanie swoich danych. Podanie przez Państwa danych osobowych jest konieczne celem zawarcia i realizacji umowy najmu / dzierżawy. Brak podania danych uniemożliwi zawarcie i wykonanie umowy. Żądania, oświadczenia i wszelką korespondencję dotyczącą danych osobowych należy przesyłać w formie pisemnej na w/w adres korespondencyjny Administratora danych lub adres email: smvictoria@smvictoria.pl. Każda ze stron powiadomi swoich pracowników i/lub podwykonawców o przekazaniu Danych drugiej Stronie i jest zobowiązany do wypełnienia wobec nich wszelkich obowiązków, umożliwiających legalność takiego przekazania. Każda ze stron jest odpowiedzialna za wypełnienie obowiązku informacyjnego wynikającego z art. 13 RODO wobec własnych pracowników i podwykonawców.