

# UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Warszawie, pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „JELONKI”** w Warszawie, przy ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-381 Warszawa, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000069548, NIP: 5250009950, REGON: 011049377, reprezentowaną przez:

1. **Radosława Pucka** - Prezesa Zarządu,
2. **Jana Kozłowskiego** – Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych,

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

\_\_\_\_\_

zwanym dalej „Najemcą”,

łącznie zwanymi dalej „Stronami”,

o następującej treści:

## I. PRZEDMIOT UMOWY

### § 1

1. Na podstawie niniejszej Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy będący własnością Wynajmującego, położony \_\_\_\_\_ w Warszawie, o powierzchni ogólnej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, składający się z \_\_\_\_\_, z przeznaczeniem na \_\_\_\_\_.
2. Lokal będący przedmiotem najmu wyposażony jest w następujące instalacje:
  - a) elektryczną,
  - b) wodociągowo – kanalizacyjną,
  - c) centralnego ogrzewania.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania ww. lokal w stanie technicznym co do którego Najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca odpowiada materialnie za przekazany mu lokal wraz z jego wyposażeniem.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminem najmu lokali użytkowych i powierzchni wspólnego użytku oraz dzierżawy gruntów w Spółdzielni Mieszkaniowej „Jelonki” z dnia 24.05.2022 r. i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

### § 3

1. Bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, Najemca nie może dokonywać znaczących adaptacji i zmian w przedmiocie najmu.

2. W uzasadnionych przypadkach, na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na dostosowanie przestrzeni lokalu do potrzeb Najemcy.
3. Każda zmiana lub adaptacja lokalu, elewacji budynku lub bezpośredniego otoczenia lokalu, a szczególnie wymagająca zmiany konstrukcji budynku, wymaga pisemnej akceptacji Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wymaganych prawem zezwoleń na dokonanie zmian, adaptacji i sposobu użytkowania przedmiotu Umowy od organów administracji państwowej, samorządowej lub autora projektu budynku.
5. Najemca ma obowiązek dostarczyć odpowiednie projekty wraz z pozwoleniami na budowę lub zgłoszeniem do Wydziału Architektury, a po wykonaniu prac dostarczyć dokumentację powykonawczą.
6. Wszelkie koszty związane ze zmianą lub adaptacją lokalu ponosi Najemca, bez prawa dochodzenia zwrotu tych kosztów od Wynajmującego zarówno w trakcie obowiązywania Umowy jak i po jej rozwiązaniu. Najemca nie może również zabrać nakładów z powrotem, choćby mógł to uczynić bez uszkodzenia rzeczy.

## II. KORZYSTANIE Z LOKALU

### § 4

1. Najemca oświadcza, że w lokalu będzie prowadzona działalność gospodarcza polegająca na \_\_\_\_\_.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym.

### § 5

Najemca zobowiązuje się do:

1. używania wynajmowanego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa administracyjnego, budowlanego i sanitarnego;
2. zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej oraz przestrzegania przepisów ppoż. i przepisów bhp;
3. dokonywania drobnych nakładów i bieżących napraw związanych ze zwykłą eksploatacją lokalu, a w szczególności drobnych naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody;
4. niezabudowywania w sposób trwały zaworów lub rewizji instalacyjnych;
5. zachowania czystości i porządku na terenie przylegającym bezpośrednio do lokalu o powierzchni ~ 15 m<sup>2</sup>;
6. ubezpieczenia od ognia, zalania i kradzieży mienia znajdującego się w lokalu, stanowiącego własność Najemcy; w przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku powstałe straty w całości obciążają Najemcę;
7. udostępniania Przedstawicielom Wynajmującego do wglądu całego zajmowanego lokalu celem przeprowadzenia kontroli stanu oraz ochrony przeciwpożarowej i stanu urządzeń technicznych;
8. przekazania Wynajmującemu, po wykonaniu robót adaptacyjnych lokalu, technicznej dokumentacji powykonawczej wraz z pomiarami skuteczności zabezpieczeń od porażen prądem elektrycznym;
9. zawarcia Umowy ze Spółką Innogy Polska S.A. w zakresie poboru energii elektrycznej w lokalu i do czasu zawarcia stosownej Umowy ponoszenie kosztów na podstawie obciążenia Wynajmującego;
10. ponoszenia kosztów wywozu odpadów komunalnych w wysokości ustalonej decyzją Urzędu m.st. Warszawy.

### § 6

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może:
  - a) oddać części lokalu lub całości lokalu innej osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania, pod rygorem rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym,
  - b) umieszczać na elewacji budynku lub jego otoczeniu szyldów, reklam i tablic informacyjnych.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania dodatkowej opłaty za umieszczenie na elewacji lub na pobliskim terenie szyldów i reklam.

#### § 7

1. Wszelkiego rodzaju awarie instalacji i urządzeń technicznych oraz potrzeby dokonania napraw, których dokonanie obciąża Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zgłosić niezwłocznie pod rygorem obciążenia go odpowiedzialnością za szkody wynikające z opóźnienia w zgłoszeniu.
2. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal i umożliwić wykonanie w nim napraw, które leżą po Stronie Wynajmującego oraz robót niezbędnych do utrzymania w należytym stanie budynku jak również znajdujących się w nim urządzeń i instalacji.
3. W przypadku stwierdzenia, że lokal uległ nadmiernemu zużyciu lub jego stan sanitarny jest nienależyty, Wynajmujący może wystąpić do Najemcy o niezwłoczne przeprowadzenie remontu, dezynsekcji lub deratyzacji na koszt Najemcy.
4. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego, na jego koszt, obowiązujących Najemcę napraw, których niewykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku lub lokalu zajmowanego przez Najemcę. Przed przystąpieniem do zastępczego wykonania napraw, Wynajmujący wezwie na piśmie Najemcę do przeprowadzenia napraw we własnym zakresie, określając mu odpowiedni termin liczony od dnia doręczenia wezwania.

### III. CZYNSZ I INNE OPŁATY

#### § 8

1. Z tytułu najmu Najemca, od dnia \_\_\_\_\_, zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu:
  - a) miesięcznego czynszu najmu w wysokości: \_\_\_\_\_
  - b) pozostałych opłat, określonych w załączniku nr 2 niniejszej Umowy.
2. Do należności, o których mowa w ust. 1 doliczany będzie podatek VAT w wysokości zgodnej z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do doręczania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. Czynsz oraz opłaty z tytułu świadczeń Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, najpóźniej w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, przelewem na indywidualne konto wskazane w fakturze.
5. W przypadku uchybienia wskazanym wyżej terminom zapłaty, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie.

#### § 9

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania wysokości stawki czynszu ustalonej w Umowie raz w roku kalendarzowym, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku, publikowany przez GUS, począwszy od dnia \_\_\_\_\_
2. Zmiana wysokości czynszu wg zasad określonych w ust. 1 nie stanowi zmiany Umowy, lecz wymaga pisemnego zawiadomienia.

#### § 10

1. W przypadku zmiany wysokości innych opłat, Wynajmujący zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić Najemcę o nowej wysokości opłat, a Najemca zobowiązany jest do wnoszenia ich w zmienionej wysokości.
2. Do zmiany wysokości opłat stosuje się odpowiednio § 9 ust. 2.

#### IV. KAUCJA – ZABEZPIECZENIE UMOWY

##### § 11

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z niniejszej Umowy, Strony ustalają kaucję w wysokości 1731,44 zł (słownie: jeden tysiąc siedemset czterdzieści jeden 44/100 ) brutto, płatną przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:  
**PKO BP 23 1020 1185 0000 4602 0012 3240**, w terminie 60 dni od podpisania niniejszej Umowy.
2. Niewpłacenie przez Najemcę kaucji w terminie wskazanym w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania Umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia tj. ze skutkiem natychmiastowym.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zwrócenia Najemcy kaucji w formie gotówkowej, w terminie 60 dni po protokolarnym przekazaniu opróżnionego lokalu przez Najemcę, zgodnie z § 14 oraz po dokonaniu wszelkich rozliczeń finansowych, wynikających z niniejszej Umowy.
4. Z wpłaconej kaucji Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia wszelkich opłat wynikających z niniejszej Umowy oraz odszkodowania z tytułu zniszczenia lokalu powstałego z winy Najemcy.

##### § 12

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat, o których mowa w § 8 Umowy, Najemca podda się dobrowolnej egzekucji z całego majątku wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty \_\_\_\_\_ zł brutto (słownie: \_\_\_\_\_). Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kpc co do zapłaty na rzecz Wynajmującego należnych z tytułu niniejszej umowy czynszu najmu oraz innych opłat, o których mowa w § 8 umowy oraz odsetek ustawowych za opóźnienie. Wynajmujący będzie uprawniony do prowadzenia przeciwko Najemcy egzekucji na podstawie aktu notarialnego o całość lub o część roszczeń w sytuacji, gdy Najemca nie dokona w wyznaczonym terminie na rzecz Wynajmującego zapłaty czynszu najmu i innych opłat, o których mowa w § 8 umowy oraz odsetek ustawowych za opóźnienie. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku będzie wysłanie Najemcy wezwania do zapłaty powyższych należności z podpisem urzędowo poświadczonym, a dowodem wystąpienia powyższego zdarzenia będzie wydane przez operatora wyznaczonego potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, w formie której Wynajmujący wyśle Najemcy wezwanie do zapłaty. Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31.05.2034 roku.
2. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. tj. wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie jest wypowiedzenie przez Wynajmującego z podpisami urzędowo poświadczonymi umowy najmu, a dowodem wystąpienia powyższego zdarzenia jest wydane przez operatora wyznaczonego potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, w formie której Wynajmujący wyśle Najemcy powyższe wypowiedzenie umowy, LUB wezwanie przez Wynajmującego z podpisami urzędowo poświadczonymi Najemcy do wydania przedmiotu najmu wobec zakończenia obowiązywania umowy wskutek jej wygaśnięcia, porozumienia stron, rozwiązania bez wypowiedzenia lub wypowiedzenia jej

przez Najemcę a dowodem wystąpienia powyższego zdarzenia jest wydane przez operatora wyznaczonego potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, w formie której Wynajmujący wysłał Najemcy wezwanie do wydania, LUB rozwiązanie w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia przez Wynajmującego z podpisami urzędowo poświadczonymi umowy najmu, a dowodem wystąpienia powyższego zdarzenia jest wydane przez operatora wyznaczonego potwierdzenie nadania przesyłki rejestrowanej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 roku Prawo pocztowe, w formie której Wynajmujący wysłał Najemcy powyższe rozwiązanie umowy.

3. Najemca przedłoży akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2, w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszego aneksu.”

## V. CZAS TRWANIA UMOWY

### § 13

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z terminem obowiązywania od dnia \_\_\_\_\_.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od końca miesiąca, w którym wypowiedzenie złożono.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy, a w szczególności:
  - a) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności, mimo udzielenia mu przez Wynajmującego dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie należności,
  - b) jeżeli Najemca utraci uprawnienia do wykonywania działalności zgodnej z Umową,
  - c) gdy Najemca nie przestrzega przepisów przeciwpożarowych,
  - d) naruszenia warunków, o których mowa w § 3, § 4, § 5, § 6, § 8, § 11, § 12 niniejszej Umowy,
  - e) jeżeli Najemca nie przestrzega ogólnie przyjętych zasad i norm porządku domowego, tj. m.in. zachowania ciszy nocnej i niezakłócania spokoju mieszkańcom w ciągu dnia.
4. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega minimum dwa pełne okresy płatności, Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, znajdujących się w lokalu.

## VI. ZAKOŃCZENIE UMOWY

### § 14

1. Najpóźniej w dniu rozwiązania Umowy, Najemca zobowiązany jest:
  - a) zwrócić Wynajmującemu opróżniony lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie nie pogorszonym,
  - b) spłacić wszelkie należności wynikające z Umowy,
  - c) usunąć reklamy, szyldy, ślady po montażu i przywrócić otoczenie do stanu poprzedniego, na własny koszt.
2. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 1, Wynajmujący obciąży Najemcę równowartością robót przewidzianych do wykonania i ujętych w sporządzonym przez Wynajmującego kosztorysie uwzględniającym ceny SEKOCENBUDU obowiązujące w okresie opróżnienia lokalu. Wynajmujący zastrzega również możliwość potrącenia z kaucji wszelkich należności

wynikających z Umowy, w tym należności wynikających ze sporządzonego kosztorysu, o którym mowa wyżej.

3. W przypadku zwłoki w przekazaniu lokalu do dyspozycji Wynajmującego, na skutek wygaśnięcia Umowy najmu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną, jednorazowo w wysokości 200% stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 lit. a).
4. W przypadku braku zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki czynszu, o której mowa w § 8 ust. 1 lit. a), za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z lokalu.
5. O zamiarze zwrotu zajmowanego lokalu Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego, w terminie co najmniej na 7 dni naprzód. W przypadku niedopełnienia obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie stanu lokalu zostanie dokonane jednostronnie przez Wynajmującego.
6. W przypadku nieprzystąpienia przez Najemcę do protokolarnego zwrotu lokalu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do komisyjnego otwarcia lokalu nawet pod nieobecność Najemcy oraz opróżnienia go na jego koszt i ryzyko. Nieobecność Najemcy przy otwarciu lokalu będzie traktowana, jako pozwolenie do wejścia przez Wynajmującego, nawet pod jego nieobecność.

## VII. KLAUZULA POUFNOŚCI

### § 15

1. Wynajmujący zobowiązują się do:
  - a) nieujawniania osobom trzecim i nierozpowszechniania informacji w zakresie warunków, na jakich została zawarta niniejsza Umowa, w szczególności: okresu najmu, wysokości czynszu, innych opłat i kaucji,
  - b) przechowywania informacji poufnych w sposób uniemożliwiający dostęp do nich osobom nieuprawnionym.
2. Informacje poufne, o których mowa w ust. 1 lit. a) nie będą przez Najemcę ujawniane, rozpowszechniane i udostępniane w jakikolwiek sposób osobom trzecim, bez wyraźnej, uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku naruszenia klauzuli poufności przez Najemcę, zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 10.000,00 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) za każdorazowe naruszenie klauzuli poufności.

## VIII. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

### § 16

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie oświadczenia Stron składane w związku z niniejszą Umową wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres: ul. Powstańców Śląskich 4A, 01-381 Warszawa, zaś do Najemcy na adres: \_\_\_\_\_
4. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie, o każdej zmianie adresu swej siedziby, nie później niż w terminie 7 dni od daty dokonania zmiany adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 3 uznaje się za doręczone prawidłowo

5. Pismo przesłane drugiej Stronie na adres wskazany w ust. 3, awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć z niniejszej Umowy rozpoznawane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.
2. Integralną część Umowy stanowią:
  - 1) Załącznik nr 1 – Klauzula informacyjna RODO.
  - 2) Załącznik nr 2 – Zestawienie opłat,

---

**WYNAJMUJĄCY**

---

**NAJEMCA**