

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... r. w Tarnowie pomiędzy:

**Miejskim Zarządem Budynków Spółką z o. o.** z siedzibą w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego - Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061103, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie - XII Wydział Gospodarczy. NIP: 873-000- 75-56, Regon: 850034311, kapitał zakładowy: 17 677 000 zł reprezentowanym przez:

1. Prezes Zarządu - Bernard Karasiewicz
2. Wiceprezes Zarządu - Janusz Galas

zwanym w treści umowy **"WYNAJMUJĄCYM"**,

a ..... zamieszkały/a ..... legitymujący/a się dowodem osobistym seria ..... nr ..... wydanym przez ..... w dniu ..... r., posiadający PESEL: .....  
prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą  
zwany/a w dalszej części umowy **„NAJEMCĄ"** o następującej treści:

### § 1 PRZEDMIOT UMOWY

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, mieszczącego się w budynku przy **ul.** ....., składającego się z ..... pomieszczenia/pomieszczeń i węzła sanitarnego o łącznej powierzchni ..... **m<sup>2</sup>**.
2. Lokal wyposażony jest w .....wg stanu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia ..... r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w § 1 do wyłącznego i bezpośredniego prowadzenia w nim we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko działalności:

.....

### § 2 CZYNSZ NAJMU I INNE OPŁATY

1. W związku z najmem Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny i opłaty za świadczenia w następującej wysokości:
  - a/ czynsz wg stawki : ..... zł/m<sup>2</sup> x ..... zł = ..... zł  
23% VAT = ..... zł
  - b/ zwrot równowartości podatku od nieruchomości  
wg stawki: ..... zł/m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup>/12 m-cy = ..... zł  
23% VAT = ..... zł
  - c/ opłata z tytułu gosp. odpadami komunalnymi (segregowane) = ..... zł  
23%VAT = ..... zł
  - d/ zaliczka za zużyta wodę  
wg stawki: ..... zł/m<sup>3</sup> x ..... m<sup>3</sup> = ..... zł  
8% VAT = ..... zł
  - e/ abonament za wodomierz główny = ..... zł  
8% VAT = ..... zł
  - f/ energia elektryczna służąca do oświetlenia i ogrzewania części wspólnych w oparciu o rozliczenie Wynajmującego i fakturę Usługodawcy, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej

**Razem brutto** ..... = ..... zł  
(słownie złotych: ..... gr).

2. Wnoszone zaliczkowo opłaty za media (wod-kan, odpady komunalne, energia elektryczna służąca do oświetlenia i ogrzewania części wspólnych) podlegają rozliczeniu w sposób określony odpowiednio w regulaminie rozliczania kosztów dostawy i zużycia wody i odprowadzania ścieków, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy najmu.
3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia jak wyżej Najemca płacić będzie na rachunek Wynajmującego w Banku ..... na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego ostatniego dnia roboczego miesiąca, w którym miało miejsce wykonywanie usługi, w terminie 14 dni od daty wystawienia. Oprócz czynszu i opłat wnoszonych za pośrednictwem Wynajmującego - Najemca zobowiązany jest do pokrywania we własnym zakresie kosztów z tytułu dostawy energii elektrycznej i gazu wykorzystywanych dla potrzeb lokalu, na podstawie odrębnie zawartych przez siebie umów z Usługodawcami.
4. Za opóźnienie w płatnościach - Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki o 50% wyższe od odsetek określonych ustawowo odsetek za opóźnienie, nie wyższe jednak niż odsetki maksymalne, określone zgodnie z art. 359, par.2<sup>1</sup> kc. Tożsame odsetki umowne Najemca zapłaci w przypadku opóźnienia płatności odszkodowania naliczonego, gdy lokal nie zostanie przekazany do dyspozycji Wynajmującego po zakończeniu najmu.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej i ciągłej waloryzacji czynszu najmu - bez konieczności wypowiedzania warunków najmu. Czynsz będzie waloryzowany raz w roku począwszy od 1 stycznia 2024 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni zwany dalej wskaźnikiem, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim po dniu 15 stycznia każdego roku trwania umowy i zostanie wprowadzony aneksem do umowy. W przypadku opublikowania wskaźnika w terminie późniejszym niż termin zapłaty czynszu za miesiąc, w którym czynsz powinien zostać zwaloryzowany, Najemca dokona wyrównania czynszu za ten miesiąc przy zapłacie czynszu za kolejny miesiąc kalendarzowy, przy czym nie będą z tego tytułu naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie. Opłaty za świadczenia oraz zwrot równowartości podatku od nieruchomości i gruntów mogą ulec zmianie analogicznie do wzrostu cen niezależnych od Wynajmującego.
6. W przypadku wprowadzenia - po zawarciu umowy - nowych lub innych obciążeń finansowych związanych z nieruchomościami, lub lokalami - Najemca zwróci je Wynajmującemu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
7. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu – Najemca przed objęciem lokalu złożył do jego dyspozycji kaucję w kwocie ..... zł (słownie złotych: .....00/100). Strony ustalają, iż kaucji zwrócona zostanie Najemcy w kwocie nominalnej, w terminie do 30 dni po rozwiązaniu najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Wynajmującego. Ze zgromadzonej kaucji Wynajmujący ma prawo w pierwszej kolejności zaspokoić wszelkie roszczenia związane z wynajmowanym lokalem. Zwrot kaucji pomniejszonej o należności Wynajmującego następuje na pisemny wniosek Najemcy, zawierający wskazanie rachunku bankowego Najemcy, celem dokonania zwrotu kaucji.
8. Po upływie okresu 10 lat trwania umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo zaktualizowania czynszu najmu w oparciu o wycenę rzeczoznawcy majątkowego i zostanie wprowadzony do umowy, za pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez konieczności wypowiedzania warunków najmu.

### **§ 3 PRAWA I OBOWIĄZKI STRON**

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z jego utrzymaniem w należyтым stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym, a w szczególności:

- a. dbać o porządek i czystość zajmowanych pomieszczeń, a także bezpośrednio otoczenia lokalu,
  - b. dokonywać drobnych napraw podłóg, drzwi i okien,
  - c. dokonywać malowania ścian, podłóg oraz drzwi i okien,
  - d. dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, odpływu i dopływu wody itp.
  - e. dokonywać innych napraw zgodnie z treścią art.681 kodeksu cywilnego.
2. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o zamiarze dokonywania w lokalu i bezpośrednim otoczeniu zmian, modernizacji i remontów. W szczególnych wypadkach Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przedstawienia dokumentacji projektowej oraz kosztorysu powykonawczego. W przypadku dokonania w/w zmian bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca traci prawo żądania zwrotu poniesionych na ten cel nakładów.
  3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnajmować czy oddawać do użytkowania lokalu lub jego części osobom trzecim. Gdyby to nastąpiło poza skutkiem niżej określonym, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu za najem lokalu.
  4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W przypadku dokonania przez Najemcę - zmian, modernizacji i ulepszeń, Wynajmujący może wg swojego wyboru - jeśli nie naruszy to substancji lokalu żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo może je zatrzymać za zwrotem nakładów Najemcy, z uwzględnieniem amortyzacji. Powyższe nie dotyczy robót uzgodnionych przez Strony w Protokole uzgodnień stanowiącym załącznik nr 5 do niniejszej umowy.
  5. Jeśli najem będzie trwał powyżej 10 lat, Najemca na żądanie Wynajmującego pozostawi po zakończeniu najmu - dokonane w lokalu zmiany, modernizacje, ulepszenia i remonty, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego jakichkolwiek nakładów.
  6. Najemca oświadcza, że rzeczy ruchome pozostawione w lokalu po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu go przez Najemcę porzuca z zamiarem wyzbycia się własności (art. 180 kc). Rzeczy porzucone w opuszczonym lokalu mogą zostać przejęte przez Wynajmującego i przeznaczone do utylizacji, na co Najemca wyraża zgodę. Koszt usunięcia/wywiezienia/opróźnienia lokalu z ruchomości ponosi Najemca.
  7. W ramach umowy, bez odrębnej odpłatności Najemca ma prawo do umieszczenia na elewacji budynku, w którym lokal się znajduje - szyldu/reklamy o powierzchni do 0,5 m<sup>2</sup> po uzgodnieniu lokalizacji z Wynajmującym i uzyskaniu niezbędnych zezwoleń.
  8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach, powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

#### **§ 4 OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

1. Umowa obowiązuje od dnia ..... r. i zostaje zawarta na czas oznaczony lat 3 tj. na okres ..... Po upływie tego okresu umowa staje się umową na czas nieoznaczony.
2. W okresie pierwszych 3 lat trwania najmu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę natychmiast, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w następujących wypadkach:
  - a. jeśli bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca lokalu wynajętego z obowiązkiem zachowania rodzaju prowadzonej działalności, dokona samowolnej zmiany w tym zakresie;
  - b. jeśli bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca podnajmie lub odda do użytkowania lokal lub jego część osobom trzecim;
  - c. jeżeli Najemca nie będzie prowadzić w wynajętym lokalu działalności określonej w § 1, ust.2 bezpośrednio we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko;
  - d. jeżeli Najemca będzie zalegać z płatnościami na rzecz Wynajmującego przez okres

- ponad dwóch miesięcy, oraz w przypadku nie przyjęcia waloryzacji stawki czynszu najmu lub podwyższonych opłat za świadczenia i zobowiązanie podatkowe.
- e. jeżeli Najemca nie powiadomi Wynajmującego o zamiarze dokonywania w lokalu lub bezpośrednim jego otoczeniu zmian, modernizacji i remontów z zastrzeżeniem zapisów w protokole uzgodnień - załącznik nr 5,
  - f. jeżeli Najemca będzie korzystać z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, a zwłaszcza będzie zaniedbywać swe obowiązki w zakresie utrzymania lokalu w należytych stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym.
  - g. jeżeli Najemca prowadzi w lokalu działalność niezgodną z prawem w tym organizuje gry hazardowe, przez co rozumie się również udostępnienie powierzchni pod ustawienie automatu do gier hazardowych o niskich wygranych oraz ewentualne prowadzenie działalności w zakresie eksploatacji tych automatów. W razie naruszenia zakazu o którym mowa powyżej Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł (słownie: piętnastu tysięcy zł) za każdy ustawiony automat do gier o niskich wygranych.
3. Po upływie 3 lat trwania najmu każda ze Stron może ją rozwiązać w formie pisemnej, na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Par. 4 ust.2 stosuje się odpowiednio również do umowy zawartej na czas nieoznaczony.

#### **§ 5 DANE OSOBOWE**

Najemca wyraża zgodę na umieszczenie danych osobowych niezbędnych do realizacji umowy w bazie danych Wynajmującego i ich przetwarzanie w koniecznym zakresie. Dane Najemcy mogą być przetwarzane przez Wynajmującego wyłącznie w celach związanych z wykonywaniem umowy i nie mogą być udostępniane osobom trzecim, chyba że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

#### **§ 6 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowią jej załączniki.
4. Spory mogące wynikać z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Tarnowie.
5. Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymują Najemcy, a dwa egz. Wynajmujący.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**

Załączniki do umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia .....
2. Regulamin rozliczania dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Tarnowie, [https://mzb.tarnow.pl/user\\_files/files/regulamin/RegWod\\_2023.pdf](https://mzb.tarnow.pl/user_files/files/regulamin/RegWod_2023.pdf)
3. Wydruk KRS Najemcy i Wynajmującego.
4. Informacja w zakresie ochrony danych osobowych.
5. Protokół uzgodnień

