

**U M O W A Nr ...../2025**  
**o najem lokalu użytkowego**

W dniu ..... r. pomiędzy **Pilską Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Pile ul. Sikorskiego 33, 64-920 Pila** wpisaną do rejestru przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS Nr 0000059107, NIP 764-000-12-13, REGON 000488763 reprezentowaną przez:

1. .... - Prezesa Zarządu PSM L-W
2. .... - Z-cę Prezesa Zarządu

zwaną dalej "**Wynajmującym**"

a

Panią/Panem ..... Zamieszkałą/łym: .....,  
prowadzącą/cym działalność gospodarczą pod nazwą:

.....  
wpisaną/ym w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej posiadająca/cy NIP ....., REGON ....., PESEL ....., nr konta bankowego ..... zwaną/nym dalej „**Najemcą**”.

lub

firmą ....., z siedzibą w .....,  
wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy  
..... pod numerem KRS: ....., REGON:  
....., NIP: ..... nr konta .....  
zwaną dalej „Najemcą”, reprezentowaną przez:

1. ....
2. ....

została zawarta umowa następującej treści:

**§ 1**

1. **Wynajmujący** jako właściciel lokalu użytkowego położonego w Pile przy ul. ....  
oddaje ten lokal **Najemcy** do wyłącznego używania z przeznaczeniem na działalność gospodarczą  
– nazwa działalności gospodarczej
2. Zmiana działalności lub branży wymaga zgody **Wynajmującego**.

**§ 2**

1. Powierzchnia lokalu wynosi:  
- na poziomie parteru ..... m<sup>2</sup>,  
- na poziomie piwnicy .....m<sup>2</sup>.
2. Wyżej wymieniona powierzchnia wynika z dokumentacji **Wynajmującego** i może ulec zmianie przy komisyjnym obmiarze.
3. Wykaz pomieszczeń, ich powierzchnia oraz normatywne wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy.

**§ 3**

1. Najemca jest obowiązany w sposób trwały umieścić w widocznym miejscu od zewnątrz imię, nazwisko, adres, telefon osoby wynajmującej lokal.
2. Najemca odpowiada przed właściwym organem za prawidłowe zabezpieczenie przeciwpożarowe oraz utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego lokalu.

#### § 4

1. Za najem lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie opłatę w wysokości:  
- za powierzchnię na poziomie parteru ..... zł za m<sup>2</sup> netto tj:  
.....  
- za powierzchnię na poziomie piwnic ..... zł za m<sup>2</sup> netto tj:  
.....  
(powyższe ceny zawierają podatek od nieruchomości i gruntu)

2. Oprócz czynszu najmu **Najemca** wnoszą będzie opłatę za :
  - **centralne ogrzewanie** zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów c.o. i podgrzania wody użytkowej z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”,
  - **wodę** zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów dostaw wody i odprowadzenia ścieków z indywidualnymi odbiorcami w lokalach”,
3. Opłaty z pkt.1-2 zostaną powiększone o kwotę podatku od towarów i usług obliczone wg. obowiązujących stawek.
4. Opłaty wym. w pkt. 1-3 **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** na konto i w terminie podanym na fakturze VAT.
5. Miejszem spełnienia świadczenia jest rachunek bankowy **Wynajmującego**, a niewpłacenie na jego konto należnych opłat w terminie wynikającym z faktury spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
6. W przypadku gdy średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w danym roku ogłaszany przez Prezesa GUS będzie dodatni, wysokość miesięcznego czynszu przysługującego Wynajmującemu, będzie zwaloryzowana według wskaźnika. Czynsz w zwaloryzowanej wysokości obowiązywać będzie od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym opublikowane zostanie ogłoszenie Prezesa GUS. Pierwsza zmiana czynszu będąca następstwem waloryzacji o której mowa w niniejszym punkcie umowy nastąpi w ..... roku wg wskaźnika za rok ..... Zmiany, o których mowa nie stanowią zmiany warunków umowy i nie wymagają podpisania aneksu do umowy, a o zmianie wysokości czynszu Najemca będzie poinformowany każdorazowo w formie pisemnej w terminie do końca czerwca każdego roku.  
W przypadku zmian warunków rynkowych, Strony mogą przystąpić do negocjacji w celu ustalenia nowej wysokości czynszu.

#### § 5

1. **Najemca** zobowiązuje się wykorzystywać przyznany lokal użytkowy zgodnie z jego przeznaczeniem i bez zgody **Wynajmującego** nie będzie dokonywał zmian naruszających substancję lokalu.
2. **Najemca** zobowiązuje się korzystać z lokalu z należytą starannością oraz utrzymywać czystość, usuwać skutki gołoledzi i opadów atmosferycznych w okresie zimowym na długości ściany frontowej lokalu i 1,5 m szerokości od niej.
3. **Najemca** zobowiązuje się do:
  - selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
  - zadbania we własnym zakresie o odbiór przez wyspecjalizowane firmy odpadów niebędących odpadami komunalnymi,
  - pisemnego powiadomienia Wynajmującego w terminie 7 dni w przypadku zmiany rodzaju działalności oraz liczby osób pracujących w lokalu.

#### § 6

1. **Wynajmujący** jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających **Najemcy** korzystanie z oświetlenia, ogrzewania i zimnej wody.
2. **Wynajmującego** obciąża obowiązek napraw i wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego nie stanowiących elementów organizacji lokalu tj.: napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej z wyjątkiem osprzętu.

**3. Najemca** zobowiązany jest do zawarcia bezpośredniej umowy na dostawę energii elektrycznej. Do czasu zainstalowania licznika przez dostawcę energii elektrycznej, **Wynajmujący** udostępni energię elektryczną, ze zużycia której **Najemca** otrzyma fakturę wystawioną na podstawie odczytów z podlicznika. Zainstalowanie licznika energii elektrycznej operatora z którym **Najemca** zawrze umowę powinno nastąpić do dnia ..... r. Po tym terminie może nastąpić odłączenia zasilania w energię elektryczną z podlicznika.

#### § 7

**1. Najemca** obowiązany jest utrzymywać zajmowany lokal i przynależne do niego pomieszczenia we właściwym stanie technicznym i sanitarnym.

**2. Najemcę** obciąża obowiązek:

- a) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi,
- b) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i innych w zajmowanym lokalu,
- c) konserwację, naprawę i wymianę urządzeń elektrycznych, mis klozetowych, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, umywalek wraz z syfonami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
- d) naprawę i wymianę osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów,
- e) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
- f) odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie sanitarnym oraz technicznym poprzez: malowanie sufitów, ścian, stolarki okiennej i drzwiowej.

#### § 8

1. Umieszczenie szyldu, na elewacji budynku lub w witrynie lokalu oraz ustawienie na terenie innej formy reklamy wymaga zgody **Wynajmującego**, a także musi spełniać warunki przewidziane prawem budowlanym i Uchwały Rady Miasta Piły Nr XXIV/255/20 z dnia 28 kwietnia 2020 roku. Jest ono płatne na podstawie odrębnej umowy.
2. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, jednak nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
3. Bez względu na czasokres trwania najmu lokalu **Najemcy** nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów na remont i modernizację lokalu i z tego tytułu nie będzie wnosił wobec **Wynajmującego** żadnych roszczeń.

#### § 9

**1. Remontu lokalu i jego modernizacji Najemca** może dokonać na niżej wymienionych zasadach:

- a) remont i modernizacja lokalu wymaga uzgodnienia z **Wynajmującym**,
- b) na roboty w lokalu wymagające pozwoleń na budowę **Najemca** sporządzi projekt techniczny uzgodniony z **Wynajmującym** i uzyska stosowne zezwolenie,
- c) koszty opracowania projektu, wykonania remontu lub modernizacji lokalu ponosi **Najemca**,

**2. Do elementów trwale związanych z lokalem w zakresie jego modernizacji, której koszt poniesie Najemca** należy:

- a) instalacja elektryczna, poczynając od zacisków wejściowych przedlicznikowego zabezpieczenia lokalu, a kończąc na gniazdach wtykowych,
- b) instalacja wodociągowa, poczynając od miejsca jej połączenia z zaworem odcinającym lokal, a kończąc na punktach czerpalnych wody,
- c) instalacja kanalizacyjna, poczynając od miejsca połączenia pionu z poziomym przewodem kanalizacyjnym w lokalu, a kończąc w miejscu połączenia przewodów z urządzeniami sanitarnymi,
- d) instalacja centralnego ogrzewania w lokalu, posadzka, drzwi zewnętrzne i stolarka okienna oraz tynki,
- e) przeróbka elementów konstrukcyjnych w lokalu (np. przebudowa i likwidacja ściany nośnej).

#### § 10

**1. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu lokalu Najemca**

wpłaci na konto **Wynajmującego** do dnia .....r. kaucję w wysokości ..... zł  
( ..... złotych 00/100 )

Kaucja nie podlega waloryzacji.

2. Kaucja zostanie wypłacona w nominale niezwłocznie po zakończeniu umowy, jednak nie później niż w ciągu 30 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego po potrąceniu wszelkich zobowiązań **Najemcy** wobec **Wynajmującego** na wskazany przez **Najemcę** rachunek bankowy.

#### § 11

Nieważne jest oddanie lokalu w jakiegokolwiek posiadanie zależne osobie trzeciej bez zgody **Wynajmującego**.

#### § 12

Kwestie sporne wynikające z niniejszej umowy, strony oddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby **Wynajmującego**.

#### § 13

1. Umowa została zawarta na czas nieokreślony od ..... r.
2. **Strony** mogą rozwiązać umowę na koniec miesiąca kalendarzowego po uprzednim 3-miesięcznym wypowiedzeniu dokonany na piśmie.
3. **Wynajmującemu** służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
  - a) niezapłacenia kaucji w terminie,
  - b) zalegania z zapłatą czynszu,
  - c) dewastacji lub samowolnych przeróbek lokalu bez zgody **Wynajmującego**,
  - d) wszczęcia w stosunku do **Najemcy** postępowania układowego, upadłościowego lub wpisanie **Najemcy** na listę dłużników w **Krajowym Rejestrze Długów**.

#### § 14

Wszelkie pisma doręczane będą Stronom pod adres:

WYNAJMUJĄCY:

Pilska Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Pile

Adres do korespondencji: 64-920 Piła, ul. Sikorskiego 33,

Tel. do osoby kontaktowej +48 67 351 73 02 sekretariat +48 67 351 72 22, fax +48 67 351 73 37,

Mail: psm@psm.pila.pl, og1@psm.pila.pl

NAJEMCA:

.....

#### § 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 17

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla **Najemcy** i dwa dla **Wynajmującego**.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**

Wyrażam zgodę na przetwarzanie przez Pilską Spółdzielnię Mieszkaniową Lokatorsko – Własnościową w Pile w celach związanych z działalnością Spółdzielni moich danych osobowych znajdujących się w systemach informatycznych, kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach ewidencyjnych zgodnie z art. 6 ust. 1 lit. a rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27.04.2016 r. 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) (Dz.Urz. UE L 119, s. 1). Oświadczam, że zapoznałam/em się z klauzulą informacyjną służącą do przetwarzania danych osobowych.

**NAJEMCA:**