

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu r. w Krakowie pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Czyżyny” z siedzibą w os. Dywizjonu 303 Pawilon 1, 31 - 871 Kraków, NIP: 675-000-59-21, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem **KRS 0000170806**, którą reprezentuje:

1.
2.

zwaną w treści umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

.....; **NIP**,
wpisaną do , wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem którą reprezentuje:

.....

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu (zwanym w treści umowy „Przedmiotem Najmu”), który usytuowany jest w Krakowie w **os.** i obejmuje łącznie pomieszczenia o powierzchni użytkowej: **m²** zgodnie z protokołem zdawczo - odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej:
3. Najemca nie może używać Przedmiotu Najmu w innym celu niż określony w Umowie, chyba że Wynajmujący udzieli na to Najemcy zgody na piśmie. Odmowa udzielenia zgody przez Wynajmującego nie będzie wymagać uzasadnienia.
4. Podjęcie przez Najemcę w Przedmiocie Najmu jakiejkolwiek działalności dodatkowej lub uzupełniającej w stosunku do działalności określonej w ust. 2, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Przedmiot najmu posiada wymienione w protokole zdawczo - odbiorczym wyposażenie i opisany w protokole stan techniczny, a Najemca oświadcza, iż nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Wszelkie planowane przez Najemcę prace wykończeniowe, adaptacyjne czy aranżacyjne oraz modernizacyjne, w tym modernizacje instalacji centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp. lub przebudowa pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wykonane za zgodą Wynajmującego.
3. Wszelkie prace należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej, z zachowaniem obowiązujących przepisów branżowych i bhp. Materiały odpadowe powstałe w następstwie wykonywanych prac Najemca musi usunąć na stosowne składowisko odpadów (śmieci), we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Prace określone w ust. 2 Najemca wykonuje po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Wynajmujący ma prawo kontroli wykonywania prac określonych w ust. 2.

§ 3

1. Za korzystanie z Przedmiotu Najmu Najemca będzie opłacał miesięczny **czynsz** obejmujący następujące składniki:
 - a) stawkę eksploatacyjną w wysokości: **zł/m² netto**
 - b) opłaty na rzecz Gminy Kraków w wysokości: **zł/m² netto**
które obejmują podatek za wieczyste użytkowanie terenu, podatek od nieruchomości i gruntu
 - c) opłata za gospodarowanie odpadami ustalana ryczałtowo w zależności od rodzaju działalności rozliczana zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, uchwałami Rady Miasta Krakowa stanowiącymi akty prawa miejskiego oraz uwzględnia pozostałe koszty związane z gromadzeniem, składowaniem, segregacją i wywozem nieczystości, w tym opłaty za dzierżawę pojemników i odpady wielkogabarytowe
 - 1.1 Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami w dniu wystawienia faktury
2. Za korzystanie z Przedmiotu Najmu Najemca będzie opłacał miesięcznie **opłaty za media** obejmujące następujące składniki:
 - a) opłaty za centralne ogrzewanie według kalkulacji własnej Spółdzielni opartej o taryfy MPEC, z tym, że opłata ta składa się z:
 - opłaty stałej płatnej przez cały rok za moc cieplną zamówioną dla tego lokalu
 - opłaty zmiennej płatnej miesięcznie w okresie grzewczym za dostarczoną energię cieplną.
 - b) opłaty za zużycie wody i ścieki według wskazań wodomierza **Nr** w oparciu o ceny lub taryfy MPW i K S.A. w Krakowie.
 - 2.2. Na dzień zawarcia umowy **opłaty za media** wynoszą:
 - a) centralne ogrzewanie
 - opłata stała **zł netto**
 - opłata zmienna **zł netto**
 - b) opłata za zużycie wody i ścieki **zł/m³ netto**
(zaliczka: m³)
3. Na dzień zawarcia umowy **czynsz** wynosi: **zł netto**
w tym:
 - a) opłata eksploatacyjna zł netto
 - b) opłata na rzecz Gminy Kraków zł netto
 - c) opłata za gospodarowanie odpadami zł netto
4. Strony zgodnie ustalają, że do niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniu w transakcjach handlowych.
5. Najemca winien zawrzeć umowę na dostarczanie energii elektrycznej z zakładem energetycznym i przedłożyć wynajmującemu kserokopię umowy.
6. Wszystkie płatności z tytułu Czynszu będą płatne przez Najemcę zgodnie z terminem podanym na Fakturze VAT, nie później jednak niż do **15 - ego** każdego po sobie następującego miesiąca za dany miesiąc, przelewem na indywidualny rachunek bankowy Wynajmującego w banku PKO BP S.A. 2 Oddział Kraków wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty przez Najemcę Czynszu uważać się będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego.
7. Faktury, o których mowa w ust.6 będą przesyłane wyłącznie za pomocą wskazanych poniżej adresów -e-mail:
Wynajmujący
Najemca:
Najemca niniejszym wyraża zgodę na przesyłanie faktur drogą elektroniczną.

8. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie wskazanym w ust.6 jest on zobowiązany do zapłaty bez wezwania Wynajmującemu odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości ustalonej w oparciu o przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniu w transakcjach handlowych.
9. W przypadku braku zapłaty Czynszu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący ma prawo zaliczyć wpłacone przez Najemcę kwoty w pierwszej kolejności na zaspokojenie roszczeń z tytułu odsetek od zaległych płatności, a następnie należności głównych z tytułu Czynszu.
10. Czynsz najmu opisany w niniejszym paragrafie stanowi czynsz za najem wszystkich powierzchni wchodzących w skład Przedmiotu najmu, w tym powierzchnie pod jedną reklamę umieszczoną na Przedmiocie Najmu o powierzchni nie większej niż 1 m².

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty eksploatacyjnej corocznie od r. o wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez GUS bez potrzeby aneksowania, a jedynie pisemnego powiadomienia przez Wynajmującego.
2. Pierwsza waloryzacja czynszu może nastąpić _____
3. Dopuszcza się możliwość negocjacji opłaty eksploatacyjnej w przypadku, gdy zmiana opłaty przekroczy wskaźnik inflacji GUS, o którym mowa w ust. 1.
4. Jeżeli strony nie dojdą do porozumienia w trakcie negocjacji co do wysokości opłaty eksploatacyjnej Umowę uważa się za rozwiązaną przez Najemcę na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym odbyły się negocjacje z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.
5. Wysokość opłat na rzecz Gminy będzie ulegać zmianie bez potrzeby aneksowania niniejszej Umowy od dnia 1 stycznia każdego po sobie następującego roku w zależności od zmiany opłat za wieczyste użytkowanie terenu oraz podatku od nieruchomości ustalanych przez Radę Miasta Krakowa.
6. Wysokość opłat za media będzie ulegać zmianie bez potrzeby aneksowania niniejszej Umowy w przypadku zmian cen taryf ustalonych przez dostawców mediów.
7. Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami będzie ulegała zmianie bez potrzeby aneksowania każdorazowo w przypadku zmiany cen.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz drobnych remontów bieżących zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 662 § 2 KC).
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody będące następstwem dokonanych przez niego napraw, konserwacji czy wymian oraz inne szkody i zdarzenia związane z prowadzoną działalnością.
3. Najemcy nie przysługuje obniżka czynszu ani żadna inna forma rekompensaty za czas wykonywania w Przedmiocie Najmu obciążających Najemcę napraw lub konserwacji, niezależnie od niedogodności lub czasu ich trwania.
4. Najemca jest zobowiązany czuwać nad całością oddanego w najem lokalu i o każdym zakłóceniu powiadomić niezwłocznie Wynajmującego podejmując jednocześnie właściwe działania zabezpieczające przed szkodami i kosztami mogącymi wynikać z zaniedbań.
5. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia lokalu pod względem p. poż i bhp.
6. Najemca odpowiada za wszystkie szkody i zdarzenia związane z prowadzoną działalnością lub w Przedmiocie Najmu przez niego, jego pracowników, podwykonawców, dostawców i innych związanych z nim osób, chyba, że Najemca

- udowodni, że ani on ani wcześniej wymienione osoby nie ponoszą winy za wywołane szkody.
7. Wynajmujący może żądać, aby Najemca szkody opisane w ust 2 i 6 natychmiast usunął.
 8. W przypadku, gdy Przedmiot Najmu wyposażony jest w oświetlenie zewnętrzne Najemca jest zobowiązany do używania tego oświetlenia po zmroku do godzin rannych.
 9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należyтым stanie sanitarno – porządkowym, określonym odrębnymi przepisami.
 10. Najemca ubezpieczy w uznanym towarzystwie ubezpieczeniowym wyposażenie Przedmiotu Najmu oraz towary wniesione do Przedmiotu Najmu, od ryzyka ognia i innych zdarzeń losowych w pełnym zakresie (z uwzględnieniem ryzyka zalania i wybuchu), ryzyka kradzieży z włamaniem i rabunku (z uwzględnieniem ryzyka dewastacji), szyby i inne przedmioty szklane od stłuczenia i wszelkich innych ryzyk, jakie Najemca uzna za konieczne - na kwotę wystarczającą do pokrycia strat, które mogłyby powstać w wyniku powyższych zdarzeń.
 11. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów ubezpieczenia, o których mowa w ust. 9 i nieprzerwanego ich utrzymywania przez cały okres obowiązywania najmu oraz do przedstawiania Wynajmującemu, na jego żądanie, dowodów zawarcia i ważności tych umów (polis ubezpieczeniowych), a także dowodów opłacenia wymaganych składek ubezpieczeniowych.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta od dnia r. na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy najmu za pisemnym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie, w jakim go odebrał, opróżniony z wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę do Przedmiotu Najmu w terminie do ostatniego dnia jej obowiązywania oraz uczestniczenia wraz z Wynajmującym w czynnościach zdawczo-odbiorczych lokalu, które winny mieć miejsce w ostatnim dniu trwania niniejszej Umowy.
4. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na prace wymienione w § 2 ust. 2 umowy.
5. Wynajmujący ma prawo żądania przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego lub – według swojego wyboru – prawo zatrzymania nakładów poczynionych przez Najemcę na prace, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy.
6. W przypadku, jeśli Wynajmujący zażąda przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego Najemca uczyni to w terminie uzgodnionym przez strony, lecz nie później niż w terminie 14 (czternaście) dni od daty otrzymania pisemnego żądania Wynajmującego. W przypadku niewykonania powyższego obowiązku Wynajmujący ma prawo wykonać konieczne prace i przywrócić Przedmiot Najmu do stanu pierwotnego własnym staraniem na koszt Najemcy.
7. Jeżeli z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca nie opuści Przedmiotu Najmu, zobowiązany będzie do czasu jego opuszczenia do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Przedmiotu Najmu w wysokości stanowiącej równowartość pięciokrotności opłaty eksploatacyjnej w aktualnie obowiązującej wysokości. W przypadku dalszego korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę pomimo wygaśnięcia Umowy, takie korzystanie nie poczytuje się za przedłużenie stosunku najmu.

§ 7

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca zalega z należnym czynszem za co najmniej dwa miesiące,
 - b) Najemca używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem albo dokonuje zmian naruszających substancje lokalu lub budynku względnie użytkuje lokal w sposób pociągający za sobą zniszczenia,
 - c) Najemca dopuszcza się naruszania istotnych postanowień Umowy (np. dokonuje prac, o których mowa w § 2 ust. 2 umowy bez zgody Wynajmującego, podnajmie Przedmiot Najmu lub odda go osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego),
 - d) Najemca uporczywie wpłaca należności nieterminowo oraz nie reguluje stosownych not odsetkowych i wezwań do zapłaty,
 - e) Zostanie stwierdzona niewypłacalność Najemcy bądź, gdy zostanie w stosunku do niego złożony wniosek o wszczęcie postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego.
 - f) Wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile wynajmujący przynajmniej jeden raz upomniał o tym najemcę;
 - g) Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy,
 - h) Najemca nie utrzymuje lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należyłym stanie sanitarno – porządkowym,
 - i) Najemca nie wpłaci kaucji, o której mowa w § 8 lit. a.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
3. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy z przyczyn określonych w ustępie 1 wymaga dla swej ważności formy pisemnej, rozwiązanie zaś Umowy w tym trybie następuje w dniu doręczenia oświadczenia na adres Najemcy podany przez Najemcę jako adres dla doręczeń.
4. W razie rozwiązania Umowy z przyczyn, o których mowa w ustępie 1 Najemca będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, bez osobnego wezwania, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 (siedmiu) dni liczonych od dnia, w którym rozwiązana została Umowa.

§ 8

Strony zgodnie przyjmują następujące ustalenia dodatkowe:

- a) Najemca zobowiązany jest przed protokolarnym przekazaniem lokalu do wpłaty kaucji w wysokości na zabezpieczenie należności Wynajmującego. Kaucja może stanowić częściową zapłatę czynszu za ostatnie dwa miesiące trwania Umowy.
- b) Najemca zobowiązany jest do udostępniania w godzinach pracy lokalu do odczytu liczników/subliczników administrowanych przez Wynajmującego i w przypadku ewentualnych usterek.

§ 9

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemcy nie wolno przenieść praw ani obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na inną osobę jak również podnająć w całości lub w części Przedmiot Najmu, bądź też oddać Przedmiot Najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania.
2. W przypadku zgody na podnajem Najemca zobowiązany jest przedłożyć do wglądu Umowę z podnajmującym.
3. Jeżeli kwota czynszu podnajmu przekracza kwotę czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłacenia Wynajmującemu połowy nadwyżki.

§ 10

1. Administratorem Danych Najemcy jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Czyżyny” z siedzibą w Krakowie, os. Dywizjonu 303 1, zwana dalej AD.
2. Z inspektorem Ochrony Danych można się skontaktować pod adresem odo@smczyzyny.pl
3. Dane osobowe Najemcy będą przetwarzane:
 - a. w celu wykonywania umowy (podstawa prawna Art.6 ust.1
 - b. Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016 /679 z dnia 27 kwietnia 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, zwane dalej Rozporządzeniem przez okres jej trwania, oraz później,
 - c. celach wynikających z prawnie usprawiedliwionych interesów realizowanych przez Wynajmującego, co oznacza w szczególności obsługę, dochodzenie i obronę przed ewentualnymi roszczeniami związanymi z podpisaną umową przez okres do wygaśnięcia tych roszczeń,
 - d. w celach wypełnienia obowiązków prawnych ciążących na Wynajmującym, a w szczególności obowiązków rachunkowych i podatkowych przez okres przewidziany w odpowiednich przepisach prawa. (podstawa prawna Art.6 ust.1 c Rozporządzenia - wykonanie obowiązku nałożonego przepisami prawa.)
4. Podanie przez Najemcę danych osobowych jest konieczne do zawarcia umowy. Ich niepodanie uniemożliwi zawarcie umowy.
5. Dane osobowe Najemcy mogą być ujawnione na rzecz odbiorców tj. podmiotów Współpracujących z Wynajmującym, na podstawie zawartych przez niego umów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji tej umowy.
6. Zgodnie z Rozporządzeniem Najemcy przysługuje:
 - a. Prawo dostępu do swoich danych i otrzymania ich kopii,
 - b. Prawo do sprostowania (poprawy) swoich danych,
 - c. Prawo do usunięcia danych osobowych, w sytuacji, gdy przetwarzanie danych nie wynika z obowiązku prawnego lub sprawowania władzy publicznej,
 - d. Prawo do ograniczenia przetwarzania danych,
7. Każdej osobie ponadto przysługuje prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych osobowych na niewłaściwe przetwarzanie danych.
8. Żądania, oświadczenia i wszelką korespondencję, dotyczącą danych osobowych należy przysyłać w formie pisemnej na podany adres Administratora Danych Osobowych czyzyny@krak.pl lub Inspektora Danych Osobowych lub e – mailowo na adres : odo@smczyzyny.pl.

§ 11

Strony zobowiązane są do zachowania w poufności postanowień niniejszej umowy jak również informacji uzyskanych, bezpośrednio lub pośrednio, w związku z negocjacjami, zawarciem i wykonaniem niniejszej Umowy, z wyjątkiem informacji, do ujawnienia których dana Strona jest zobowiązana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub na ujawnienie których druga Strona wyraziła zgodę.

§ 12

1. Każda zmiana postanowień niniejszej Umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności za wyjątkiem wpisanym w § 4 ust. 4 i 5.
2. W sprawach nie uregulowanych w treści Umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

3. Jako adresy dla doręczeń Strony wskazują:

Wynajmujący : Spółdzielnia Mieszkaniowa „ Czyżyny ” os. Dywizjonu 303, Pawilon 1
31 - 871 Kraków,

Najemca:

W przypadku, jeśli Najemca zmieni adres dla doręczeń, wówczas rozumie się jako skuteczne doręczenie udzielenie przez Wynajmującego zlecenia poczcie/kurierowi (data stempla pocztowego) ze wskazaniem ostatniego podanego pisemnie przez Najemcę adresu dla doręczeń.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: