Załącznik nr 2

WZÓR UMOWY

U M O W A N A J M U
NR ...../ TE / LOKALE / 2026
lokalu użytkowego przy ul. Bednorza 1 w Pszczynie

zawarta w Pszczynie w dniu ..... pomiędzy :
Pszczyńską Spółdzielnią Mieszkaniową w Pszczynie przy ul. Dobrawy 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Katowice – Wschód w Katowicach, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000052914, NIP: 638-000-52-99, w imieniu której działają:

1. .....

2. .....

zwaną w dalszej części umowy **„ Wynajmującym ”**,

a

.....
.....
.....

zwanym/zwaną w dalszej części umowy **„ Najemcą ”**.

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni użytkowej **265,73 m^2**, do którego przynależy balkon oraz taras, położony w Pszczynie przy ul. Bednorza 1 - na pierwszym piętrze budynku - z przeznaczeniem na .....
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
   a) elektryczną,
   b) wodno – kanalizacyjną,
   c) centralnego ogrzewania
   d) klimatyzacyjną.
3. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej umowy – określającego stan techniczny przedmiotu najmu oraz jego wyposażenie, w tym w urządzenia techniczno – sanitarne.
4. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny przedmiotu najmu i jego wyposażenie oraz, że nie wnosi do nich żadnych zastrzeżeń.

§ 2.

1. Najemca wyraża zgodę na zatrzymanie przez Wynajmującego wadium w wysokości **8.400,00** zł (słownie: osiem tysięcy czterysta złotych 00/100) jako kaucję na zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

2. Po ustaniu najmu kaucja podlega zwrotowi w wysokości nominalnej tj. bez oprocentowania, po ewentualnym potrąceniu z niej przez Wynajmującego przysługujących mu wobec Najemcy należności, w szczególności wymienionych w ust. 3.
3. Wynajmujący uprawniony jest do potrącenia swoich wierzytelności przysługujących mu od Najemcy - powstałych w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym w szczególności czynszu najmu i/lub opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, należnych kar umownych itp. - z kaucji na zabezpieczenie należytego wykonania umowy.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości **..... zł** (słownie: ..... złotych 00/100) **netto** za 1 m^2 wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT. Łączna wysokość czynszu najmu za każdy miesiąc wynosi **.....** zł (słownie: ..... złotych 00/100) **netto** (tj. ..... zł x 265,73 m^2) + obowiązujący podatek VAT. Jeśli obowiązek uiszczania czynszu rozpoczyna się później niż pierwszego dnia danego miesiąca lub kończy wcześniej niż ostatniego dnia miesiąca to czynsz należny za ten miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu, za który Najemca miał obowiązek zapłaty czynszu.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za następujące świadczenia dodatkowe:
   a) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków według wskazań wodomierza i obowiązującej Wynajmującego stawki za 1m^3 wody i ścieków. Aktualna stawka za 1 m^3 wynosi **17,32 zł** netto + obowiązujący podatek VAT. Zmiana opłat wynikająca wprost ze zmiany cen (zmiana taryfy) nie wymaga zmiany umowy i obowiązuje Najemcę w tej samej dacie co Wynajmującego,
   b) za centralne ogrzewanie według niżej ustalonych zasad i kosztów:
      - koszty stałe – proporcjonalnie do udziału powierzchni ogrzewanej lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1, w sumarycznej powierzchni ogrzewanej lokali w budynku,
      - koszty zmienne – na postawie wskazań podzielników kosztów ogrzewania, zamontowanych w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1,
      - koszty wykonania rozliczenia centralnego ogrzewania - zgodnie z umową zawartą z podmiotem dokonującym rozliczenia centralnego ogrzewania, które w obecnym sezonie rozliczeniowym (tj. od 1.09.2025 roku - 31.08.2026 roku) wynoszą **7,67** zł netto/podzielnik, przy czym kwota ta waloryzowana jest corocznie o wskaźnik inflacji za rok poprzedni.

      Rozliczenie centralnego ogrzewania za sezon grzewczy następuje raz w roku, po zakończeniu okresu rozliczeniowego trwającego od 1.09 danego roku do 31.08 następnego roku, przy uwzględnieniu kosztów wskazanych w zdaniu pierwszym. Wynajmujący zobowiązany jest do uiszczania miesięcznie zaliczki na poczet kosztów centralnego ogrzewania. Aktualna wysokość zaliczki wynosi miesięcznie **4,00 zł/m^2** powierzchni ogrzewanej lokalu (tj. 252,10 m^2) **netto** + obowiązujący podatek VAT. Ustalenie wysokości zaliczki na każdy następny okres rozliczeniowy będzie następować na podstawie pisemnego zawiadomienia i nie wymaga zmiany umowy. Kwotę niedopłaty wynikającej z rozliczenia danego sezonu grzewczego, Najemca zobowiązany jest uiścić w najbliższym okresie płatności - czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe - po otrzymaniu rozliczenia. Kwotę nadpłaty wynikającej

z rozliczenia danego sezonu grzewczego Wynajmujący rozlicza zgodnie z pisemną dyspozycją Najemcy.

3. Należność za dostawę energii elektrycznej Najemca zobowiązany jest regulować bezpośrednio u wybranego Przedsiębiorcy Energetycznego na podstawie zawartej umowy bez udziału Wynajmującego.
4. W wypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 2 pkt a) i b), wyłącza się stosowanie § 13.
5. Należność za wywóz nieczystości stałych Najemca zobowiązany jest regulować bezpośrednio do podmiotu świadczącego takie usługi. Najemca zobowiązany jest przedłożyć kopię zawartej umowy Wynajmującemu.

§ 4.

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 oraz opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 2 płatne są do ostatniego dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego w BS MIEDŹNA o/Brzeszcze nr **48 8446 1016 2002 0008 4446 0001**.
2. Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe powstaje z dniem ....., a ustaje z dniem protokolarnego przekazania lokalu, nie wcześniej jednak niż przed zakończeniem najmu.
3. Od niezapłaconych w terminie należności z tytułu najmu (czynsz najmu i/lub opłaty za świadczenia dodatkowe), Wynajmujący będzie pobierał ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Za dzień zapłaty strony uznają dzień wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Wynajmujący dokonuje w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy waloryzacji stawki czynszu najmu, o której mowa w § 3 ust. 1 raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, począwszy od 2027 r. z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Waloryzacja stawki czynszu najmu w sposób określony w ust. 5 nie wymaga zmiany umowy, w tym wypadku wyłącza się przepis § 13.

§ 5.

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy przeprowadzać we własnym zakresie i na własny koszt naprawy wynikające z normalnego użytkowania lokalu, do których należą m.in.:
   a) naprawa bądź wymiana posadzki, okien i drzwi,
   b) naprawa bądź wymiana wyposażenia instalacji wodno – kanalizacyjnej lokalu od zaworu głównego polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części oraz urządzeń techniczno – sanitarnych,
   c) naprawa instalacji centralnego ogrzewania i urządzeń grzejnych lokalu polegająca na usunięciu usterek bądź wymianie zużytych części,
   d) naprawa bądź wymiana przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej (włączniki, gniazdka, żarówki/świetlówki, bezpieczniki),
   e) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien lokalu,
   f) usunięcia zatorów w przewodach odpływowych urządzeń sanitarnych,
   g) naprawa i wymiana uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć itp.

2. Najemca zobowiązany jest do odnawiania lokalu polegającego na malowania przedmiotu najmu w trakcie trwania umowy.
3. Najemca odpowiedzialny jest za szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz za szkody powstałe na korytarzu wyrządzone przez Najemcę lub/i klientów lokalu.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do:
   a) prowadzenia w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 1, działalności w sposób nie uciążliwy dla środowiska, użytkowników budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem najmu oraz mieszkańców sąsiednich budynków,
   b) zachowania czystości i porządku w lokalu, w budynku jak również na zewnątrz, w najbliższym otoczeniu budynku,
   c) przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych.
2. Najemca jest odpowiedzialny za stan ochrony przeciwpożarowej w lokalu będącym przedmiotem najmu.

§ 7.

Pisemna zgoda Wynajmującego wymagana jest na:
a) dokonywanie przeróbek konstrukcyjnych lokalu,
b) zmianę rodzaju prowadzonej działalności,
c) podnajęcie lub oddanie lokalu w bezpłatne używanie osobie trzeciej.

§ 8.

1. Najemcy przysługuje – na jego koszt – prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o powierzchni do 1,00 m^2 zawierającej nazwę, siedzibę, logo firmy Najemcy, godziny urzędowania oraz określającej charakter działalności prowadzonej przez Najemcę, na ścianie frontowej budynku (w miejscu ustalonym z Wynajmującym), w którym znajduje się przedmiot najmu.
2. Umieszczenie szyldów i tablic informacyjnych w innych miejscach, niż wymienione w ust. 1, a także reklam jest odpłatne i wymaga każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku umieszczenia przez Najemcę – bez pisemnej zgody Wynajmującego – reklamy, szyldu bądź tablicy informacyjnej, w zasobach Wynajmującego, za którą winna być naliczona odpłatność, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości **20,00** zł za każde rozpoczęte 0,50 m^2 reklamy, szyldu, tablicy informacyjnej za każdy rozpoczęty miesiąc umieszczenia reklamy, szyldu lub tablicy informacyjnej bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość kary umownej.
4. Po zakończeniu okresu trwania najmu lub po upływie okresu uzgodnionego z Wynajmującym na umieszczenie w jego zasobach (teren, budynki, itp.) tablic informacyjnych, reklam, szyldów, Najemca zobowiązany jest do ich usunięcia na własny koszt oraz do przywrócenia miejsca, w którym były umieszczone tablice informacyjne, szyldy, reklamy do stanu poprzedniego.

§ 9.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością trzymiesięcznego

wypowiedzenia przez każdą ze Stron ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem § 10.

§ 10.

Wynajmujący może niezwłocznie rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy Najemca:

a) zalega z zapłatą czynszu i/lub opłat za świadczenia dodatkowe co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie dokonał zapłaty pomimo wyznaczeniu mu dodatkowego jednomiesięcznego terminu na dokonanie płatności,
b) nie przestrzega obowiązków wynikających z § 5 - § 7.

§ 11.

1. Po ustaniu najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego i przekazać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia, a w przypadku pozostawienia w lokalu adaptacji, modernizacji oraz wszelkich innych nakładów Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu ich kosztów, ani ich wartości.
2. Z czynności przekazania lokalu sporządza się protokół zdawczo – odbiorczy.
3. W przypadku nieprzekazania przez Najemcę przedmiotu najmu – po ustaniu najmu – w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 200 % miesięcznego czynszu najmu brutto aktualnego na dzień ustania stosunku najmu (liczonego proporcjonalnie za każdy dzień), za każdy dzień posiadania/korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego, począwszy od dnia następnego po terminie wyznaczonym przez Wynajmującego na przekazanie przedmiotu najmu. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej. Niezależnie od kary umownej, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat za świadczenia dodatkowe.
4. Po ustaniu stosunku najmu, w przypadku opuszczenia przez Najemcę nie opróżnionego lokalu, Wynajmujący uprawniony będzie do komisyjnego przejęcia lokalu z ustaleniem jego stanu oraz do usunięcia i przechowania pozostawionego mienia Najemcy – na jego koszt i ryzyko Najemcy.
5. W razie nie odebrania przez Najemcę mienia, o którym mowa w ust. 4, w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo sprzedaży mienia, bądź zadysponowania nim w dowolny sposób.

§ 12.

1. Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego pisemnego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących swojej nazwy, siedziby, miejsca zamieszkana, sposobu reprezentacji, NIP, REGON, KRS lub wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej.
2. Zawiadomienia, oświadczenia, dokumenty dotyczące lub związane z niniejszą umową będą dokonywane w formie pisemnej i dostarczone osobiście, pocztą poleconą lub kurierem na adres podany w komparycji umowy lub inny adres wskazany do doręczeń przez Najemcę po zawarciu umowy, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. W przypadku nie odebrania przesyłki przez Najemcę lub zmiany adresu i nie wskazania Wynajmującemu przez Najemcę nowego adresu do doręczeń, przesyłka wysłana przez Wynajmującego na ostatni znany adres Najemcy i zwrócona z przyczyn wymienionych powyżej będzie uznana za skutecznie doręczoną. Strony ustalają, że doręczenie jest dokonane z chwilą zwrotu przesyłki do Wynajmującego.
4. Na pisemny wniosek Najemcy wszelka korespondencja, a w szczególności korespondencja wskazana w ust. 2, będzie wysyłana Najemcy na podany przez niego w w/w wniosku adres mailowy. Korespondencję przesłaną przez Wynajmującego na podany przez Najemcę adres mailowy strony uważają za skutecznie doręczoną w dniu wysłania maila przez Wynajmującego. Najemca w każdej chwili może złożyć pisemny wniosek o rezygnacji z przesyłania korespondencji drogą mailową. Ponadto Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie adresu mailowego. W przypadku braku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu mailowego korespondencja wysłana na adres mailowy ostatnio podany do wiadomości Wynajmującego będzie uznana za skutecznie doręczoną w dniu jej wysłania.

§ 13.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej – w postaci aneksu podpisanego przez obie strony – pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4 i § 4 ust. 6.

§ 14.

Dane osobowe Najemcy przetwarzane są w oparciu o przepisy Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) z dnia 27 kwietnia 2016r. (RODO). Administratorem danych osobowych jest Pszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Pszczynie przy ul. Dobrawy 1. Pełna treść klauzuli informacyjnej określającej m.in. cele i podstawy prawne przetwarzania danych oraz przysługujące Najemcy prawa związane z przetwarzaniem danych, zawiera **załącznik nr 2** do umowy jako jej integralna część.

§ 15.

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Sądem właściwym do rozpoznawania sporów wynikłych z umowy jest sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 16.

Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

.....	.....
Wynajmujący	**Najemca**

RADCA PRAWNY
Magdalena Pogorzelska
Kt-2423