

**U M O W A   N A J M U**  
**NR ...../ TE / LOKALE / 2024**  
**lokalu użytkowego przy ul. Sobieskiego 8 w Pszczynie**

zawarta w Pszczynie w dniu ..... pomiędzy :

**Pszczynską Spółdzielnię 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. mgr inż. Roman Wojtas        –        Prezes Zarządu
2. mgr inż. Marcin Rajwa        –        Zastępca Prezesa Zarządu

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

a

.....  
.....,

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

**§ 1.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni użytkowej **74,00 m<sup>2</sup>**, położony w Pszczynie przy ul. Sobieskiego 8 - z przeznaczeniem na .....
2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje :
  - a) elektryczną,
  - b) wodno – kanalizacyjną,
  - c) centralnego ogrzewania.
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 **2.300,00 zł** (słownie: dwa tysiące trzysta 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 zabezpieczenia należytego wykonania umowy.

### § 3.

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu w wysokości ..... zł (..... złotych 00/100) za 1 m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni + obowiązujący podatek VAT. Łączna wysokość czynszu najmu za każdy miesiąc wynosi ..... zł (..... złotych 00/100) netto (tj. .... zł x 74,00 m<sup>2</sup>) + 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 zapłaty za następujące świadczenia dodatkowe :
  - a) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków według wskazań wodomierza i obowiązującej Wynajmującego stawki za 1 m<sup>3</sup> wody i ścieków; aktualna stawka za 1 m<sup>3</sup> wynosi 17,09 zł + obowiązujący podatek VAT. Podwyżka opłat wynikająca wprost z podwyżki cen (zmiana taryfy) nie wymaga zmiany umowy i obowiązuje Najemcę w tej samej dacie co Wynajmującego,
  - b) za centralne ogrzewanie według zasad obowiązujących u Wynajmującego, określonych dla lokali użytkowych znajdujących się w budynkach niemieszkalnych w zasobach Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Kwotę nadwyżki bądź niedopłaty wynikającą z rozliczenia sezonu grzewczego Wynajmujący rozlicza z Najemcą w najbliższym okresie płatności. Aktualna zaliczkowa opłata miesięczna wynosi ..... zł/m<sup>2</sup> p.u. netto + obowiązujący podatek VAT. Ustalenie wysokości opłaty zaliczkowej na każdy następny sezon grzewczy będzie następować na podstawie pisemnego zawiadomienia i nie wymaga zmiany umowy.
3. W wypadku zmiany wysokości opłat, o których mowa w ust. 2 pkt a) i pkt b) wyłącza się stosowanie § 13.





4. Należność za dostawę energii elektrycznej Najemca zobowiązany jest regulować bezpośrednio u wybranego Przedsiębiorcy Energetycznego na podstawie zawartej umowy bez udziału Wynajmującego.
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 PKO BP O/Pszczyna nr 02 1020 2528 0000 0902 0015 0805.
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 2026 roku, 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.

Remonty i konserwacje :

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy przeprowadzać we własnym zakresie i na własny koszt naprawy wynikające z normalnego użytkowania lokalu, a mianowicie:
  - 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 urządzeń grzejnych lokalu polegające na usunięciu usterek bądź wymianie zużytych części,
  - d) naprawa przewodów i osprzętu instalacji elektrycznej (włączniki, gniazdka, żarówki/światłówki),
  - e) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien lokalu,



- f) usunięcia zatorów w przewodach odpływowych urządzeń sanitarnych,
  - g) naprawy i wymiany uszkodzonych okuć, zamków, zamknięć, itp.
2. Najemca zobowiązany jest do odnawiania lokalu polegającego na malowaniu przedmiotu najmu w trakcie trwania umowy.
  3. Najemca odpowiedzialny jest za szkody powstałe w wynajmowanym lokalu oraz za szkody wyrządzone przez klientów lokalu.

#### § 6.

1. Najemca zobowiązany jest do :
  - a) prowadzenia w przedmiotowym lokalu 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:

1. dokonywanie przeróbek konstrukcyjnych lokalu,
2. zmianę rodzaju prowadzonej działalności,
3. podnajęcie lub oddanie lokalu w używanie osobie trzeciej.

#### § 8.

1. Najemcy przysługuje – na jego koszt - prawo do umieszczenia tablicy informacyjnej o powierzchni do 1,00 m<sup>2</sup> 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 15,00 zł za każdy rozpoczęty 0,50 m<sup>2</sup> 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, pisemnego 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 :

1. 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.
2. 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 nie pogorszonym 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 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.

W razie nie odebrania mienia w wyznaczonym 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, sposobu reprezentacji, NIP, REGON, KRS lub wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej
2. Zawiadomienia, oświadczenia, faktury VAT, inne dokumenty finansowo – księgowe 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 nieodebrania 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, z zastrzeżeniem ust. 4.
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 przysyłania 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.

## **§ 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. Sędem 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.

.....  
**NAJEMCA**

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

STUDIO PRAWNY

Magdalena Fogorzelska  
KI-2423



**KLAUZULA INFORMACYJNA**  
**dotycząca przetwarzania danych osobowych**  
**w Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej**

Zgodnie z art. 13 ust.1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku 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 nr 119 str. 1) zwanego dalej „**RODO**”, **Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej informuje osoby fizyczne będące kontrahentami Spółdzielni że:**

1. Administratorem Pana/Pani danych osobowych jest Pszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w Pszczynie przy ul. Dobrawy 1 wpisana do rejestru przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy KRS pod nr KRS 0000052914, NIP 638-000-52-99. Dane kontaktowe Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej: tel. 32-210-13-09; adres e-mail: [zarzad@psm.pszczyna.pl](mailto:zarzad@psm.pszczyna.pl)
2. Pszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa wyznaczyła Inspektora ochrony danych osobowych, z którym można się kontaktować poprzez e-mail: [iodo@psm.pszczyna.pl](mailto:iodo@psm.pszczyna.pl) w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są przez Pszczyńską Spółdzielnię Mieszkaniową wyłącznie w celach:
  - 1) złożenia oferty,
  - 2) zawarcia umowy na wykonanie robót, świadczenia usług, realizacji dostaw, najmu lokalu użytkowego, terenu,
  - 3) realizacji warunków będących przedmiotem w/w umów,
  - 4) rozliczeń z tyt. wykonanych robót, dostaw i usług, obsługi gwarancyjnej i pogwarancyjnej oraz obsługi reklamacji,
  - 5) wystawienia i przechowywania faktur oraz innych dokumentów księgowych i technicznych (np. protokoły odbioru robót, przekazywania lokalu użytkowego),
  - 6) ustalenia, dochodzenia i obrony ewentualnych roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zawartej umowy
  - 7) umożliwienia szybkiego kontaktuDane osobowe przetwarzane są podstawie przepisu Art. 6 ust.1 pkt a) w celu podania do publicznej informacji nazwy firmy wygrywającej przetarg na tablicy ogłoszeń oraz na stronie internetowej, a także nazwy firmy wykonującej roboty i usługi zamieszczonej na ogłoszeniach na klatkach schodowych budynków spółdzielczych, ponadto w przypadku podania danych kontaktowych w celu umożliwienia szybkiego kontaktu z firmą, art. 6 ust.1 pkt b) RODO tj. niezbędność wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą lub podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy oraz art. 6 ust.1 pkt c) RODO tj. wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze danych osobowych.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą:



- 1) podmioty i organy, którym Spółdzielnia jest zobowiązana udostępnić dane osobowe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa np. organy podatkowe, organy administracji rządowej i samorządowej, ZUS, Urząd Skarbowy, sądy, komornicy itp. – dane przekazywane są na ich żądanie i w zakresie przewidzianym przepisami prawa.
  - 2) podmioty, którym Spółdzielnia powierzyła przetwarzanie danych osobowych w oparciu o zawarte umowy powierzenia przetwarzania danych.
5. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane:
- 1) przez okres niezbędny do realizacji celów przetwarzania, o których mowa pkt. 3 KLAUZULI, a po tym czasie przez okres konieczny do ustalenia, dochodzenia bądź obrony przez roszczeniami, chyba, że przepisy powszechnie obowiązującego prawa przewidują dłuższy okres ich przechowywania. Szczegółową klasyfikację dokumentów oraz okresy ich przechowywania wynikające z przepisów prawa określa Instrukcja archiwizowania dokumentów zatwierdzona przez Zarząd Pszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
  - 2) dane osobowe pozyskane w oparciu o wyrażoną przez Panią/Pana zgodę, Spółdzielnia może przetwarzać do czasu jej wycofania w formie pisemnego oświadczenia.
6. Na zasadach określonych w przepisach Rozporządzenia RODO przysługuje Pani/Panu prawo do:
- 1) dostępu do treści swoich danych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania
  - 2) cofnięcia wyrażonej zgody na przetwarzanie danych osobowych, , co nie wpływa na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.
  - 3) wniesienia skargi do organu nadzorczego tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest dobrowolne, jednak niezbędne do złożenia oferty bądź zawarcia umowy. Skutkiem ich niepodania będzie brak możliwości złożenia oferty bądź zawarcia umowy.
8. Pszczyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa nie będzie podejmowała wobec Pani/Pana decyzji, opierających się wyłącznie na zautomatyzowanym przetwarzaniu danych w tym profilowaniu.
9. Pani/Pana dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych poza Europejski Obszar Gospodarczy.

.....  
Podpis kontrahenta/oferenta