



Symbol dokumentu dla systemu „Zasoby”

Dla najemców, którzy dokonują adaptacji lokalu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta dnia ..... w Katowicach pomiędzy:

### Wynajmującym:

1. Miasto Katowice - Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, ul. Grażyńskiego 5 - Oddział Eksploatacji Budynków Nr ..... w Katowicach przy ul. .... nr ....., NIP 634-269-76-80
2. gdy - Wynajmujący działa: (proszę zaznaczyć)
  - a/ jako właściciel nieruchomości\*
  - b/ w imieniu właściciela nieruchomości na podstawie zarządu powierzonego\*
  - c/ w imieniu nieobecnego/ nieznanego właściciela nieruchomości, prowadząc cudze sprawy bez zlecenia\*
3. Osoba działająca w imieniu Wynajmującego – osoba posiadająca upoważnienie

.....  
Imię i nazwisko Kierownika Oddziału Eksploatacji Budynków lub innej upoważnionej osoby wskazanej przez Dyrektora KZGM

4. Osoba upoważniona do reprezentowania Wynajmującego w czasie wykonywania umowy w zakresie bieżącego utrzymania, awarii, napraw i remontów, opłat i rozliczeń:

.....  
Imię i nazwisko Kierownika Oddziału Eksploatacji Budynków lub osoby wskazanej przez Kierownika OEB

a

### Najemca:

1. osoba fizyczna\*\* – oznaczenie tej osoby jako przedsiębiorcy

imię 1. .... 2. .... nazwisko .....  
urodzona/-ny w ..... dnia ..... nr dow. osobistego .....  
zamieszkała/-y .....  
prowadząca/-y działalność pod nazwą .....  
wpisana/-y do Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzonej  
przez ..... pod nr .....  
(tu załącznik w postaci odpisu) pod nr NIP ..... REGON .....  
EKD .....  
numery telefonów ..... faxu ..... e-mail .....

2. działający w ramach spółki cywilnej\*\* – (należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z EKD/KRS)  
zarejestrowana w EKD ..... KRS .....

spółka cywilna - (pełna nazwa spółki).....

.....  
dla spółki cywilnej należy wypełnić pozycję osoba fizyczna dla każdego wspólnika

spółka osobowa prawa handlowego (firma wg KRS).....

siedziba i adres .....

NIP ..... REGON .....

numery telefonów ..... faxu ..... e-mail .....

\*/ niepotrzebne skreślić      \*\*/ właściwe wypełnić

3. spółka prawa handlowego (firma wg KRS ) .....  
nr KRS ..... Kapitał zakładowy .....  
siedziba i adres .....  
numery telefonów ..... faxu ..... e-mail .....

4. spółdzielnia\*\* - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS  
rodzaj spółdzielni mieszkaniowa/pracy (firma wg KRS ) .....  
siedziba i adres .....  
numery telefonów ..... faxu ..... e-mail .....

5. inny podmiot\*\* - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS  
firma podmiotu ..... rodzaj podmiotu .....  
siedziba i adres .....  
numery telefonów ..... faxu ..... e-mail .....

Działająca przez następujące osoby uprawnione do reprezentacji zgodnie z EKD/ KRS (dotyczy ust. 2-5)

1. ....
2. ....
3. ....

## § 1

### Oznaczenie nieruchomości i przedmiotu najmu

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w Katowicach przy ul. .... kod pocztowy .....

„Protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu użytkowego” sporządzonym na wzorze podpisanym przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu.

Przedmiot najmu zlokalizowany jest w nieruchomości będącej własnością .....

(informacje z KW).

1. Położenie lokalu .....  
(parter, piętro, oficyna itp.)

2. Ogólny opis lokalu:

dotychczasowe przeznaczenie lokalu .....

\*/ niepotrzebne skreślić    \*\*/właściwe wypełnić

liczba i rodzaj pomieszczeń: .....

łączna powierzchnia wg ewidencji ..... m<sup>2</sup>

liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych (gospodarcze, techniczne, pomocnicze, inne):  
.....

łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych .....m<sup>2</sup>

3. Podstawowe instalacje w lokalu: (zakreślić właściwe) :

a/ prąd    b/ gaz    c/ z. woda    d/ ccwu    e/ ogrzewanie    f/ kanalizacja    g/domofon  
h/ telekomunikacja    i/ internet    j/ inne .....

4. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przedmiot najmu /nie jest/ jest/\* - wpisany do Rejestru Zabytków,
- 2) wobec przedmiotu najmu nie zostały skierowane żadne roszczenia ograniczające obrót cywilnoprawny,
- 3) za stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych budynku, urządzeń technicznych w tym przyłączy instalacyjnych, instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych w jakie wyposażony jest budynek odpowiada /Wynajmujący/ wspólnota mieszkaniowa/\*, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7

5. Szczegółowy opis lokalu i jego stanu technicznego zawiera **Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego**, sporządzony na wzorze podpisanym przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu.

## § 2

### Okres najmu

1. Umowę zawiera się na czas:

- 1) /nieokreślony/\*
- 2) /określony od ..... do ...../\*
- 3) /nieokreślony z klauzulą niewypowiadania najmu przez okres ...../\*

2. W okresie od dnia wydania lokalu do dnia ..... Najemca będzie dysponował lokalem w celu prowadzenia prac adaptacyjnych. Okres ten może ulec wydłużeniu, zgodnie z § 8 ust. 6 lub skróceniu, a zakończenie prac wymaga potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych**” sporządzonym po zakończeniu robót, stanowiącym załącznik do umowy.

## § 3

### Sposób korzystania z przedmiotu najmu (umówiony użytek)

1. Strony ustalają następujący sposób korzystania z przedmiotu najmu:

.....  
(przeznaczenie lokalu ustalone w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice)

2. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu będzie możliwa tylko i wyłącznie przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) Najemca złoży pisemny wniosek Wynajmującemu,
- 2) Najemca uzyska pisemną zgodę Wynajmującego / wspólnoty mieszkaniowej,/\*
- 3) Najemca pokryje wszystkie koszty,
- 4) zostanie ustalony nowy czynsz najmu w negocjacjach.

\*/ niepotrzebne skreślić

§ 4

**Oznaczenie czynszu i opłat**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz i opłaty w wysokości .....zł  
(słownie złotych.....)  
miesięcznie w tym:

**1) czynsz najmu:**

(rodzaj pomieszczenia)

(stawka: zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
+ podatek VAT: ..... %      zł. ....

**2) inne należne opłaty:**

a) opłata za centr. ogrzewanie –

– (stawka zł. .... za 1m<sup>2</sup> x ..... m<sup>2</sup> = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

– (wg wskazań ciepłomierza: .....  
.....) = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

b) opłata za ciepłą wodę –

– (stawka zł. .... za 1m<sup>3</sup> x ..... m<sup>3</sup> = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

1. (wg wskazań wodomierza: .....  
.....) = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

c) opłata za zimną wodę i ścieki

– (stawka zł. .... za 1m<sup>3</sup> x ..... m<sup>3</sup> = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

(wg wskazań wodomierza: .....  
.....) = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

d) opłata za wywóz odpadów komunalnych

– .....m<sup>2</sup> x .....zł/m<sup>2</sup> = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka\*/ryczałt\*

– .....osób x .....zł/osobę = zł. ....  
(z VAT)      zaliczka

e) inne opłaty: .....

..... = zł. ....  
(z VAT)

**Razem miesięcznie od dnia..... = zł.....**

(od dnia następnego po zakończeniu adaptacji - § 2 ust. 2)



3. **W okresie od dnia wydania lokalu do dnia podpisania Protokołu odbioru technicznego robót adaptacyjnych** Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac adaptacyjnych na podstawie indywidualnej umowy, zawartej z odbiorcą odpadów, której kopię Najemca przekaże Wynajmującemu, a na jego żądanie, także kopie otrzymanych na jej podstawie faktur.
4. Sposób i terminy płatności czynszu najmu i innych opłat:
- 1) Należności, o których mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, na podstawie faktury VAT, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wynajmującego  
nr .....
  - 2) Data wprowadzenia czynszu najmu w wysokości ustalonej w ust. 1, o której mowa w ust. 1 może zostać zmieniona aneksem z zastrzeżeniem § 8 ust. 6, a w przypadku skrócenia okresu adaptacji na podstawie daty protokołu odbioru technicznego robót adaptacyjnych stanowiącego załącznik do umowy, o którym mowa w § 2 ust. 2.
  - 3) Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo dokonuje się przynajmniej raz w roku zgodnie z regulaminami (zasadami) rozliczeń mediów i usług.
  - 4) Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 i 2 będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek. Dla zabezpieczenia należności, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.
- 5) Strony zgodnie ustalają, że:
- a) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu innych należnych opłat, a następnie po spłaceniu wszelkich zaległości z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych,
  - b) w przypadku rozłożenia zaległości na raty umową wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności czynszowych, a następnie na poczet zaległości rozłożonych na raty,
  - c) w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem należności czynszowych, a następnie na poczet zaległości objętych pozwem,
  - d) postanowienia zawarte w lit. a - c strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić, zgodnie z art. 451 § 1 Kodeksu cywilnego.
5. Podwyżki czynszu najmu i innych opłat będą dokonywane wg poniższych zasad:
- 1) Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Podwyżka czynszu, o której mowa w pkt. 2 nie wymaga wypowiedziania dotychczasowej wysokości czynszu.
  - 2) Waloryzacja czynszu najmu następować będzie corocznie o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych lub w negocjacjach przeprowadzanych przez osoby upoważnione.
  - 3) Opłaty za dostarczanie do lokalu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają podwyższeniu od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedziania ich wysokości, za pisemnym powiadomieniem.
  - 4) W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, dotyczącej czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń), podlegają one zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedziania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.
  - 5) W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego czynsz może być ustalony w oparciu o stawki wolnorynkowe.

\*/ niepotrzebne skreślić

§ 5

**Kaucja**

1. Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego kaucję:

- 1) w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 4 ust. 1 tj. w kwocie .....zł:
  - a) /zapłaconą w całości w wysokości.....przed podpisaniem umowy/\*
  - b) /rozłożoną na ..... równych rat, z których pierwsza w kwocie ..... została wpłacona przed podpisaniem umowy, a pozostałe płatne będą do 10 – go każdego miesiąca z góry na konto ..... Nie uregulowanie w terminie choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji./\*
- 2) stanowiącą zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległych opłat z tytułu użytkowania lokalu (należność główna i odsetki) oraz zużycia elementów technicznych.
- 3) podlegającą zwrotowi wraz z oprocentowaniem w wysokości równej oprocentowaniu rachunków bieżących w Banku Wynajmującego ....., po odliczeniu należności Wynajmującego.

Oprocentowanie podlega naliczeniu wyłącznie za okres trwania umowy.

2. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, którym Najemca nabył własność lokalu.
3. Opóźnienie w uiszczeniu kaucji lub jej raty będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek.

§ 6

**Ubezpieczenie lokalu, odpowiedzialność za szkody**

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, w związku z tym odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w lokalu użytkowym w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu użytkowanym spoczywa na Najemcy.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy w wyniku:
  - 1) uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę,
  - 2) utraty lub uszkodzenia majątku Najemcy oraz osób przez niego zatrudnionych,
  - 3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich,
  - 4) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2 Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

## § 7

### Warunki adaptacji lokalu

1. Najemca oświadcza iż przyjmuje do wiadomości, że prowadzenie w lokalu planowanych przez niego robót adaptacyjnych **wymaga pisemnej zgody Wynajmującego** a w przypadku ingerencji w nieruchomości wspólną w nieruchomości będącej własnością wspólnoty mieszkaniowej także zgody wspólnoty wyrażonej uchwałą oraz że nie może rozpocząć żadnych prac przed uzyskaniem zaleceń i akceptacji Wynajmującego i zgody wspólnoty.
2. W celu uzyskania zgody Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu:
  - 1) koncepcji architektonicznej adaptacji lokalu,
  - 2) opisu zakresu rzeczowego robót adaptacyjnych obejmujących roboty budowlane, instalacyjne, wyposażenie techniczne jak i aranżację wystroju lokalu,
  - 3) wniosku określającego zmiany w wielkości mocy przyłączeniowych doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, gazowej, grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej,
  - 4) projektu budowlanego o ile wymagają tego przepisy, celem jego wstępnej akceptacji przez Wynajmującego.
  - 5) uzyskanych warunków technicznych dla przyłączy oraz wszelkich zgód i decyzji mających wpływ na sposób użytkowania i stan techniczny lokalu jak i budynku, w którym jest on usytuowany.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania uzgodnień dokonanych z Wynajmującym i uzyskania wymaganych prawem zgód i pozwoleń na roboty adaptacyjne, w tym pozwolenia na budowę o ile wymagają tego przepisy.
4. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 Prawa budowlanego.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi robotami budowlanymi w zakresie działań i zaniechań własnych, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób i podmiotów, którym zlecił dokonanie jakichkolwiek prac związanych z robotami adaptacyjnymi.
6. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 5 Najemca ponosi zarówno w stosunku do Wynajmującego, jak również w stosunku do właścicieli i najemców lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich. Odpowiedzialność Najemcy obejmuje poniesione straty, jak i utracone korzyści.
7. Najemca zobowiązuje się do usuwania wad i usterek występujących w lokalu, a dotyczących instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych i robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanej przez niego adaptacji i zobowiązuje się wykorzystywać swoje uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi przysługujące mu wobec innych podmiotów i udokumentować ich wykorzystanie Wynajmującemu lub dokonać usuwania wad i usterek we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów budynku i lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

## § 8

### Wydanie lokalu najemcy i prowadzenie robót adaptacyjnych

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne, i że przyjmuje go bez zastrzeżeń. Najemca nadto oświadcza, że ma zapewniony dostęp do sprawnego korzystania ze wszystkich przyłączy instalacyjnych jakie doprowadzone są do obiektu, w którym usytuowany jest lokal będący przedmiotem najmu, a niezbędnych do jego eksploatacji w zakresie i sposobie wynikającym z umowy.



2. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu dokumentacji adaptacji lokalu, o której mowa w § 7 ust.2, celem jej akceptacji, w terminie do .....
3. Termin, o którym mowa w ust. 2 może zostać przedłużony wyłącznie w uzasadnionych przypadkach. Do przedłużenia tego terminu uprawniony jest Dyrektor Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach lub upoważniona przez niego osoba.
4. Wynajmujący ma obowiązek przedstawienia pisemnego stanowiska odnośnie do planowanej adaptacji, w terminie do 14 dni roboczych od daty złożenia przez Najemcę stosownej do zakresu robót adaptacyjnych dokumentacji technicznej w Dziale Technicznym KZGM, ul. Grażyńskiego 5 w Katowicach.
5. Roboty adaptacyjne powinny zostać ukończone w terminie określonym w § 2 ust. 2.
6. Na pisemny, uzasadniony wniosek Najemcy termin zakończenia robót adaptacyjnych może być zmieniony przez strony aneksem do umowy. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do ponoszenia czynszu i opłat, o których mowa w § 4 ust. 2 przez okres na jaki zostały przedłużone roboty adaptacyjne. Po tym okresie wprowadza się czynsz w wysokości ustalonej w § 4 ust. 1.
7. Przez zgłoszenie Wynajmującemu robót adaptacyjnych do odbioru Najemca oświadcza, że lokal został zaadaptowany zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami prawa budowlanego.
8. Roboty adaptacyjne uważa się za zakończone z chwilą ich odbioru przez Wynajmującego protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych.
9. Nakłady Najemcy w ramach adaptacji nie będą traktowane jako ulepszenia lokalu.
10. Nieukończenie robót adaptacyjnych w terminie przewidzianym w § 2 ust. 2, upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy z winy Najemcy, bez zachowania terminu wypowiedzenia, chyba że wyrażona została zgoda określona w ust. 6 w formie aneksu terminowego.

## § 9

### **Wymagania ochrony przeciwpożarowej**

1. Na Najemcę przenosi się obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z dnia 22 lipca 2002r., Dz. U. Nr 147, poz. 1229, z późniejszymi zmianami).
2. Najemca jest obowiązany zabezpieczyć lokal przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów przeciwpożarowych w trybie i na zasadach określonych w innych przepisach.
4. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę przeciwpożarową poprzez:
  - 1) przestrzeganie i dostosowanie lokalu do przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych dla prowadzonej w nim działalności gospodarczej,
  - 2) wyposażenie lokalu użytkowego w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
  - 3) zapewnienie obowiązkowych kontroli, konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w jakie lokal został wyposażony przez Najemcę w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
  - 4) /sporządzenie i aktualizację instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego lokalu użytkowego/\*
  - 5) zapewnienie osobom przebywającym w lokalu użytkowym bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji,
  - 6) przygotowanie lokalu użytkowego do prowadzenia akcji ratowniczej,
  - 7) zapoznanie swoich pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
  - 8) ustalenie sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.

\*/ niepotrzebne skreślić

5. W razie niestosowania się przez Najemcę do zasad ochrony przeciwpożarowej, oraz nakazów służb do tego uprawnionych, jeżeli zachowanie Najemcy zagraża bezpieczeństwu obiektu lub naraża Wynajmującego na ograniczenia w korzystaniu z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem – Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący, a w przypadku gdy jest to budynek wspólnoty - wspólnota mieszkaniowa, odpowiada za ochronę przeciwpożarową całego obiektu, którego jest zarządcą i za urządzenia przeciwpożarowe, w które wyposażył obiekt z wyłączeniem instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej będących własnością Najemcy.

## § 10

### Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić warunki do korzystania z lokalu i jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zapewni ponadto: (wypełnić właściwe lub skreślić)
  - 1) /sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku/\* (.....) częstotliwość sprzątania
  - 2) .....
  - 3) .....
  - 4) .....
3. Wynajmujący zobowiązuje się:
  - 1) udostępnić Najemcy możliwość podłączenia się do wszystkich przyłączy i sieci instalacyjnych w jakie wyposażona jest nieruchomość, w której usytuowany jest lokal,
  - 2) wyrazić zgodę na dokonywanie zmian w wielkości mocy przyłączeniowych instalacji, jeśli nie zagraża to bezpieczeństwu nieruchomości i nie stoi to w sprzeczności z interesem pozostałych użytkowników nieruchomości, /w tym wspólnoty mieszkaniowej /\*.

## § 11

### Obowiązki Najemcy

W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania porządku i czystości w lokalu i jego otoczeniu,
- 2) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego /i wspólnoty mieszkaniowej/\* oraz zgody z określeniem warunków technicznych od dostawcy danego medium w przypadku, gdy Najemca będzie potrzebował zmienić moc przyłączeniowych dla użytkowania instalacji - Najemca dokonuje powyższej zmiany na swój koszt,
- 3) zamontowania na swój koszt, zgodnie z przepisami prawa, stosownych urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej powodującej zanieczyszczenie środowiska zwłaszcza w zakresie wód, ścieków i powietrza,
- 4) umieszczenia na ścianach lub urządzeniach zewnętrznych w obrębie nieruchomości znaków informacyjno-reklamowych dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej, jedynie za zgodą /Wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej/\* i po uzyskaniu stosownej zgody Wydziału Budownictwa Urzędu Miasta Katowice,
- 5) użytkowania lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 6) przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej, BHP i przepisów sanitarnych,
- 7) utrzymywania lokalu w należyłym stanie technicznym poprzez wykonywanie **we własnym zakresie i na własny koszt** na bieżąco niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego,

- 8) sprzątania i ciągłego utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu,
- 9) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym Regulaminu porządku domowego oraz nieutrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
- 10) udostępnienia lokalu na każde żądanie Wynajmującego w trakcie wykonywania robót adaptacyjnych, jak i z innych obiektywnie ważnych przyczyn w trakcie obowiązywania umowy.

## § 12

### Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
  - 1) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (art. 672 k.c.);
  - 2) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem (art. 667 § 2 k.c.);
  - 3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667§ 2 k.c.);
  - 4) oddał w całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego (art. 668 k.c.);
  - 5) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym (685 k.c.);
  - 6) nie uregulował w określonym terminie, co najmniej 2 rat kaucji;
  - 7) narusza w sposób rażący lub uporczywy przepisy BHP, przeciwpożarowe, sanitarne oraz wynikające z regulaminu porządkowego;
  - 8) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w lokalu;
  - 9) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi w lokalu;
  - 10) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w lokalu i poza nim,
  - 11) nie udostępnia lokalu na każde żądanie Wynajmującego.
2. W przypadku umowy na czas:
  - 1) /oznaczony, każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za 1–miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku :
    - a) zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego,
    - b) sprzedaży nieruchomości przez właściciela,
    - c) innego zadysponowania przedmiotem najmu przez właściciela nieruchomości,
    - d) zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej,
    - e) jeżeli Najemca przystąpił do likwidacji swojej firmy z wyjątkiem likwidacji przeprowadzanej w celu przekształcenia\*/,
    - f) nie wyrażenia przez Najemcę zgody na podwyżkę czynszu, o której mowa w § 4 ust. 5 pkt 2.
  - 2) /nieoznaczony, każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego/\*.
3. W każdym czasie możliwe jest rozwiązanie umowy, na mocy porozumienia stron.

\*/ niepotrzebne skreślić

## § 13

### Zwrot Lokalu

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w terminie do 14 dni w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu lokalu.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, do dnia zwrotu lokalu były Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości równej opłatom jakie obowiązywały w czasie trwania umowy najmu, określonym w § 4 ust.1 z uwzględnieniem zmian umowy w tym zakresie.
3. Zwrot lokalu następuje z chwilą fizycznego **wydania lokalu Wynajmującemu** oraz w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
4. Wynajmujący zawiadamia drugą stronę umowy o terminie zwrotu lokalu, co najmniej z pięciodniowym wyprzedzeniem.
5. Niestawiennictwo Najemcy w wyznaczonym terminie uprawnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia lokalu pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia (zgodnie z § 15 umowy). Wówczas Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi, i jeśli to możliwe przejmie lokal we władanie.
6. Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, do dostarczenia Wynajmującemu wszelkich dokumentów dotyczących sprawności działania instalacji elektrycznej, gazowej, odgromowej, p. poż itp. jak i urządzeń technicznych w jakie trwale lokal został wyposażony.
7. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania okresu wypowiedzenia, do udostępnienia lokalu do wstępnych oględzin, w takim czasie kiedy funkcjonują wszelkie występujące w lokalu instalacje, celem sprawdzenia prawidłowości ich działania.
8. Po rozwiązaniu umowy i wyznaczeniu terminu zwrotu lokalu, jednakże nie później niż do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego były Najemca jest zobowiązany usunąć wszystkie ruchomości z lokalu i zdemontować reklamy zamontowane na nieruchomości. Lokal należy przekazać w stanie posprzątanym, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Najemcy klucze należy przekazać Wynajmującemu.  
W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku przez Najemcę, strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
9. Wynajmujący ma prawo obciążyć byłego Najemcę kosztami usunięcia ruchomości z lokalu.

## § 14

### Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do oddania lokalu ani jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem - bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## § 15

### Zawiadomienia i powiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy stronami wymagają formy pisemnej.
2. Wszelka korespondencja Stron, w tym faktury, rachunki i noty księgowe, będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie dostarczona osobiście do rąk Najemcy lub jego pracownika obecnego pod adresem korespondencyjnym, lub pocztą kurierską albo listem poleconym na następujące adresy korespondencyjne:

Wynajmującego:

- 1) Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice,

lub  
2) Oddział Eksploatacji Budynków Nr ....., ul. ...., ..... Katowice.

Najemcy:

1) ...../\*\*

lub

2) ...../\*\*\*

Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji.

W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku, korespondencję uważa się za doręczoną w przypadku przekazania w powyższy sposób.

3. Korespondencję dostarczoną w sposób, o którym mowa w ust. 2 uważa się za doręczoną, jeżeli nie zostanie odebrana w terminie, pomimo awizowania.
4. Korespondencja e-mailowa może być uważana za skuteczny sposób powiadomienia pod warunkiem obopólnej zgody i potwierdzenia odbioru treści korespondencji.

## § 16

### Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy na nowego najemcę, wyłącznie pod warunkiem, że kolejny najemca będzie następcą prawnym dotychczasowego Najemcy, powiązany z nim kapitałowo i organizacyjnie.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie najmu stosuje się właściwe przepisy prawa, a w szczególności Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego sąd w Katowicach, jako sąd wyłącznie właściwy.
4. **Najemca zobowiązuje się pozostawić w lokalu** wymienione przez siebie części składowe lokalu takie jak: okna, podłogi, piece grzewcze, instalację elektryczną i alarmową, a także instalację wodno-kanalizacyjną i urządzenia sanitarne w miejsce części składowych znajdujących się w lokalu na dzień jego wydania Najemcy – których nie uważa się za ulepszenia/ nakłady Najemcy i nie przysługuje za nie zwrot.
5. Zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej, tj. aneksu, z wyjątkiem zmian innych należnych opłat, o których mowa w § 4, w tym zaliczek/ ryczałtów\*, które nie wymagają aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia o nowej wysokości opłat oraz zmian, o których mowa w § 4 ust. 5 pkt 4 i 2.
6. Jeżeli Najemców jest dwóch lub więcej ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.

## § 17

### Spis załączników

Do niniejszej umowy zostały dołączone następujące załączniki, stanowiące integralną część niniejszej umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. ....
3. ....
4. ....

\*/ niepotrzebne skreślić  
\*\*/ adres lokalu  
\*\*\*/ siedziba Najemcy

§ 18

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, dwa Wynajmujący

.....  
( Wynajmujący )

.....  
( Najemca )

**Informacja o zobowiązaniu podatkowym**

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych ( Dz. U. Nr 121 z 2006 r. poz. 844 z późn. zmianami ), Najemca lokalu użytkowego (stanowiącego własność Gminy lub Skarbu Państwa ) zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących w danym roku na terenie miasta Katowice.

Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy do złożenia deklaracji / informacji \* podatkowej.

.....  
( Wynajmujący )

.....  
( Najemca )

Druk deklaracji / informacji \* w sprawie podatku od nieruchomości , należy pobrać w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Katowice ul. Pocztowa 7 (nr tel. 32 253 84 10), w godzinach pracy Urzędu.

\*/ niepotrzebne skreślić