

**PROJEKT POSTANOWIEŃ UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
PRZY ULICY W SOSNOWCU**

Nr: DLU.....

zwana dalej Umową, zawarta pomiędzy:

Gminą Sosnowiec, aleja Zwycięstwa 20, 41-200 Sosnowiec, NIP 644-345-36-72, której prawa i obowiązki wynikające z Umowy wykonywane są przez zakład budżetowy Gminy Sosnowiec, pod nazwą Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, ulica Partyzantów 10a, 41-200 Sosnowiec, **zwaną dalej Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

.....

a:

....., **zwanym dalej Najemcą**

zwanym dalej łącznie Stronami Umowy,

o następującej treści:

§ 1

Stosunek najmu lokalu użytkowego został zawarty zgodnie z obowiązującym u Wynajmującego Regulaminem wynajmu lokali użytkowych oraz garaży znajdujących się w zasobach Gminy Sosnowiec i zarządzanych przez Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu stanowiącym załącznik do Zarządzenia Nr 65 Prezydenta Miasta Sosnowca z 9 lutego 2026 roku.

§ 2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego położonego w Sosnowcu przy **ulicy**, stanowiącego własność Gminy Sosnowiec / stanowiącego własność Gminy Sosnowiec w budynku zarządzanym przez Wspólnotę Mieszkaniową / w budynku będącym w samoistnym posiadaniu Gminy Sosnowiec

Budynek w którym znajduje się lokal może być ujęty w wojewódzkim lub gminnym rejestrze zabytków.

2. Lokal składa się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej m².

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i uznaje go za przydatny do umówionego użytku, to jest prowadzenia działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal opisany w § 2 na
2. Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności w przedmiotowym lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego. W szczególności niedopuszczalne jest podjęcie w lokalu jakiegokolwiek działalności hazardowej lub umożliwienie jej prowadzenia, w tym także udostępniania automatów o niskich wygranych.
3. Zmiana przez Najemcę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu określonej w ust. 1, z naruszeniem zakazu o którym mowa w ust. 2, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Najemca zobowiązany jest do nieumieszczania bez zgody Wynajmującego / Wspólnoty Mieszkaniowej na elewacji budynku w którym znajduje się przedmiot najmu jakichkolwiek form reklamy, urządzeń i innych elementów. Naruszenie zakazu, o którym mowa w zdaniu poprzednim, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Wszelkie decyzje administracyjne niezbędne do prowadzenia działalności wynikającej z ust. 1 Najemca winien uzyskać we własnym zakresie i na własny koszt. Brak realizacji tego obowiązku uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy z winy Najemcy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. W przypadku obciążenia Wynajmującego kosztami związanymi z zaniechaniem przez Najemcę realizacji obowiązku określonego w ust. 5, Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu wszelkich poniesionych z tego tytułu kosztów przez Wynajmującego, w terminie do 14 dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do ich zapłaty.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny wynikający z poniższego wyliczenia:

$$\text{..... m}^2 \times \text{..... zł} = \text{..... zł} + 23\% \text{ VAT} = \text{..... zł}$$

2. Czynniki najmu oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu będą płatne począwszy od dnia wydania lokalu Najemcy przez Wynajmującego, ale nie później niż od dnia wyznaczonego przez Wynajmującego do przekazania lokalu, z zachowaniem obowiązku o którym mowa w § 25 ust. 2.

§ 5

1. Ponadto Najemca zobowiązany jest do zapłaty innych opłat związanych z eksploatacją lokalu, a ponoszonych przez Wynajmującego, to jest:

- a) **centralne ogrzewanie** – zaliczka / refaktura do powierzchni,
- b) **konserwacja sieci c.o.** – ryczałt zgodnie z umową zawartą z wyspecjalizowaną firmą,
- c) **energia elektryczna** – według wskazań podlicznika / proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni / ryczałt
- d) **dostawa zimnej / ciepłej wody i odprowadzenie ścieków** – według wskazań wodomierza / proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni / ryczałt / indywidualna umowa.

/dostępność mediów i sposób ich rozliczania dostosowany jest do specyfiki budynku w którym znajduje się przedmiot najmu/

2. Wynajmujący będzie obciążał Najemcę kosztami ponoszonymi z tytułu opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wytworzonymi przez Najemcę w ramach korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości wynikającej ze stawek niniejszych opłat obowiązujących w Gminie Sosnowiec powiększonej o podatek VAT.
3. Wszelkie zmiany dotyczące ilości wytwarzanych odpadów i częstotliwości wywozu śmieci, Najemca zobowiązany jest zgłaszać Wynajmującemu przed zaistnieniem niniejszych zmian.
4. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania stanowiska śmietnikowego w należyłym stanie sanitarno - porządkowym.
5. Najemca zobowiązany jest zbierać odpady w sposób selektywny, na zasadach obowiązujących w Gminie Sosnowiec, a w razie uchybienia temu obowiązkowi, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami wynikającymi ze zwiększonej opłaty z tytułu nieselektywnej zbiórki odpadów.

6. Najemca zobowiązany jest zbierać odpady w sposób selektywny, na zasadach obowiązujących w Gminie Sosnowiec, a w razie uchybienia temu obowiązkowi, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami wynikającymi ze zwiększonej opłaty z tytułu nieselektywnej zbiórki odpadów.
7. Zmiana przez dostawców wysokości stawek za dostarczane usługi określone w ust. 1, ust. 2 i ust. 3 nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy, a Najemca zobowiązany jest do płacenia należności według zmienionej stawki podanej w zawiadomieniu od Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia indywidualnej umowy na dostawę energii elektrycznej z wyspecjalizowanym w tym zakresie przedsiębiorstwem. */o ile jest to możliwe*

§ 6

1. W związku ze zmianą siły nabywczej pieniądza, Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu ustalonego w § 4 ust. 1 w okresach kwartalnych stosownie do publikowanych obwieszczeń Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, dotyczących wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
2. Wyrównanie za pierwszy miesiąc nowego kwartału Najemca będzie wносił łącznie z czynszem za drugi miesiąc tegoż kwartału.
3. Waloryzacja będzie następować automatycznie i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do zarejestrowania działalności gospodarczej w ciągu 30 dni od daty protokolarnego przejęcia lokalu. */ jeżeli przepisy tego wymagają*
2. Zakres działalności Najemcy ujawniony w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej / we wpisie do Krajowego Rejestru Sądowego powinien być zgodny z możliwością wykorzystywania przedmiotowego lokalu do celów prowadzenia działalności gospodarczej wymienionej w § 3 ust. 1.
3. W przypadku nieprzedstawienia zaświadczeń lub odmowy wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej / Krajowego Rejestru Sądowego umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się nie oddawać w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Zwłoka Najemcy z zapłatą czynszu i innych opłat związanych z eksploatacją lokalu za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub wynajem, podnajem albo oddanie do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobie trzeciej stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku naruszenia warunków określonych w ust. 1 Najemca jest zobowiązany płacić czynsz względnie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu do czasu przekazania lokalu Wynajmującemu, niezależnie od tego, w którym władaniu znajduje się wynajmowany lokal.

§ 9

1. Czynsz oraz inne opłaty związane z eksploatacją lokalu Najemca zobowiązany jest wpłacić przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego na fakturze w terminie **do ostatniego dnia roboczego miesiąca**, którego najem dotyczy.
2. Termin uznaje się za dotrzymany jeżeli w ostatnim roboczym dniu miesiąca należność wpłynie na rachunek Wynajmującego.
3. Jeżeli termin określony w ust. 2 nie zostanie przez Najemcę dotrzymany, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.

§ 10

1. Dane Najemcy niezbędne do wystawienia faktury:
.....
2. Dane korespondencyjne do Najemcy:
 - a) adres do korespondencji:
 - b) adres e-mail:
3. Najemca wyraża zgodę na wysyłanie wszelkiej korespondencji za pośrednictwem poczty elektronicznej.

4. Najemca zobowiązuje się zawiadomić Wynajmującego o zmianie miejsca zamieszkania albo adresu dla doręczenia korespondencji oraz adresu e-mail.
5. Strony postanawiają, że naruszenie zobowiązania określonego w ust. 4 spowoduje uznanie korespondencji wysłanej na adres wskazany w niniejszej umowie za doręczoną.

§ 11

1. Nakłady inne niż odpowiadające określonym w art. 681 Ustawy z 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.) w tym w szczególności prace remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne, Najemca może wykonywać tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. W przypadku poniesienia przez Najemcę nakładów określonych w ust. 1, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego albo wbrew warunkom określonym przy wyrażeniu zgody, nakłady te po rozwiązaniu umowy podlegają nieodpłatnie zatrzymaniu przez Wynajmującego, a Najemcy tego tytułu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia, w tym roszczenie o zwrot kosztów ich poniesienia.

§ 12

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony. / oznaczony od ... do

§ 13

Każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę na piśmie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Alternatywnie, w przypadku zawarcia umowy na czas oznaczony:

Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym w przypadku nie stosowania się Najemcy do postanowień **§ 3, § 7 ust. 3, § 8 ust. 1, 2, § 16 ust. 4, § 17 ust. 2.**

§ 14

1. W związku z prowadzoną działalnością Najemca zobowiązuje się do przestrzegania w wymaganym zakresie przepisów przeciwpożarowych określonych ustawą z 24 sierpnia 1991 roku o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 188), rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 7 czerwca 2010 roku w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jednolity: Dz.U. z 2024 r., poz. 1716 z późn. zm.), rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002

roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

2. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:

- a) umieszczenia w widocznym miejscu w lokalu instrukcji postępowania na wypadek powstania pożaru oraz wykazu telefonów alarmowych,
- b) poddawania się okresowym szkoleniom w zakresie ochrony przeciwpożarowej oraz prowadzenia okresowych szkoleń swoich pracowników stale lub czasowo pracujących na terenie obiektu (w lokalu) zgodnie z programem obowiązującym w obiekcie,
- c) zgłaszania Wynajmującemu wszelkich nieprawidłowości w zakresie ochrony przeciwpożarowej, uszkodzeń lub niewłaściwej pracy urządzeń i instalacji przeciwpożarowych usterek lub niewłaściwego działania instalacji elektrycznej lub innych instalacji związanych z bezpieczeństwem obiektu,
- d) uzyskania zgody Wynajmującego na dokonywanie zmian w lokalu i zastosowania do wykończenia i wystroju wnętrza wyłącznie materiałów niepalnych, a w przypadku trudno zapalnych - tylko takich, których produkty rozkładu termicznego nie są toksyczne i intensywnie dymiące,
- e) oznakowania w sposób czytelny i trwałe znakami ewakuacyjnymi dróg i wyjść ewakuacyjnych w lokalu zgodnie z Polską Normą,
- f) wyposażenia lokalu w wymaganą ilość gaśnic proszkowych ABC umieszczonych w dostępnym widocznym miejscu oznakowanym zgodnie z Polską Normą oraz do prowadzenia okresowych przeglądów i konserwacji gaśnic zgodnie z wymogami określonymi przez producenta jednak nie rzadziej niż raz w roku,
- g) zapoznania się z opracowaną przez Wynajmującego dla obiektu Instrukcją Bezpieczeństwa Pożarowego, przestrzegania zawartych w niej postanowień oraz zapoznania z tą instrukcją wszystkich swoich pracowników stale lub czasowo pracujących na terenie obiektu i zobowiązanie ich do przestrzegania zawartych w niej postanowień. /zapis stosowany tylko dla niektórych budynków/

3. Przy dokonywaniu zmian w układzie funkcjonalnym lokalu, oprócz pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca opracowuje na swój koszt dokumentację w zakresie stosownym do potrzeb, uzgadnia ją z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzyskuje niezbędne pozwolenia i zgłasza pisemnie Wynajmującemu rozpoczęcie użytkowania lokalu.

§ 15

1. Zabezpieczenie należności czynszowej stanowi kaucja w wysokości trzymiesięcznej kwoty czynszu za najem lokalu z podatkiem VAT, to jest zł wpłacona na rachunek Wynajmującego **PKO BP S.A. nr 04 1020 2313 0000 3802 0579 7990** oraz weksel in blanco wystawiony przez Najemcę wraz z deklaracją wekslową.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu w okresie trwania stosunku najmu, a w chwili jego zakończenia podlega zwrotowi w wartości nominalnej po rozliczeniu wzajemnych zobowiązań Stron niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy w chwili rozwiązania umowy istnieje zaległość czynszowa Wynajmujący ma prawo bez osobnego powiadomienia pobrać kaucję na poczet zaległości czynszowych.

§ 16

1. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w razie potrzeby wykonania prac remontowych dotyczących całego obiektu lub usunięcia awarii.
2. Wynajmujący uprawniony jest do otwarcia lokalu w przypadku nieudostępnienia go przez Najemcę, w razie potrzeby wykonania prac remontowych dotyczących całego obiektu lub usunięcia awarii.
3. Otwarcie lokalu w celu wykonania prac remontowych przez Wynajmującego nastąpi w terminie, o którym Najemca zostanie poinformowany pisemnie, co najmniej 7 dni przed planowanym terminem otwarcia lokalu, na adres do korespondencji podany w umowie.
4. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 17

1. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w lokalu w ciągu 30 - tu dni licząc od daty obowiązywania umowy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązku określonego w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 18

1. Najemca zobowiązany jest do zachowania porządku i przestrzegania zasad współżycia społecznego.
2. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do przekazania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarno – porządkowym.

§ 19

1. Odpowiedzialność za szkody, wyrządzone osobom trzecim, związane z wynajmem ponosi Najemca, gdyż Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzenia działalności przez Najemcę.
2. Wynajmujący oświadcza, że nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy.

§ 20

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Ustawy z 23 kwietnia 1964 roku Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 1071 z późn. zm.).

§ 21

Wszelkie spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 22

Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 4 ustawy z 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2025 r., poz. 707).

§ 23

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Każda zmiana warunków umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem § 5, § 6. W przypadku wystąpienia powyższych zmian, automatycznie ulegają zmianie stosowne postanowienia niniejszej umowy.

§ 24

1. Administratorem danych osobowych Najemcy będzie **Miejski Zakład Zasobów Lokalowych w Sosnowcu, przy ulicy Partyzantów 10a.**
2. Dane osobowe Najemcy przetwarzane będą przez Wynajmującego w celu zawarcia umowy, a następnie realizacji jej przedmiotu zgodnie z umową – na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 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 (Dz. Urz. UE. L 119).
3. Dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez Wynajmującego przez okres 6 lat liczone od zakończenia umowy, chyba że przepisy prawa, w tym prawa unii europejskiej, przewidują inne okresy przechowywania.
4. Dane osobowe Najemcy mogą być przekazywane podmiotom upoważnionym na mocy przepisów prawa.
5. Najemca posiada prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych oraz prawo do ich sprostowania.
6. Najemca ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego.
7. Podanie przez Najemcę danych osobowych jest dobrowolne, jednak ich nie podanie uniemożliwi nam zawarcie umowy.
8. Decyzje dotyczące danych osobowych Najemcy nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany.
9. Dane kontaktowe do inspektora ochrony danych: **iod@mzsl.pl**

§ 25

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Wydanie lokalu nastąpi w terminie do 7 dni od daty zawarcia umowy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

WSPÓŁMAŁŻONEK

Wyrażam zgodę na zawarcie umowy

.....

(czytelny podpis Współmałżonka oraz PESEL)