

**Umowa najmu
lokalu użytkowego
zawarta w Warszawie, w dniu**

pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową „Orlik-Jantar” z siedzibą w Warszawie (03-982)
przy ul. Salamandry 3, NIP: 1132633010, wpisaną pod numerem KRS 0000263802 do rejestru
przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, którą reprezentują:

1. Marcin Galas – Prezes Zarządu
2. Arkadiusz Książek - Z-ca Prezesa Zarządu

zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
zwaną dalej „**Najemcą**”

zwanymi dalej również łącznie „Stronami” lub każda z osobna „Stroną”;

o następującej treści, dalej jako „Umowa”:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego
prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, IX Wydział Ksiąg Wieczystych, w
którym mieści się lokal użytkowy o powierzchni, (zwany dalej: „Lokalem” lub
„Przedmiotem Najmu”). Plan Lokalu stanowi **załącznik nr 1** do Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania Przedmiot Najmu i zapewnić mu
możliwość korzystania z niego w zakresie zgodnym z niniejszą Umową przez cały okres trwania
niniejszej Umowy, a Najemca zobowiązuje się płacić terminowo czynsz i pokrywać koszty
dodatkowe określone w Umowie, a także korzystać z Lokalu zgodnie z niniejszą Umową.
3. Najemca będzie wykorzystywał najmowany **Lokal wyłącznie na prowadzenie działalności –**
.....określonym w wypisie z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej.
4. Zawarcie niniejszej umowy upoważnia Najemcę do zarejestrowania w lokalu działalności
gospodarczej lub innej aktywności wyłącznie w zakresie określonym w ust. 2. Zmiana rodzaju
prowadzonej działalności w lokalu jest możliwa wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej
zgody Wynajmującego.
5. Najemca oświadcza, że nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do stanu faktycznego i prawnego
lokalu, w szczególności do powierzchni lokalu o której mowa w §1 niniejszej Umowy, sposobu
jej pomiaru oraz obliczenia i zobowiązuje się w przyszłości nie kwestionować ustalonej ww.
sposób powierzchni użytkowej Lokalu oraz zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie.
6. Najemca oświadcza, że dokładnie zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu, jest on zdatny
do użytku i nie zgłasza z tego tytułu żadnych uwag i zastrzeżeń, zrzekając się równocześnie
prawa dochodzenia wszelkich roszczeń z tego tytułu.

§ 2

Czynsz najmu i koszty dodatkowe

1. Tytułem miesięcznego czynszu, Najemca płacić będzie na rzecz **Wynajmującego czynsz najmu
w kwocie netto:** przez pierwszy rok od daty zawarcia umowy najmu netto/m²
(słownie:r) **za metr kwadratowy powierzchni Lokalu**, tj. w **łącznej
kwocie netto zł (słownie:/..... gr).**
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej zostanie powiększony o kwotę należnego podatku od
towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz płatny jest z góry, do 20 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT. Wynajmujący
zobowiązuje się do doręczenia Najemcy faktury VAT najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca.
4. Płatność będzie dokonana poleceniem przelewu na indywidualny numer bankowy Spółdzielni
który każdorazowo będzie wskazany na fakturze VAT.

5. Kwota czynszu określona w ust. 1 powyżej będą podlegały corocznej waloryzacji poczynsz odr., zgodnie ze wskaźnikiem inflacji o roczny procent urzędowego wskaźnika GUS dotyczącego przyrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, bez konieczności zawierania aneksu do Umowy, w drodze jednostronnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o dokonanej waloryzacji.
6. Oprócz czynszu w kwocie wskazanej w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do uiszczenia opłat eksploatacyjnych za świadczenia uzyskiwane od Wynajmującego, na podstawie faktur VAT, do 20 dnia każdego miesiąca. Dotyczy to w szczególności należności za:
 - a) podgrzanie ciepłej wody,
 - b) zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków,
 - c) gospodarowanie odpadami komunalnymi,
 - d) opłaty publicznoprawne związane z użytkowaniem Lokalu,
 - e) centralne ogrzewanie,
7. Opłata za wodę i ścieki, o której mowa w ustępie 6 pkt a) i b) powyżej, będzie naliczana zgodnie ze zużyciem w lokalu za ostatni okres. Rozliczenie będzie wykonywane wg wskazań liczników proporcjonalnie do kosztów poniesionych przez Wynajmującego.
8. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczana będzie na podstawie złożonej przez Najemcę deklaracji i na zasadach określonych przez Radę m. st. Warszawy Wynajmujący pisemnie informuje Najemcę w przypadku zmiany zasad wnoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi określonych przez Radę m. st. Warszawy Zmiana określona w zdaniu drugim nie wymaga zmiany umowy.
9. Należność za centralne ogrzewanie będzie naliczana ryczałtowo od powierzchni Lokalu.
10. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w pkt 6 -9, nie wymagają zawarcia aneksu do umowy. Wynajmujący informuje o zmianie opłat, o których mowa w pkt 6 -9 poprzez aktualizację stawek na fakturze.
11. Niezapłacenie lub opóźnienie zapłaty przez Najemcę czynszu najmu i/lub kosztów dodatkowych oraz kosztów, o których mowa powyżej upoważnia Wynajmującego do:
 - 1) wstrzymania dostawy mediów do Lokalu w przypadku gdy opóźnienie w płatności czynszu lub kosztów dodatkowych obejmuje dwa pełne miesiące i za dodatkowym uprzednim wezwaniem do zapłaty wyznaczającym przynajmniej 14-dniowy termin do zapłaty, bez ponoszenia odpowiedzialności za niewykonanie Umowy, w szczególności Najemcy nie przysługują z tego tytułu jakiegokolwiek kary umowne, odszkodowania, ani żadne inne roszczenia, w tym roszczenie o zwolnienie z obowiązku zapłaty danej należności za okres braku dostępu Lokalu do mediów,
 - 2) naliczenia maksymalnych ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty zaległej wymagalnej należności za dany miesiąc za każdy dzień opóźnienia.
15. Czynsz najmu i koszty dodatkowe są naliczane od dnia
16. Po rozwiązaniu umowy najmu osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest obowiązana płacić Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Zapłata wynagrodzenia nie zwalnia od obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela.

§ 3

Inne koszty ponoszone przez Najemcę

1. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu umowę z dostawcą energii elektrycznej do lokalu.
2. Ewentualną umowę na świadczenie usług telekomunikacyjnych (telefon, internet) Najemca zobowiązany jest zawrzeć we własnym zakresie na własny koszt.

§ 4

Sposób korzystania z Lokalu

1. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał Lokal na prowadzenie działalności o charakterze -
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i postanowieniami Umowy.
3. W przypadku zamiaru przeprowadzenia prac remontowo - modernizacyjnych, Najemca przed rozpoczęciem w/w prac, zobowiązany jest, pod rygorem rozwiązania Umowy najmu w trybie natychmiastowym, złożyć Wynajmującemu projekt budowlany wielobranżowy, podpisany przez

osoby uprawnione. Najemca zobowiązany jest przeprowadzić prace adaptacyjne na swój koszt i ryzyko, zgodnie z opisanym powyżej, zatwierdzonym przez Wynajmującego, projektem budowlanym aranżacji Lokalu. W przypadku, gdy zaakceptowany przez Wynajmującego projekt budowlany aranżacji Lokalu bądź charakter prowadzonej przez Najemcę działalności w Lokalu będzie obejmował zmiany w wykończeniu Lokalu, wymagające zgodnie z właściwymi przepisami dostosowania do wymogów aktualnych przepisów sanitarno – epidemiologicznych, ochrony pożarowej, wymogów Państwowej Inspekcji Pracy oraz wszelkich innych, bądź uzyskania odrębnego pozwolenia na użytkowanie Lokalu z przeznaczeniem na konkretną działalność Najemcy, Najemca będzie zobowiązany na swój koszt i ryzyko uzyskać wszelkie niezbędne pozwolenia oraz dokonać wszelkich niezbędnych zgłoszeń i uzgodnień ze wszystkimi organami administracji publicznej oraz instytucjami właściwymi dla lokalizacji Lokalu. Uzyskane uzgodnienia w powyższym zakresie Najemca musi przekazać Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia prowadzenia w nim działalności. Najemca nie może rozpocząć prowadzenia działalności w Lokalu do czasu uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń zgodnie z zapisami niniejszego ustępu. W przypadku rozpoczęcia działalności przez Najemcę w Lokalu bez uprzedniego uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, uzgodnień lub zgłoszeń, Najemca będzie ponosił odpowiedzialność za wszelkie skutki swoich działań. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za terminy wydania decyzji przez organy nadzoru budowlanego.

4. Wszelkie prace remontowe (inne niż drobne naprawy, o których mowa w art. 681 kodeksu cywilnego), adaptacyjne (inne niż aranżacja wyposażenia znajdującego się w Lokalu) oraz zmiany do projektu o którym mowa w ust. 3 Umowy wymagają uzgodnienia i zatwierdzenia na piśmie przez Wynajmującego. Projekt musi być podpisany przez uprawnione osoby. Wszelkie zmiany w tym projekcie, wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego, w szczególności w zakresie dotyczącym: konstrukcji nośnej lub elementów elewacji budynku przylegających do Lokalu.
5. Prace remontowo- adaptacyjne uciążliwe dla właścicieli lub najemców innych lokali położonych w budynku mogą być wykonywane tylko w godzinach od 8.00 do godziny 18.00, po uprzednim uzgodnieniu z upoważnionym przedstawicielem Wynajmującego.
6. W przypadku, gdy jakiegokolwiek prace adaptacyjne w Lokalu, bądź prace Najemcy będą miały wpływ na części wspólne budynku (w szczególności umieszczenie reklamy na elewacji budynku), będą wymagały pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Przed rozpoczęciem prac remontowo-modernizacyjnych lub adaptacyjnych, Najemca zobowiązany będzie do uzyskania wymaganych przepisami prawa wszelkich pozwoleń lub zgłoszeń na realizację robót oraz dostarczeniu ich Wynajmującemu, który na tej podstawie określi warunki techniczne, sposób prowadzenia prac, a także sposób nadzoru właścicielskiego Wynajmującego nad przebiegiem robót.
8. Po wykonaniu prac remontowo-modernizacyjnych Najemca zobowiązany będzie dostarczyć Wynajmującemu dokumentację powykonawczą wraz ze stosownymi decyzjami administracyjnymi.
9. Wynajmujący, ma prawo kontrolować przebieg prac remontowo-modernizacyjnych, zaś nad realizacją projektu z ramienia Najemcy winny czuwać osoby posiadające uprawnienia budowlane zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
10. Najemca nie może oddać Lokalu w podnajem, do bezpłatnego używania lub do korzystania w inny sposób bez pisemnej zgody Wynajmującego.
11. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu lub zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest, w zależności od wyboru Wynajmującego, usunąć nakłady i przywrócić stan poprzedni na swój koszt, albo pozostawić je nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego. Najemca jest zwolniony z obowiązku przywrócenia stanu poprzedniego w przypadku, gdy poczynione nakłady są zgodne z przedstawionym projektem prac adaptacyjnych, o którym mowa w § 4 ust. 3. Rzeczy wniesione (zainstalowane, wbudowane, itp.) do Lokalu przez Najemcę oraz wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę, które stały się jego częściami składowymi stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego.
12. Strony zgodnie ustalają, że Najemca będzie zobowiązany uzyskać uprzednią pisemną akceptację Wynajmującego na formę oraz treść ewentualnych informacji reklamowych/marketingowych umieszczanych w/nad witryną Lokalu. Wymóg uzyskania zgody nie dotyczy zmiany koncepcji

- graficznej informacji reklamowych/marketingowych, które zostały umieszczone w/nad witryną Lokalu, na warunkach przewidzianych w zdaniu poprzedzającym.
13. W przypadku prac remontowych i modernizacyjnych związanych z remontem elewacji budynku Wynajmujący uprawniony będzie do zmiany lokalizacji reklam, o której mowa w § 2 ust. 2 Umowy, w uzgodnieniu z Najemcą, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie na 14 dni przed rozpoczęciem robót remontowych.
14. Najemcy bez pisemnej zgody Wynajmującego nie wolno umieszczać na zewnątrz Lokalu żadnych reklam.
15. Ponadto, Najemca zobowiązuje się do:
- a) prowadzenia działalności wyłącznie w godzinach:,
 - b) prowadzenia działalności gospodarczej z poszanowaniem Regulaminu Porządku Domowego Spółdzielni, w sposób nieuciążliwy dla mieszkańców budynku, w którym znajduje się Lokal oraz z zachowaniem ciszy i spokoju mieszkańców. Najemca będzie brał pod uwagę szczególną lokalizację Lokalu związaną z zabudową mieszkaniową. Najemca zapewni ciszę nocną i porządek przed i w Lokalu.
 - c) przed przystąpieniem do rozpoczęcia działalności gospodarczej – Najemca, zobowiązany jest do przeprowadzenia kompleksowego, profesjonalnego przeglądu wszystkich urządzeń technicznych w Lokalu, a w czasie najmu do odpowiedniej konserwacji tych urządzeń.
 - d) przestrzegania przewidzianych przepisami prawa norm poziomu hałasu przez cały okres trwania stosunku najmu.
 - e) przeprowadzenia w miarę potrzeb na własny koszt dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji Lokalu przez cały okres trwania stosunku najmu.
 - f) w razie potrzeby, do zawarcia dodatkowej umowy o wywóz odpadów, z zastrzeżeniem, że wywóz nieczystości będzie miał miejsce w dniach i godzinach ustalonych z Wynajmującym.
 - g) natychmiastowego udostępniania Wynajmującemu wszystkich pomieszczeń w celu bieżącego dokonywania wszelkich przeglądów i napraw infrastruktury obiektu.
 - h) ubezpieczenia majątku własnego zlokalizowanego w Lokalu wg własnego uznania, zaś kopię ewentualnej polisy Najemca przekaże służbom administracyjnym Wynajmującego wraz z potwierdzeniem jej opłacenia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody w majątku Najemcy znajdującym się w najmowanych pomieszczeniach.
 - i) Najemca zobowiązuje się do składowania oraz segregacji odpadów w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
16. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w umowie, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na warunkach określonych w § 8 ust. 2 Umowy.
17. Strony zgodnie ustalają, że Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za spełnienie wszelkich przewidzianych prawem warunków prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie dotyczącym ochrony przed zagrożeniem życia i zdrowia ludzkiego, a także innych warunków określonych w przepisach budowlanych, sanitarnych, przeciwpożarowych i przepisach dotyczących ochrony środowiska. W szczególności Najemca zobowiązany jest do:
- a) przeprowadzenia przeglądów technicznych i czynności konserwacyjnych urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w okresach ustalanych przez producenta, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 07 czerwca 2010r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U.2019.67 z późn. zm.) - nie rzadziej niż raz do roku,
 - b) przeprowadzania przeglądów czyszczenia i serwisu instalacji wentylacji (przewodów kominowych) znajdujących się w Lokalu, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Pracy i Polityki Społecznej z dnia 26 września 1997r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U.2003.169.1650 z późn. zm.) - nie rzadziej niż raz na rok.
 - c) przeprowadzenia kontroli urządzeń chłodniczych systemu chłodniczego zgodnie z Ustawą o charakterystyce energetycznej budynków z dnia 29.08.2014 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 1200).

- d) przeprowadzania innych przeglądów instalacji lub urządzeń wymaganych przepisami prawa w szczególności czyszczenia/opróżniania separatorów czy wyrzucania odpadów medycznych lub niebezpiecznych.
18. Najemca zobowiązuje się przekazywać Wynajmującemu kopie protokołów z przeglądów, o których mowa w ustępie 17 powyżej, w terminie 7 dni od dnia ich wykonania. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę kopii dokumentów, o których mowa powyżej w terminie 7 dni od dnia ich wykonania lub w przypadku niewykonania przez Najemcę badań lub przeglądów zgodnie z ustępem 17 powyżej, Wynajmujący może wykonać ww. badania lub przeglądy na koszt Najemcy. Ponadto, w przypadku niewykonania przez Najemcę zaleceń wynikających z przeglądów zgodnie z ustępem 17 powyżej, Wynajmujący może obciążyć Najemcę wszelkimi kosztami poniesionymi przez Wynajmującego z powodu niewykonania ww. obowiązków przez Najemcę.

§ 5

Utrzymanie i naprawy Lokalu

1. W okresie obowiązywania Umowy Najemca będzie utrzymywał Lokal i jego wyposażenie w należytym stanie pod względem bezpieczeństwa, czystości i estetyki.
2. Oprócz prac wymienionych w § 4 Najemca obowiązany jest dokonywać na własny koszt wszystkie remonty, naprawy i konserwacje wyposażenia Lokalu, a ponadto drobne bieżące remonty i naprawy oraz konserwacje w zakresie związanym ze zwykłym korzystaniem z Lokalu. W szczególności Najemca będzie wykonywał naprawy i konserwacje niezwłocznie po powstaniu takiej potrzeby. Najemca ponosi również ryzyko z tytułu uszkodzenia lub stłuczenia szyb w oknach Lokalu i zobowiązuje się do niezwłocznej wymiany uszkodzonych lub stłuczonych szyb na własny koszt oraz ryzyko, chyba że do uszkodzenia lub stłuczenia szyb dojdzie w związku z remontem przeprowadzanym przez Wynajmującego lub innymi pracami prowadzonymi przez Wynajmującego w Lokalu. W przypadku niewykonania napraw leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania ich na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania napraw w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie. W przypadku wystąpienia jakiegokolwiek szkody na skutek zaniedbania przez Najemcę obowiązków określonych powyżej, Najemca zostanie obciążony kosztami usunięcia tej szkody w pełnej wysokości.
3. Z zastrzeżeniem § 4 obowiązek dokonywania remontów, napraw i konserwacji w zakresie wykraczającym poza określony w ust. 2 powyżej, spoczywa na Wynajmującym, z wyjątkiem, gdy Najemca zobowiązany będzie do naprawienia szkód - wykraczających poza pogorszenie stanu Lokalu wynikających ze zwykłego jego zużycia - wyrządzonych przez Najemcę, jego pracowników, klientów lub inne osoby, za które ponosi on odpowiedzialność.
4. Najemca nie może żądać obniżenia czynszu najmu lub kosztów dodatkowych, ani też jakiegokolwiek odszkodowania z tytułu ograniczeń w korzystaniu z Lokalu spowodowanych wykonywaniem przez Wynajmującego uzasadnionych remontów, napraw i konserwacji w szczególności wewnętrznych instalacji: wodociągowej i ciepłej wody (bez armatury i wyposażenia), a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej. W takich przypadkach, Najemca zapewni Wynajmującemu dostęp do Lokalu oraz usunie elementy wyposażenia, które mogłyby utrudniać wykonanie powyższych prac, a Wynajmujący po dokonaniu uzasadnionych remontów, napraw lub konserwacji przywróci Lokal do stanu poprzedniego z dnia rozpoczęcia robót. Jednakże Wynajmujący obowiązany jest zawiadomić Najemcę o zamiarze prowadzenia prac z co najmniej 21-dniowym wyprzedzeniem, za wyjątkiem przypadków awarii. Strony odrębnie uzgodnią zasady korzystania z Lokalu w przypadku prowadzenia prac remontowych, elewacyjnych na budynku Lokalu.
5. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność, bezpośrednio lub za pomocą osób trzecich za utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku mieszkańców oraz jego otoczenia.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wywołane przerwami w dostawie wody, ciepła, powstałych na skutek awarii lub zaprzestania świadczeń przez służby komunalne i niezawinione przez Wynajmującego.

7. Za szkody powstałe w związku z niewykonaniem prac remontowych, o których mowa w § 5 ust. 2 Umowy, odpowiedzialność ponosi Najemca.
8. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§ 6

Zabezpieczenie wykonania Umowy

1. Jako zabezpieczenie należytego wykonania Umowy (w szczególności terminowego regulowania zobowiązań finansowych oraz wykonywania niezbędnych napraw) Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego numer **39 8015 0004 0070 0607 2070 0002** kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu **zł (słownie złotych:.....)**. Kaucja zostanie wpłacona nie później niż w dniu podpisania niniejszej Umowy.
Niewywiązanie się przez Najemcę z obowiązku wpłaty kaucji w całości uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od Umowy w terminie 3 dni po upływie terminu wskazanego w par. 6 ust. 1 Umowy.
2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Kaucja może zostać wykorzystana przez Wynajmującego na pokrycie wszelkich roszczeń Wynajmującego względem Najemcy związanych z Umową — pieniężnych i niepieniężnych. W przypadku wykorzystania kaucji lub jej części, Najemca zobowiązuje się w terminie 14 (czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego, uzupełnić kaucję do kwoty wymaganej zgodnie z ust. 1 powyżej. Za dzień uzupełnienia kaucji uznaje się dzień wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. Niewywiązanie się przez Najemcę z obowiązku uzupełnienia kaucji w powyższym terminie uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym na warunkach określonych w §8 ust. 2 Umowy.
3. Niewykorzystana kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozliczeniu wszelkich płatności związanych z Umową, nie wcześniej jednak niż w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu na jego pisemną prośbę, o zakończeniu obowiązywania Umowy i nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni od rozliczenia wszelkich płatności związanych z Umową. W przypadku, gdy Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu w terminie określonym na podstawie § 9 ust. 2 Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych, może żądać od Najemcy kary. Za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego Najemca jest obowiązany płacić Wynajmującemu miesięczne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznego, jaki płaciłby, gdyby umowa nie została rozwiązana. Zapłata wynagrodzenia nie zwalnia od obowiązku ponoszenia opłat niezależnych od właściciela.
4. Jednocześnie Strony ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy przed terminem jej obowiązywania na podstawie § 8 ust. 2 z przyczyn leżących po stronie Najemcy, kaucja wpłacona przez Najemcę ulega przypadkowi na rzecz Wynajmującego tytułem kary umownej za wcześniejsze rozwiązanie Umowy.
5. Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu w ciągu **14** dni od dnia podpisania Umowy, złożone w formie aktu notarialnego oświadczenie o dobrowolnym poddaniu się w trybie art. 777 § 1 pkt 4) i 5) Kodeksu postępowania cywilnego egzekucji (dokonane na koszt Najemcy) w zakresie wydania Lokalu Wynajmującemu w terminie **14 (czternaście)** dni od dnia zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy oraz w zakresie obowiązku terminowej zapłaty czynszu i kosztów dodatkowych wynikających z Umowy Najmu do wysokości **zł (słownie złotych:.....)**. Zdarzeniem od którego uzależniona jest egzekucja zobowiązań, o których mowa w zdaniu poprzednim, jest nadejście terminu płatności każdego z powyższych zobowiązań, zaś dowodem zaistnienia tego zdarzenia, w myśl art. 786 §1 kodeksu postępowania cywilnego może być w szczególności złożenie przez Wynajmującego oświadczenia wiedzy w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, iż Najemca dopuścił się zaległości w płatnościach czynszu lub kosztów dodatkowych i nie uregulował istniejącego zadłużenia pomimo wezwania do zapłaty. Wynajmujący może wystąpić z wnioskiem o nadanie aktowi notarialnemu, o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 5) Kodeksu postępowania cywilnego, klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.

6. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę Wynajmującemu oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 powyżej, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej Umowy w trybie natychmiastowym. W przypadku skorzystania przez Wynajmującego z prawa rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym zgodnie z niniejszym ustępem, Wynajmujący za czas trwania Umowy nalicza Najemcy czynsz i opłaty eksploatacyjne, zaś kaucja wpłacona przez Najemcę ulega przepadkowi na rzecz Wynajmującego tytułem kary umownej.
7. Najemca oświadcza, że posiada ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności. Najemca utrzyma to ubezpieczenie w trakcie obowiązywania niniejszej Umowy. Kopia polisy OC Najemcy zostanie okazana Wynajmującemu w terminie 1-ego tygodnia od rozpoczęcia działalności Najemcy w lokalu wraz z potwierdzeniem jej opłacenia.

§ 7

Przekazanie Lokalu

Najemca posiada przedmiotowy Lokal na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego z dnia do Umowy najmu z dnia r. Najemcy zostanie przekazany przedmiotowy Lokal na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego w terminie 2 dni od doręczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz zapłaty kaucji określonych w § 6 Umowy.

§ 8

Okres trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta od dnia na **czas nieokreślony z możliwością 3-miesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron bez podania przyczyn.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy:
 - a) Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem wbrew obowiązкови uzyskania wcześniejszej zgody Wynajmującego na zmianę przeznaczenia Lokalu,
 - b) Najemca narusza regulamin porządku domowego lub przepisy prawa lub postanowienia niniejszej Umowy,
 - c) Najemca opóźnia się przez co najmniej miesiąc z zapłatą całości lub części należności z tytułu opłat eksploatacyjnych określonych w § 2 Umowy,
 - d) Najemca w inny sposób narusza przepisy prawa lub w inny sposób wykracza przeciwko podstawowym obowiązkom Najemcy określonym w niniejszej umowie
3. Przed wypowiedzeniem Umowy na podstawie § 8 ust. 2, Wynajmujący wyśle Najemcy stosowne wezwanie do przywrócenia stanu zgodnego z Umową, w terminie 7 – dni od dnia doręczenia przedmiotowego wezwania, z zastrzeżeniem ustępu 6 poniżej. Wypowiedzenie Umowy będzie mogło zostać wykonane po bezskutecznym upływie terminu, wyznaczonego Najemcy w owym pisemnym wezwaniu.
4. W przypadku, gdy Najemca dopuszcza się opóźnień z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, tj. ze skutkiem natychmiastowym, jednakże w takim wypadku powinien uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy, udzielając mu dodatkowego 1 – miesięcznego terminu do zapłaty całego zaległego czynszu, z zastrzeżeniem ustępu 6 poniżej.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, o którym mowa w niniejszym paragrafie wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
6. W przypadku niepodjęcia korespondencji przez Najemcę bądź zwrotu przesyłki do Wynajmującego np. z adnotacją „nie podjęto w terminie”, doręczenie wezwania uważa się za skuteczne z dniem następnym po upływie 14 dni od dnia pozostawienia przez doręczyciela pierwszego zawiadomienia o możliwości odbioru przesyłki (awizo).
7. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego Umowy na podstawie ust. 2 lub 4 niniejszego paragrafu, Wynajmujący może naliczyć karę umowną w wysokości 3 – krotności czynszu i opłat eksploatacyjnych, rozliczanych za pośrednictwem Wynajmującego, należnych za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy. Powyższa kara umowna może być potrącona z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy.

§ 9

Zakończenie Umowy

1. Po rozwiązaniu Umowy, Najemca jest zobowiązany:
 - a) odnowić lokal poprzez pomalowanie na biało ścian i sufitów,
 - b) posprzątać lokal, przez co rozumie się umycie okien, skrzydeł i ościeżnic drzwiowych, armatury sanitarnej, ścian wyłożonych kaflami i podłóg,
 - c) dokonać obciążających Najemcę napraw, w szczególności polegających na przywróceniu lokalu do stanu zgodnego z protokołem wydania lokalu,
 - d) zwrócić wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy lub zostało zainstalowane przez Wynajmującego w trakcie trwania najmu, na podstawie danych zawartych w protokole wydania lokalu.
 - e) usunąć z Lokalu wyposażenie i inne przedmioty ruchome należące do Najemcy, chyba, że Strony inaczej uzgodnią na piśmie.
2. W zakresie nakładów wniesionych przez Najemcę do Lokalu stosuje się §4 ust. 4 Umowy.
3. W przypadku niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków, o których mowa w ust. 1, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia osobie trzeciej na koszt Najemcy czynności polegających na odnowieniu i posprzątaniu lokalu oraz dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
4. W przypadku porzucenia lokalu wraz z ruchomościami bądź wydania go Wynajmującemu wraz z ruchomościami, Najemca upoważnia Wynajmującego do opróżnienia lokalu oraz usunięcia pozostawionych ruchomości na koszt Najemcy.
5. Zwrot Lokalu nastąpi w ciągu 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy, chyba, że Strony uzgodnią na piśmie inny termin.
6. Zwrot Lokalu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez obie Strony. Wzór protokołu stanowi **Załącznik nr 2** do Umowy. Termin czynności zdawczych wskaże Wynajmujący na piśmie z 3-dniowym wyprzedzeniem. Powyższy termin nie może przypadać na dzień przed upływem terminu określonego w ust. 2 niniejszego paragrafu chyba, że Strony inaczej uzgodnią na piśmie.
7. W przypadku nieprzystąpienia Najemcy do czynności zdawczo-odbiorczych Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Umowy jednostronnie.
8. Najemca oświadcza, że niniejszym wyraża zgodę na usunięcie przez Wynajmującego we własnym zakresie, bez korzystania z drogi sądowej, przedmiotów Najemcy wniesionych do Lokalu, w razie gdy najpóźniej w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy Najemca nie usunie ich dobrowolnie. Takie opróżnienie Lokalu staraniem Wynajmującego nie będzie stanowiło samowoli i nie będzie uprawniało Najemcy do żądania ochrony lub przywrócenia posiadania. Ponadto Wynajmujący ma prawo zmiany zamków w Lokalu w przypadku nie zwrócenia Lokalu przez Najemcę w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania Umowy, na koszt Najemcy.
9. W przypadku zwrotu Lokalu w stanie pogorszonym ponad stan wynikający z normalnego zużycia Wynajmujący wystawi fakturę VAT za przywrócenie go do stanu poprzedniego, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym lub w przypadku jego braku na podstawie kosztorysu sporządzonego przez własne służby remontowe Wynajmującego, którą Najemca ureguluje w terminie 7 dni od jej otrzymania, zgodnie z kosztami wskazanymi przez Wynajmującego. Kosztorys sporządzony przez Wynajmującego nie może odbiegać od średnich cen rynkowych za tego typu usługi. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę faktury Vat Wynajmujący może potrącić należności z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy.
10. W przypadku, gdy Najemca nie opuści lub nie opróżni Lokalu w terminie określonym na podstawie ust. 2 powyżej, Wynajmujący, niezależnie od innych przysługujących mu środków prawnych, może żądać od Najemcy kary umownej w wysokości 1/30 2-krotnego czynszu najmu i kosztów dodatkowych za ostatni pełny miesiąc obowiązywania Umowy, proporcjonalnie za każdy dzień korzystania z Lokalu bez tytułu prawnego. Powyższa kara umowna może być potrącona z kaucji, o której mowa w § 6 Umowy, a Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przenoszącego jej wysokość.

§ 10

Zawiadomienia

1. Zawiadomienia i inna korespondencja przesyłane w ramach realizacji Umowy będą przesyłane (przekazywane) na następujące adresy;

a) **Wynajmujący: Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik – Jantar”, ul. Salamandry 3, 03-982 Warszawa, mail: sm@orlik-jantar.com.pl**

b) **Najemca:**

Zawiadomienia i inna korespondencja będą dostarczane osobiście, listem poleconym, mailem lub innym środkiem przekazu, który zawiera udokumentowane potwierdzenie odbioru. Strony zgodnie uznają wszelką korespondencję dostarczaną drogą mailową za skuteczną.

2. O każdorazowej zmianie swoich danych adresowych, Najemca i Wynajmujący zobowiązują się informować drugą stronę Umowy pisemnie. W przypadku braku powiadomienia o zmianie adresu doręczenie na adres dotychczasowy jest skuteczne.

§ 11

Przeniesienie praw i obowiązków z Umowy

Najemca nie ma prawa przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 12

Obowiązek informacyjny

1. Na podstawie 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 (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje informację, że:

- a) administratorem danych osobowych jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Orlik – Jantar”, adres: ul. Salamandry 3, tel. 022 671 07 17, email: sm@orlik-jantar.com.pl ;
- b) zarząd wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, kontakt: j/w.
- c) dane przetwarzane są na następujących podstawach prawnych i w celu:
- wykonania czynności niezbędnych przed zawarciem umowy, w tym prowadzenia postępowań konkursowych lub przetargowych na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. a i b RODO,
 - zawarcia umowy, na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - czynności związanych z wykonywaniem umowy na podstawie prawnej - art. 6 ust. 1 lit. b RODO;
 - spełnienia spoczywających na Spółdzielni obowiązków prawnych m.in. prowadzenie rachunkowości - art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - ustalenia i dochodzenia własnych roszczeń lub obrony przed zgłoszonymi roszczeniami, w tym roszczeniami związanymi z prowadzoną przez Spółdzielnię działalnością - art. 6 ust. 1 lit. c RODO;
 - archiwizowania po zakończeniu wykonania umowy przez administratora lub osobę trzecią na podstawie art. 6 ust 1 lit. c RODO,
- a) dane osobowe mogą być przekazywane odbiorcom danych osobowych, tj. członkom Spółdzielni, którzy wystąpią z żądaniem na podstawie art. 8¹ ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, podmiotom świadczącym na rzecz Spółdzielni usługi na podstawie zawartych umów tj. kancelariom prawnym, dostawcom Internetu i oprogramowania, obsłudze urządzeń wielofunkcyjnych, administratorowi systemów informatycznych oraz lustratorowi Spółdzielni, osobom fizycznym, prawnym lub innym podmiotom, które wskażą podstawę prawną i interes prawny, jak również organom publicznym z wyjątkiem organów publicznych, które mogą otrzymywać dane osobowe w ramach konkretnego postępowania zgodnie z prawem Unii lub prawem państwa członkowskiego,
- b) dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych;
- c) dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do dochodzenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy lub obrony przed roszczeniami albo archiwizowane przez okres 6 lat,
- d) Państwa dane nie będą przekazywane do państw trzecich ani organizacji międzynarodowych.
- e) każdy, kogo dane dotyczą, ma prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych,
- f) każdy ma prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, adres - 00-193 Warszawa ul. Stawki 2,
- g) podanie danych osobowych jest obowiązkiem umownym i warunkiem zawarcia umowy,

- h) osoba, której dane dotyczą, jest zobowiązana do ich podania, gdyż konsekwencją niepodania danych jest brak możliwości zawarcia umowy,
 - i) administrator nie będzie podejmował wobec Zleceniobiorcy decyzji będących wynikiem profilowania.
2. Najemca zobowiązuje się do przekazania wszystkim osobom wskazanym w niniejszej umowie, wszystkim osobom reprezentującym Najemcę, wspólnikom, współpracownikom, członkom organów oraz wskazanym przez Najemcę do kontaktu, informacji zawartych w niniejszej klauzuli informacyjnej o przetwarzaniu danych osobowych, o których mowa powyżej.
 3. Najemca wyraża zgodę na upublicznienie jego danych osobowych wskazanych w komparycji umowy na tablicach informacyjnych oraz na stronie internetowej Spółdzielni celem wykonania niniejszej umowy.

§ 13

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nieuregulowanych w Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
2. Wszelkie zmiany do Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. Wszelkie spory powstałe na tle wykonania Umowy lub z nią związane powinny być rozstrzygane w pierwszej kolejności na drodze polubownej. W przypadku, gdy Strony same nie dojdą do porozumienia ewentualne spory będą rozstrzygane przez sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po dwie dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

*Zastępca Prezesa Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”*

*Prezes Zarządu
Spółdzielni Mieszkaniowej „Orlik - Jantar”*

Marcin Galas

Arkadiusz Książek

Załączniki:

1. Plan Lokalu Użytkowego,
2. Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
3. Wydruk z KRS Wynajmującego,
4. Wydruk z CDIEG Najemcy.
5. Świadectwo charakterystyki energetycznej dla lokalu.