

Symbol dokumentu dla systemu „Zasoby”

Dla najemców, którzy nie dokonują adaptacji lokalu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu, ale mogą jej dokonać w okresie późniejszym – patrz § 3 ust. 2 umowy

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO W KATOWICACH PRZY  
UL. ....**

Zawarta dnia ..... w Katowicach pomiędzy:

Wynajmującym:

1.

Miasto Katowice ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, NIP 634-001-01-47, reprezentowane przez Dyrektora Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) ....., działającego w oparciu o

pełnomocnictwo udzielone przez Prezydenta Miasta Katowice.....  
Imię i nazwisko

2. Osoba działająca w imieniu Wynajmującego – osoba posiadająca upoważnienie

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

Oddział Eksploatacji Budynków Nr ..... w Katowicach przy  
ul. .... nr .....

3. 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 ..... nazwisko .....

PESEL .....zamieszkała/y.

prowadząca/-y działalność pod nazwa

NIP.

rodzaj, numer i kraj wydania dokumentu tożsamości\* (wypełnić tylko w przypadku osoby, której nie nadano ani nr PESEL ani NIP) .....

którego/-ej tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

numery telefonów ..... /faxu ..... / e-mail ..... \*\*\*  
(podanie tych danych jest dobrowolne)

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 .....

numery telefonów ..... faxu ..... e-mail ..... \*\*\*  
(podanie tych danych jest dobrowolne)

3. spółka prawa handlowego\*\* - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS

(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).....  
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

2).....  
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

3).....  
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

## § 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.

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

2. Ogólny opis lokalu:

dotychczasowe przeznaczenie lokalu .....

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, Gminnej Ewidencji 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. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym przedłożenia przez Najemcę oświadczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1\*\*\*\*

## § 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.

3. Wyłącza się możliwość wykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej oraz urządzania gier hazardowych, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

#### § 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
- (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 daty przekazania Najemcy lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym**  
**= zł.....**

2. Sposób i terminy płatności czynszu najmu i innych opłat:

1) Należności, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wynajmującego nr .....

Data zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

2) Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo dokonuje się przynajmniej raz w roku zgodnie z regulaminami (zasadami) rozliczeń mediów i usług obowiązującymi u Wynajmującego.

3) Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 będzie podstawą do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych\* oraz naliczenia rekompensaty za koszty odzyskiwania należności przewidzianej przepisem art. 10 ust.1 ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z późn. zm.

4) 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/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na najstarsze należności z tytułu odsetek, a następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt. 3.

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/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności z tytułu odsetek, następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt 3, 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/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych pozwem należności z tytułu odsetek, następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt 3, 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.

3. 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 wypowiadania dotychczasowej wysokości czynszu.
- 2) Waloryzacja czynszu najmu następować będzie corocznie o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM 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 wypowiadania ich wysokości, za 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 wypowiadania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.
- 5) W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego czynsz może być ustalony w oparciu o stawki wolnorynkowe.
4. Czynsz naliczany jest od daty wydania lokalu Najemcy protokołem zdawczo - odbiorczym, chyba że niewydanie lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Najemcy; w takim wypadku Wynajmujący nalicza czynsz od wyznaczonego terminu przekazania lokalu.

## § 5

### Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy

1. Celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z niniejszej umowy oraz obowiązku wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie, które stanowić będzie załącznik do umowy, w którym:
  - 1) zobowiąże się do wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu pod rygorem egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., wprost z tego aktu;
  - 2) podda się w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt.5 k.p.c. egzekucji wszelkich należności pieniężnych, których obowiązek zapłaty wynika z niniejszej umowy, (m.in. tytułem czynszu najmu, opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat niezależnych wraz z należnościami ubocznymi), obowiązujących przepisów prawa (m.in. tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności przewidzianej przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (ze zm.)), oraz kosztów dochodzenia tych roszczeń, do kwoty ..... zł wprost z tego aktu na rzecz Wynajmującego. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadejście terminu zapłaty należności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym oraz ich niezapłacenie pomimo nadania listem poleconym wezwania do zapłaty wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata. Wynajmujący może wystąpić o nadanie przedmiotowemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do ..... (wyliczyć datę biorąc pod uwagę okres 20 letni od daty podpisania umowy). Wynajmujący będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych, których obowiązek zapłaty wynika z niniejszej Umowy, obowiązujących przepisów prawa oraz kosztów dochodzenia tych roszczeń, co oznacza, że Wynajmujący będzie miał prawo prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie wskazanego aktu o całość lub część roszczenia. \*\*\*\*
2. Najemca złoży wskazane w ust. 1 oświadczenie na swój koszt i przedłoży stosowny akt notarialny Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu pod rygorem odmowy wydania lokalu. \*\*

### 3. Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego kaucję:

- 1) w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu 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.
4. Oprocentowanie kaucji podlega naliczeniu wyłącznie za okres trwania umowy.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, którym Najemca nabył własność lokalu.
6. Opóźnienie w uiszczeniu kaucji lub jej raty będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych\*.

## § 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 łącznie 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 łącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich,
  - 4) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiekolwiek 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 nieruchomość 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. **Nakłady Najemcy w ramach adaptacji nie będą traktowane jako ulepszenia lokalu.**
9. Zakończenie prac adaptacyjnych wymaga potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych**”, sporządzonym po zakończeniu robót, stanowiącym załącznik do umowy.
10. W okresie od dnia rozpoczęcia robót adaptacyjnych 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.

## § 8

### Wydanie lokalu najemcy

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej lub pierwszej raty kaucji ustalonej zgodnie z przepisem § 5 ust. 3 Umowy oraz – w przypadku lokali położonych w strefie centrum oraz tych, których czynsz został ustalony w wysokości powyżej kwoty 2.000,00 zł netto miesięcznie - po przedłożeniu Wynajmującemu oświadczenia o którym stanowi § 5 ust.1-2 Umowy.



2. Lokal, w chwili wydania Najemcy, znajduje się w stanie przydatnym, pod względem faktycznym i prawnym, do prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice i w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
3. 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.

## § 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.
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.
7. W przypadku, gdy w obiekcie znajduje się jeden najemca, wymagania ochrony przeciwpożarowej stanowią Załącznik do Umowy.

## § 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 źródła danej instalacji 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) umieszczania na witrynach, oknach i innych częściach przeszklonych ścian tzw. wyklejek po uzyskaniu zgody Wynajmującego, przy czym powierzchnia tzw. wyklejek nie może przekraczać 30% powierzchni przeszklonych, w tym witryn oraz ram i ościeżnic,
- 6) użytkowania lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 7) przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej, BHP i przepisów sanitarnych,
- 8) utrzymywania lokalu w należyтым 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,
- 9) sprzątania i ciągłego utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu,
- 10) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym Regulaminu porządku domowego oraz nieutrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
- 11) udostępnienia lokalu na każde żądanie Wynajmującego w trakcie wykonywania robót adaptacyjnych, jak i z innych obiektywnie ważnych przyczyn w trakcie obowiązywania umowy.

## § 12

### Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może najem rozwiązać 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 rażąco lub uporczywy przepisy BHP, przeciwpożarowe, sanitarne oraz wynikające z Regulaminu porządkowego;
- 8) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w lokalu, w szczególności nie uzyskał opinii Wydziału Budownictwa i Planowania Przestrzennego UM Katowice w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu lub jego części;
- 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.
- 12) nie przedłożył Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu aktu notarialnego, o którym stanowi § 5 ust. 1 –2 Umowy\*\*\*\*

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. 3 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.

4. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i niewydania lokalu Wynajmującemu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do uiszczania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z treścią § 13 ust. 2.

KZGM uprawniony jest do rozliczania wpłat dokonywanych przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego zgodnie z treścią § 4 ust. 2 pkt 5 ppkt a-c.

## § 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 opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom jakie obowiązywały w czasie trwania umowy najmu, określonym w § 4 ust.1 z uwzględnieniem zmian umowy w tym zakresie jak również dalszych zmian wysokości opłat zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących





- własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu jest płatna miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Zwrot lokalu następuje z chwilą fizycznego **wydania lokalu Wynajmującemu** oraz w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
  4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu i w tym celu stawić się w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków, w następnym dniu roboczym, od poniedziałku - piątku, po dniu rozwiązania/ wygaśnięcia umowy najmu pomiędzy godziną 07.00 a 14.30.  
Z czynności odbioru lokalu strony sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy. Jeżeli Najemca nie stawi się w w/w terminie w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi.
  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, względnie skorzysta z zabezpieczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1 pkt 1 Umowy.
  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 byłej Najemcy 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 oraz jego posprzątania.

## § 14

### Podnajem

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

## § 15

### Zawiadomienia i powiadomienia

1. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy Stronami wymagają formy pisemnej.
2. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 wszelka korespondencja Stron, będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie dostarczona osobiście lub pocztą 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) .....  
adres lokalu

lub

2) .....  
siedziba Najemcy

Osobiste doręczenie do Najemcy odbywa się do jego rąk lub jego pracownika obecnego pod w/w adresem korespondencyjnym.

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. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody\* aby korespondencja kierowana do niego, w tym wezwania do zapłaty, przesyłana była również w formie elektronicznej, na adres poczty elektronicznej Najemcy: .....

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną.

4. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody\* aby dokumenty księgowe tj. faktury, faktury korygujące oraz noty były wystawiane przez Wynajmującego i dostarczane Najemcy wyłącznie w formie elektronicznej na podany przez Najemcę adres e-mail:

Adres e-mail Najemcy: .....

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem wysłania z adresu poczty e-mailowej Wynajmującego. W przypadku faktur korygujących Najemca zobowiązany jest do elektronicznego potwierdzenia odbioru faktury poprzez e-mail na adres e-mailowy, z którego została wysłana faktura korygująca. W przypadku zaistnienia przeszkód technicznych lub formalnych uniemożliwiających Wynajmującemu przesyłanie dokumentów księgowych drogą elektroniczną Najemca zobowiązuje się przyjmować je w formie papierowej.

## § 16

### Przetwarzanie danych osobowych

1. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) jako administrator danych osobowych udostępnionych w związku z zawieraną umową, przetwarza te dane zgodnie z przepisami RODO\*\*\*\*\* i innymi przepisami o ochronie danych osobowych.
2. Najemca będący osobą fizyczną oświadcza, iż zapoznał się z zasadami przetwarzania przez KZGM jego danych osobowych, których opis stanowi *Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych*, zamieszczona w końcowej części niniejszej umowy.
3. Wszelkie osoby fizyczne, które reprezentują Najemcę, a których dane osobowe udostępniono KZGM przy zawieraniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się poinformować o zasadach przetwarzania danych, o których mowa w ust. 2.

## § 17

### 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, instalacje 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 przysługują za nie zwrot.
5. Zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej, tj. obustronnie podpisanego 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. 3 pkt 4 i 2. Pisemnego aneksu nie wymaga również zmiana adresu e-mailowego wskazanego w § 15 ust. 3 i 4, która dla swej ważności wymaga jedynie złożenia przez Najemcę pisemnego oświadczenia na adres Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (ul. M. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice).
6. Jeżeli Najemców jest dwóch lub więcej ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminów, o których mowa w treści umowy.

## § 18

### Spis załączników

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

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. Wymagania ochrony przeciwpożarowej\*
3. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym stanowi § 5 ust. 1-2 Umowy\*
- 4.....
5. ....

## § 19

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

.....  
( Wynajmujący )

.....  
( Najemca )

\* / niepotrzebne skreślić

\*\* / właściwe wypełnić

\*\*\* / podanie danych w postaci numerów telefonów, numeru faxu, adresu e-mail Najemcy lub jego pełnomocnika będących osobami fizycznymi jest dobrowolne i ma na celu ułatwienie kontaktu w związku z zawieraną umową; poprzez ich podanie wyraża Pan/Pani zgodę na ich przetwarzanie przez KZGM w Katowicach w powyższym celu

\*\*\*\* / dotyczy lokali położonych w strefie centrum oraz tych, których czynsz został ustalony w wysokości powyżej kwoty 2.000,00 zł netto miesięcznie.

\*\*\*\*\* / Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r.)

### Informacja o zobowiązaniu podatkowym \*

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785ze zm. ), 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 lub ul. Francuska 70 nr tel. (32) 7574-699, w godzinach pracy Urzędu.

### Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych

Na podstawie art. 13 i 14 RODO\* informuję, iż:

**Administratorem Państwa danych osobowych** jest Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) 40-126 Katowice ul. Grażyńskiego 5, reprezentowany przez Dyrektora. KZGM wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się poprzez e-mail: IOD@kzgm.katowice.pl w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

**Podstawą przetwarzania danych osobowych** jest: art. 6 ust.1 lit. b, c, e, f RODO\*

**Celem przetwarzania tych danych osobowych** jest:

- wykonanie umowy lub podjęcie działań, na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy,
- wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym,
- wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na KZGM na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym m. in. *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Ustawy o finansach publicznych, Ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, Ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.*
- realizacja prawnie uzasadnionych interesów Administratora lub strony umowy (w przypadku danych osobowych Pani/Pana pełnomocnika).

Pani/Pana dane osobowe mogą być również przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. d RODO\*, w celu ochrony żywotnych interesów Pani/Pana lub innej osoby fizycznej.

**Podanie danych osobowych** (oprócz tych danych, których podanie jest dobrowolne) może być wymogiem ustawowym, warunkiem zawarcia umowy lub wymogiem umownym. Są wtedy Państwo zobowiązani do podania danych, a ewentualne ich niepodanie będzie skutkowało odpowiednio konsekwencjami przewidzianymi przez przepisy prawa, brakiem możliwości zawarcia lub wykonania umowy.

**W związku z przetwarzaniem danych przysługują Pani/Panu następujące prawa:** prawo do żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania (poprawiania), usunięcia, ograniczenia przetwarzania, o ile realizacja tych praw nie będzie w sprzeczności z realizacją wskazanych wyżej celów przetwarzania danych i praw innych osób. Ma Pani/Pan również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania lub wniesienia skargi do PUODO\*\*.

**Dane osobowe przechowywane** będą przez okres niezbędny do spełnienia w/w celów przetwarzania, z uwzględnieniem zasad wynikających z Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwum KZGM oraz Jednolitego rzeczowego wykazu akt KZGM (dokumenty dostępne na stronie podmiotowej BIP\*\*\*).

**Źródłem pochodzenia danych osobowych** (w zakresie danych pozyskanych w sposób inny, niż od osoby, której dane osobowe dotyczą) mogą być źródła publicznie dostępne, bądź inne podmioty (w tym inni administratorzy danych).

**Pani/Pana dane osobowe Zakład może przekazać innym podmiotom** biorącym udział w realizacji celów, dla których dane zostały zebrane, w tym dostawcom systemów informatycznych, podmiotom świadczącym usługi w zakresie eksploatacji budynków, operatorom pocztowym, bankom oraz organom uprawnionym do otrzymania Pani/Pana danych na podstawie przepisów prawa.

**W zakresie danych osobowych, których podanie nie jest wymagane są one podawane dobrowolnie.** Celem ich przetwarzania może być np. ułatwienie kontaktu. Podstawą przetwarzania tych danych jest wtedy Państwa zgoda i art. 6 ust. 1 lit. a

RODO\*. Zgoda ta może być cofnięta w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej cofnięciem, dane te będą przechowywane przez okres niezbędny do spełnienia celu podania danych, z uwzględnieniem okresów archiwalnych. Oprócz w/w praw przysługuje Pani/Panu prawo przenoszenia danych w tym zakresie.

.....  
(osoba reprezentująca Administratora Danych)

\*/Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r. z późn. zm.)

\*\*/Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych

\*\*\*/Biuletyn Informacji Publicznej

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO W KATOWICACH PRZY  
UL. ....

KZGM w Katowicach



- numery telefonów ..... faxu ..... e-mail ..... \*\*\*
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).....

Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

2).....

Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

3) .....

Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości\*  
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości) .....

## § 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.

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

2. Ogólny opis lokalu:

dotychczasowe przeznaczenie lokalu .....

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, Gminnej Ewidencji 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 niewypowiedzenia 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. Umowa wchodzi w życie pod warunkiem zawieszającym przedłożenia przez Najemcę oświadczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1\*\*\*\*

### § 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.

3. Wyłącza się możliwość wykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej oraz urządzania gier hazardowych, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

### § 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)

2. W okresie od dnia wydania lokalu do dnia określonego w § 2 ust. 2, z zastrzeżeniem § 8 pkt. 6 i 7, Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz i opłaty miesięcznie w tym:

**1) z tytułu korzystania z lokalu – czynsz w wysokości:**

a) /zwykłych kosztów utrzymania 1 m<sup>2</sup> nieruchomości, w której lokal jest położony, za wyjątkiem przypadku określonego w lit. b./\*

b) /1 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni dla podmiotów wynajmujących lokale dwukrotnie wystawione do przetargu, które nie znalazły oferenta.

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

**2) inne należne opłaty :**

a) opłata za centr. ogrzewanie –

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

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

c) opłata za zimną wodę i ścieki

- (stawka zł. .... za 1 m<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 daty przekazania Najemcy lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym =**  
**zł .....**

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, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wynajmującego

nr .....

Data zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

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 obowiązującymi u Wynajmującego.

4) Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 będzie podstawą do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych\* oraz naliczenia rekompensaty za koszty odzyskiwania należności przewidzianej przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z późn. zm.).

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, a następnie na najstarsze należności z tytułu odsetek, a następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt. 4. ,

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, następnie na poczet najstarszych nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności z tytułu odsetek, następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt 4, 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, następnie na poczet najstarszych nieobjętych pozwem należności

z tytułu odsetek, następnie na rekompensatę, o której mowa w pkt 4, 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 wypowiadania dotychczasowej wysokości czynszu.
  - 2) Waloryzacja czynszu najmu następować będzie corocznie o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM 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 wypowiadania 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 wypowiadania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.
  - 5) W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego czynsz może być ustalony w oparciu o stawki wolnorynkowe.

## § 5

### Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy

1. Celem zabezpieczenia realizacji zobowiązań finansowych Najemcy wynikających z niniejszej umowy oraz obowiązku wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, Najemca złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie, które stanowić będzie załącznik do umowy, w którym:
- 1) zobowiąże się do wydania Wynajmującemu opróżnionego lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy, w terminie 14 dni od dnia ustania stosunku najmu pod rygorem egzekucji w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c., wprost z tego aktu;
  - 2) podda się w trybie przepisu art. 777 § 1 pkt.5 k.p.c. egzekucji wszelkich należności pieniężnych, których obowiązek zapłaty wynika z niniejszej umowy, (m.in. tytułem czynszu najmu, opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat niezależnych wraz z należnościami ubocznymi), obowiązujących przepisów prawa (m.in. tytułem rekompensaty za koszty odzyskiwania należności przewidzianej przepisem art. 10 ust. 1 ustawy z dnia 8.03.2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych z późn. zm.) oraz kosztów dochodzenia tych roszczeń, do kwoty ..... zł wprost z tego aktu na rzecz Wynajmującego. Zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest nadejście terminu zapłaty należności, o których mowa w zdaniu poprzedzającym oraz ich niezapłacenie pomimo nadania listem poleconym wezwania do zapłaty wraz ze wskazaniem rachunku bankowego, na który powinna nastąpić zapłata. Wynajmujący może wystąpić o nadanie przedmiotowemu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do ..... (wliczyć datę biorąc pod uwagę okres 20 letni od daty podpisania umowy). Wynajmujący będzie mógł wystąpić z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi wielokrotnie, co do każdorazowego naruszenia przez Najemcę obowiązku zapłaty wszelkich należności pieniężnych, których obowiązek zapłaty wynika z niniejszej Umowy, obowiązujących przepisów prawa oraz kosztów dochodzenia tych roszczeń, co oznacza, że Wynajmujący będzie miał



prawo prowadzić przeciwko Najemcy egzekucję na podstawie wskazanego aktu o całość lub część roszczenia.\*\*\*\*

2. Najemca złoży wskazane w ust. 1 oświadczenie na swój koszt i przedłoży stosowny akt notarialny Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu pod rygorem odmowy wydania lokalu.\*\*

### 3. 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.
4. Oprocentowanie kaucji podlega naliczeniu wyłącznie za okres trwania umowy.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, którym Najemca nabył własność lokalu.
6. Opóźnienie w uiszczeniu kaucji lub jej raty będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek ustawowych za opóźnienie/odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych\*.

## § 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 jakiejkolwiek 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 nieruchomość 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 przyłączywnych 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.

- a) Najemca w trakcie trwania remontu ponosi koszty związane z poborem energii elektrycznej (umowa Najemcy z Przedsiębiorstwem Energetycznym), gazu (umowa Najemcy z Zakładem Gazowniczym), a także c.o.\*, ccw\*, wody\*, odprowadzaniem ścieków\* i innych\* płatnych zaliczkowo do 10-go każdego miesiąca.
  - b) Najemca oświadcza, że koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres trwania remontu będą rozliczane zgodnie z zapisami obowiązującego Regulaminu Rozliczeń kosztów zużytej wody i odprowadzanych ścieków w zasobie lokalowym gminy Katowice na podstawie wskazań wodomierza/y indywidualnego/ych w lokalu\* (zaliczka 3 m<sup>3</sup>/miesiąc) albo jak dla lokalu nieolicznikowanego\* (zaliczka 7 m<sup>3</sup>/miesiąc).
  - c) W przypadku deklaracji rozliczania kosztów zużytej wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań wodomierza/rzy i braku wodomierza/rzy w lokalu lub utraty ważności cechy legalizacyjnej zabudowanego/ych wodomierza/rzy, Najemca zobowiązuje się do zakupu\*/montażu\*/wymiany\*/ponownej legalizacji\* wodomierza/rzy indywidualnego/ych przed rozpoczęciem remontu i zgłoszenia do Oddziału Eksploatacji Budynków gotowości do odbioru i plombowania wodomierza/rzy w terminie do 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.  
W przypadku niedochowania tego terminu, koszty zużycia wody i odprowadzania ścieków za okres remontu będą wyliczane jak dla lokalu nieopomiarowanego.
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. W przypadku przedłużenia terminu adaptacji lokalu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przez okres na jaki zostały przedłużone roboty adaptacyjne Najemca zobowiązany jest do ponoszenia czynszu i opłat, o których mowa 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.
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.
7. W przypadku, gdy w obiekcie znajduje się jeden najemca, wymagania ochrony przeciwpożarowej stanowią Załącznik do Umowy.

§ 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) umieszczania na witrynach, oknach i innych częściach przeszklonych ścian tzw. wyklejek po uzyskaniu zgody Wynajmującego, przy czym powierzchnia tzw. wyklejek nie może przekraczać 30% powierzchni przeszklonych, w tym witryn oraz ram i ościeżnic,
- 6) użytkowania lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 7) przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej, BHP i przepisów sanitarnych,
- 8) utrzymywania lokalu w należytym 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,
- 9) sprzątania i ciągłego utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu,
- 10) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym Regulaminu porządku domowego oraz nieutrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
- 11) udostępnienia lokalu na każde żądanie Wynajmującego w trakcie wykonywania robót adaptacyjnych, jak i z innych obiektywnie ważnych przyczyn w trakcie obowiązywania umowy.

## § 12

### Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może najem rozwiązać 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.
  - 12) nie przedłożył Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu aktu notarialnego, o którym stanowi § 5 ust. 1-2 Umowy \*\*\*\*
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.
4. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i nie wydania lokalu Wynajmującemu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do uiszczania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z treścią § 13 ust. 2.
- KZGM uprawniony jest do rozliczania wpłat dokonywanych przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego zgodnie z treścią § 4 ust. 2 pkt 5 ppkt a-c.

### § 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 opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom jakie obowiązywały w czasie trwania umowy najmu, określonym w § 4 ust.1 z uwzględnieniem zmian umowy w tym zakresie jak również dalszych zmian wysokości opłat zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących



- własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu jest płatna miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Zwrot lokalu następuje z chwilą fizycznego **wydania lokalu Wynajmującemu** oraz w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
  4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu i w tym celu stawić się w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków, w następnym dniu roboczym, od poniedziałku - piątku, po dniu rozwiązania/ wygaśnięcia umowy najmu pomiędzy godziną 07.00 a 14.30. Z czynności odbioru lokalu strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy. Jeżeli Najemca nie stawi się w w/w terminie w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi.
  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, względnie skorzysta z zabezpieczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1 pkt 1 Umowy.
  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 oraz jego posprzątania.

## § 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. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy Stronami wymagają formy pisemnej.
2. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4 wszelka korespondencja Stron, będzie uznana za doręczoną jeżeli zostanie dostarczona osobiście lub pocztą 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) .....  
siedziba Najemcy

Osobiste doręczenie do Najemcy odbywa się do jego rąk lub jego pracownika obecnego pod w/w/ adresem korespondencyjnym.

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. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody\* aby korespondencja kierowana do niego, w tym wezwania do zapłaty, przesyłana była również w formie elektronicznej, na adres poczty elektronicznej Najemcy .....

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną.

4. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody\* aby dokumenty księgowe tj. faktury, faktury korygujące oraz noty były wystawiane przez Wynajmującego i dostarczane Najemcy wyłącznie w formie elektronicznej na podany przez Najemcę adres e-mail:

Adres e-mail Najemcy: .....

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem wysłania z adresu poczty e-mailowej Wynajmującego. W przypadku faktur korygujących Najemca zobowiązany jest do elektronicznego potwierdzenia odbioru faktury poprzez e-mail na adres e-mailowy, z którego została wysłana faktura korygująca. W przypadku zaistnienia przeszkód technicznych lub formalnych uniemożliwiających Wynajmującemu przesyłanie dokumentów księgowych drogą elektroniczną Najemca zobowiązuje się przyjmować je w formie papierowej.

## § 16

### Przetwarzanie danych osobowych

1. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) jako administrator danych osobowych udostępnionych w związku z zawieraną umową, przetwarza te dane zgodnie z przepisami RODO\*\*\*\*\* i innymi przepisami o ochronie danych osobowych.
2. Najemca będący osobą fizyczną oświadcza, iż zapoznał się z zasadami przetwarzania przez KZGM jego danych osobowych, których opis stanowi *Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych*, zamieszczona w końcowej części niniejszej umowy.
3. Wszelkie osoby fizyczne, które reprezentują Najemcę, a których dane osobowe udostępniono KZGM przy zawieraniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się poinformować o zasadach przetwarzania danych, o których mowa w ust. 2.

## § 17

### 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 przysługują za nie zwrot.
5. Zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej, tj. obustronnie podpisanego 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. Pisemnego aneksu nie wymaga również zmiana adresu e-mailowego wskazanego w § 15 ust. 3 i 4, która dla swej ważności wymaga jedynie złożenia przez Najemcę pisemnego oświadczenia na adres Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (ul. M. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice).
6. Jeżeli Najemców jest dwóch lub więcej ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminów, o których mowa w treści umowy.

8.

## § 18

**Spis załączników**

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

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. Wymagania ochrony przeciwpożarowej\*
3. Oświadczenie w formie aktu notarialnego, o którym stanowi § 5 ust. 1-2 Umowy\*
4. ....
5. ....

## § 19

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

.....  
( Wynajmujący )

.....  
( Najemca )

\* / niepotrzebne skreślić

\*\* / właściwe wypełnić

\*\*\* / podanie danych w postaci numerów telefonów, numeru faxu, adresu e-mail Najemcy lub jego pełnomocnika będących osobami fizycznymi jest dobrowolne i ma na celu ułatwienie kontaktu w związku z zawieraną umową, poprzez ich podanie wyraża Pan/Pani zgodę na ich przetwarzanie przez KZGM w Katowicach w powyższym celu

\*\*\*\* / dotyczy lokali położonych w strefie centrum oraz tych, których czynsz został ustalony w wysokości powyżej kwoty 2.000,00 zł netto miesięcznie.

\*\*\*\*\* / Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r.)



#### Informacja o zobowiązaniu podatkowym \*

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1785 ze zm. ), 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 lub ul. Francuska 70 nr tel. (32) 7574-699, w godzinach pracy Urzędu.

#### Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych

Na podstawie art. 13 i 14 RODO\* informuję, iż:

**Administratorem Państwa danych osobowych** jest Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) 40-126 Katowice ul. Grażyńskiego 5, reprezentowany przez Dyrektora. KZGM wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się poprzez e-mail: IOD@kzgm.katowice.pl w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

**Podstawą przetwarzania danych osobowych** jest: art. 6 ust.1 lit. b, c, e, f RODO\*

**Celem przetwarzania tych danych osobowych** jest:

- wykonanie umowy lub podjęcie działań, na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy,
- wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym,
- wypełnienie obowiązków prawnych ciążyących na KZGM na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym m. in. *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Ustawy o finansach publicznych, Ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, Ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach,*
- realizacja prawnie uzasadnionych interesów Administratora lub strony umowy (w przypadku danych osobowych Pani/Pana pełnomocnika).

Pani/Pana dane osobowe mogą być również przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. d RODO\*, w celu ochrony żywotnych interesów Pani/Pana lub innej osoby fizycznej.

**Podanie danych osobowych** (oprócz tych danych, których podanie jest dobrowolne) może być wymogiem ustawowym, warunkiem zawarcia umowy lub wymogiem umownym. Są wtedy Państwo zobowiązani do podania danych, a ewentualne ich niepodanie będzie skutkowało odpowiednio konsekwencjami przewidzianymi przez przepisy prawa, brakiem możliwości zawarcia lub wykonania umowy.

**W związku z przetwarzaniem danych przysługują Pani/Panu następujące prawa:** prawo do żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania (poprawiania), usunięcia, ograniczenia przetwarzania, o ile realizacja tych praw nie będzie w sprzeczności z realizacją wskazanych wyżej celów przetwarzania danych i praw innych osób. Ma Pani/Pan również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania lub wniesienia skargi do PUODO\*\*.

**Dane osobowe przechowywane** będą przez okres niezbędny do spełnienia w/w celów przetwarzania, z uwzględnieniem zasad wynikających z Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwum KZGM oraz Jednolitego rzeczowego wykazu akt KZGM (dokumenty dostępne na stronie podmiotowej BIP\*\*\*).

**Źródłem pochodzenia danych osobowych** (w zakresie danych pozyskanych w sposób inny, niż od osoby, której dane osobowe dotyczą) mogą być źródła publicznie dostępne, bądź inne podmioty (w tym inni administratorzy danych).

**Pani/Pana dane osobowe Zakład może przekazać innym podmiotom** biorącym udział w realizacji celów, dla których dane zostały zebrane, w tym dostawcom systemów informatycznych, podmiotom świadczącym usługi w zakresie eksploatacji budynków, operatorom pocztowym, bankom oraz organom uprawnionym do otrzymania Pani/Pana danych na podstawie przepisów prawa.

**W zakresie danych osobowych, których podanie nie jest wymagane są one podawane dobrowolnie.** Celem ich przetwarzania może być np. ułatwienie kontaktu. Podstawą przetwarzania tych danych jest wtedy Państwa zgoda i art. 6 ust. 1 lit. a RODO\*. Zgoda ta może być cofnięta w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej cofnięciem, dane te będą przechowywane przez okres niezbędny do spełnienia celu podania danych, z uwzględnieniem okresów archiwalnych. Oprócz w/w praw przysługuje Pani/Panu prawo przenoszenia danych w tym zakresie.

Załącznik Nr 2  
do Zarządzenia DN/ 7/2019

(osoba reprezentująca Administratora Danych)

\*/Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r.)

\*\*/Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych \*\*\*/Biuletyn Informacji Publicznej