



SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA „PRZY METRZE”

AL. KOMISJI EDUKACJI NARODOWEJ 36/U128

02-797 WARSZAWA

## REGULAMIN

**NAJMU LOKALI, POMIESZCZEŃ POZSYPOWYCH, PIWNICZNYCH I GOSPODARCZYCH,  
POWIERZCHNI REKLAMOWYCH I MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ DZIERŻAWY TERENU  
W SPÓŁDZIELNI MIESZKANIOWEJ „PRZY METRZE”**

Załącznik do uchwały Rady Nadzorczej

nr 17/2024

z dnia 26 sierpnia 2024 r.

Warszawa, dnia 26.08.2024 r.

## SPIS TREŚCI

SPIS TREŚCI .....	2
I. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH .....	3
II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH .....	7
III. NAJEM POMIESZCZEŃ POZYSPOWYCHI GOSPODARCZYCH .....	8
IV. NAJEM POWIERZCHNI REKLAMOWYCH I INFORMACYJNYCH .....	9
V. DZIERŻAWA TERENU .....	11
VI. NAJEM MIEJSC POSTOJOWYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH .....	11
VII. NAJEM POWIERZCHNI WSPÓLNYCH W „GALERII URSYNÓW” .....	11

### § 1.

1. Regulamin zgodnie z § 84. ust. 1 pkt 2 Statutu dotyczy przetargów na najem i dzierżawę, których przedmiot wskazany jest w § 39. ust. 1 Statutu, na okres powyżej jednego roku.
2. Ilekroć w Regulaminie jest mowa o:
  - 1) **Statucie** – rozumie się przez to Statut Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”,
  - 2) **Spółdzielni** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”,
  - 3) **Zarządzie** – rozumie się przez to Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”,
  - 4) **Najemcy** – rozumie się przez to osoby fizyczne lub prawne mające zawartą umowę najmu ze Spółdzielnią,
  - 5) **Dzierżawcy** – rozumie się przez to osoby fizyczne i prawne mające zawartą umowę dzierżawy ze Spółdzielnią,
  - 6) **Wynajmującym, Wydzierżawiającym** – rozumie się przez to Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”,
  - 7) **stawce wywoławczej** – rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustalonej przez Zarząd na potrzeby przetargu; Zarząd podejmuje decyzje, czy wysokość miesięcznej stawki czynszu zostanie ustalona na podstawie operatu szacunkowego sporządzonego przez rzeczoznawcę majątkowego,
  - 8) **najwyższej stawce** – rozumie się przez to wysokość miesięcznej stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu ustaloną w drodze przetargu,
  - 9) **uczestnik przetargu** – rozumie się przez to osobę, która została dopuszczona do przetargu,
  - 10) **wygrywającym przetarg** – rozumie się przez to osobę, która zaoferowała najwyższą stawkę czynszu w toku przetargu,
  - 11) **postąpieniu** – rozumie się kwotę, o jaką zmienia się powyżej ceny wywoławczej stawka czynszu podczas przetargu,
  - 12) **opłatach dodatkowych** – rozumie się przez to opłaty za dostawę do lokalu mediów, odbiór odpadów komunalnych, a także wszelkie inne opłaty związane wyłączenie z użytkowaniem lokalu, którymi została obciążona Spółdzielnia,
  - 13) **umowie** – rozumie się przez to umowę najmu, umowę dzierżawy zawartą w formie pisemnej lub w formie elektronicznej lub w formie aktu notarialnego.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają odpowiednie zastosowanie inne akty normatywne Spółdzielni.
4. Załącznik nr 1 do niniejszego Regulaminu zawiera wytyczne dotyczące treści umowy, wskazujące na postanowienia, które powinny znaleźć się w jej treści.
5. Załącznik nr 2 do niniejszego Regulaminu zawiera przykładowe wzorce umów:
  - 1) Załącznik nr 2a - umowa najmu lokalu mieszkalnego,
  - 2) Załącznik nr 2b - umowa najmu lokalu użytkowego,
  - 3) Załącznik nr 2c - umowa najmu pomieszczenia gospodarczego,
  - 4) Załącznik nr 2d - umowa najmu miejsca pod reklamę.

6. Załącznik nr 3 do niniejszego Regulaminu zawiera wykaz minimalnych stawek najmu pomieszczeń gospodarczych, miejsc pod reklamę, powierzchni wspólnych w Galerii Ursynów i dzierżawy terenu.
7. Umowa najmu lub dzierżawy może mieć odmienną treść od przykładowego wzorca umowy, bądź nie zawierać wszystkich postanowień wskazanych z Załączniku nr 1, jeżeli wymaga tego interes Spółdzielni, przepisy prawa lub umowa zawierana jest w formie aktu notarialnego.

#### § 2.

1. Zarząd upoważniony jest do zawierania umów ze strony Spółdzielni.
2. O czasie trwania umowy decyduje Zarząd.
3. Umowa zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 3.

1. Najemca, Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd.
2. Kaucja nie może być niższa niż jednokrotność miesięcznego czynszu brutto obowiązującego w dniu zawarcia umowy.
3. Zwrot kaucji nastąpi po rozliczeniu opłat dodatkowych, zgodnie z obowiązującymi regulaminami i zastrzeżeniem przepisów bezwzględnie obowiązujących.
4. Kaucja jest zabezpieczeniem ewentualnych roszczeń Spółdzielni z tytułu szkód oraz zabezpieczeniem wszelkich innych roszczeń Spółdzielni w związku z zawartą umową. Najemca, dzierżawca upoważnia nieodwołalnie i bezwarunkowo Spółdzielnię do zaspokojenia się z kaucji w każdym przypadku powstania obowiązku zapłaty jakichkolwiek należności na rzecz Spółdzielni związanych z Umową (potrącanie kaucji).

#### § 4.

Administratorem danych osobowych przetwarzanych w ramach składanych ofert jest Spółdzielnia Mieszkaniowa „Przy Metrze” z siedzibą w Warszawie (02-797) przy al. Komisji Edukacji Narodowej 36, lok. U-128. Informacje na temat przetwarzania danych osobowych znajdują się pod adresem <https://smprzymetrze.pl/dokumenty/rodo/klauzule> oraz w siedzibie Spółdzielni.

### I. NAJEM LOKALI MIESZKALNYCH

#### § 5.

Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne, które stanowią jej mienie i nie są obciążone prawami osób trzecich.

#### § 6.

1. Spółdzielnia może wynajmować lokale mieszkalne osobom fizycznym i prawnym niebędącym członkami Spółdzielni, przy czym wynajęcie lokalu mieszkalnego osobie prawnej nastąpić może jedynie na cele mieszkalne.
2. W wynajętym lokalu nie może być:
  - 1) zarejestrowana działalność gospodarcza,
  - 2) prowadzona działalność gospodarcza,
  - 3) zarejestrowana siedziba osób prawnych.

#### § 7.

1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu uzyska osoba, która zaproponuje najwyższą stawkę czynszu za najem lokalu.

2. W przypadku równości ofert pierwszeństwo zawarcia umowy najmu mają członkowie Spółdzielni, zaś w drugiej kolejności osoby spoza grona członków Spółdzielni w kolejności wpływu ofert.

#### § 8.

Po wyłonieniu Najemcy w drodze przetargu strony zawrą umowę najmu w terminie nie dłuższym niż 15 dni roboczych, chyba że umowa wymaga zachowania formy aktu notarialnego – wówczas w terminie nie dłuższym niż 30 dni kalendarzowych.

#### § 9.

1. O czasie trwania umowy najmu decyduje Zarząd.
2. Umowa najmu zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.

#### § 10.

Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach wskazanych w § 3. Regulaminu.

#### § 11.

1. Wysokość czynszu najmu ustalana jest w drodze przetargu.
2. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz oraz opłaty dodatkowe, co miesiąc z góry do 15 dnia każdego miesiąca, dokonując wpłaty na wskazany przez Spółdzielnię rachunek bankowy.
3. Od niewpłaconych w terminie należności Spółdzielnia pobiera odsetki ustawowe za opóźnienie.
4. Zmiana wysokości czynszu najmu może być dokonywana w drodze:
  - 1) aneksu zawartego w formie, w jakiej została zawarta umowa pod rygorem nieważności,
  - 2) klauzuli waloryzacyjnej,
  - 3) wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.
5. Zmiana wysokości opłat dodatkowych nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do umowy.

#### § 12.

Umowa najmu lokalu mieszkalnego zawarta na czas oznaczony wygasa po upływie terminu oznaczonego w umowie, z zastrzeżeniem art. 691. § 3. k.c.

#### § 13.

1. Zarząd podejmuje decyzję o przeprowadzeniu przetargu na najem lokalu mieszkalnego.
2. Zarząd określa termin składania ofert oraz wywoławczą stawkę czynszu najmu, czas trwania najmu oraz może określić minimalną stawkę postąpienia.

#### § 14.

Przetarg przeprowadza powołana przez Zarząd trzyosobowa Komisja przetargowa (zwana dalej Komisją), w której skład wchodzi przewodniczący, członek i sekretarz.

#### § 15.

1. Ogłoszenie o przetargu zamieszcza się co najmniej dwa tygodnie przed wyznaczonym terminem składania ofert:
  - 1) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
  - 2) na stronie internetowej Spółdzielni,
  - 3) na co najmniej dwóch portalach internetowych,
  - 4) w gablotach informacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni,
  - 5) w prasie lokalnej.

2. Zarząd może podjąć decyzję o zaniechaniu zamieszczania ogłoszenia o przetargu w sposób wskazany w § 15. ust. 1 pkt 4 i 5.
3. Ogłoszenie o przetargu powinno zawierać następujące informacje:
  - 1) nazwę i adres Spółdzielni,
  - 2) opis lokalu i jego położenie,
  - 3) wywoławczą stawkę czynszu najmu, nieobejmującą opłat niezależnych od Spółdzielni,
  - 4) stawkę postąpienia,
  - 5) termin i miejsce składania ofert oraz termin rozpatrzenia oferty i wyboru oferenta,
  - 6) termin, w którym można dokonać oględzin lokalu,
  - 7) klauzulę o możliwości unieważnienia przetargu przez Zarząd bez podania przyczyn,
  - 8) czas, miejsce i sposób zapoznania się z niniejszym Regulaminem.

#### § 16.

1. Przetarg odbywa się w formie pisemnej.
2. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne.
3. W przetargu nie mogą uczestniczyć członkowie Komisji.

#### § 17.

Przed przystąpieniem do przetargu uczestnik przetargu składa pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu.

#### § 18.

1. Do przetargu zostaną dopuszczone osoby, które:
  - 1) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i złożą oświadczenie o gotowości zawarcia umowy na warunkach oferty i niniejszego Regulaminu,
  - 2) złożą oferty w przetargu w zamkniętych kopertach w Biurze Obsługi Mieszkańców Spółdzielni w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu,
  - 3) w ofercie podadzą:
    - a) dane umożliwiające identyfikację oferenta (tj.: imię, nazwisko, nazwę firmy, NIP, NR KRS, adres do korespondencji, posiadany adres e-mail, nr telefonu),
    - b) oferowaną stawkę czynszu najmu,
    - c) określą termin związania ofertą, nie krótszy niż 30 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu.
2. O dopuszczeniu do przetargu rozstrzyga Komisja, przy czym wszystkie warunki opisane w ust. 1 powinny być spełnione łącznie.

#### § 19.

Biuro Obsługi Mieszkańca Spółdzielni rejestruje oferty w kolejności ich wpływu i przekazuje Komisji po upływie terminu do składania ofert.

#### § 20.

1. Komisja:
  - 1) czuwa nad prawidłowością przebiegu postępowania przetargowego oraz sprawdza liczbę otrzymanych kopert,
  - 2) zwraca adresatom koperty otrzymane po terminie, bez ich otwierania,
  - 3) otwiera koperty z ofertami (z wyłączeniem kopert, o których mowa w pkt. 2) i określa, które z ofert spełniają formalne warunki postępowania przetargowego lub konkursu ofert,
  - 4) rozpatruje ważne oferty i wybiera na posiedzeniu w siedzibie Spółdzielni oferenta wygrywającego przetarg, który przedstawił najkorzystniejszą ofertę.
2. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę osób w nim uczestniczących.
3. Przetarg powtarza się jeśli:

- 1) osoba wygrywająca przetarg uchyla się od zawarcia umowy,
- 2) został unieważniony przez Zarząd.

#### § 21.

1. Z przeprowadzonego przetargu sekretarz Komisji sporządza protokół zawierający następujące informacje:
  - 1) wskazanie imiennego składu Komisji,
  - 2) oznaczenie terminu i miejsca składania ofert,
  - 3) stwierdzenie prawidłowości ogłoszenia postępowania przetargowego,
  - 4) liczbę zgłoszonych ofert,
  - 5) wskazanie zwróconych ofert bez otwierania jako zgłoszonych po terminie,
  - 6) wskazanie ofert odrzuconych wraz z uzasadnieniem,
  - 7) określenie stawki wywoławczej i minimalnej stawki postąpienia,
  - 8) dane o uczestnikach przetargu,
  - 9) wynik przetargu,
  - 10) określenie najwyższej zaoferowanej stawki czynszu najmu,
  - 11) imię i nazwisko lub nazwę oraz adres wygrywającego przetarg.
2. Protokół podpisują wszyscy członkowie Komisji.
3. Wynik przetargu zatwierdza Zarząd.
4. Wyniki zatwierzonego przetargu ogłaszane są na tablicy ogłoszeń w Biurze Obsługi Mieszkańca w Spółdzielni w terminie do 7 dni od daty posiedzenia Komisji. Osobę, która wygrała przetarg, zawiadamia się listownie, mailowo lub telefonicznie.

#### § 22.

1. Z osobą wyłonioną w przetargu, po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd, Spółdzielnia zawiera umowę najmu lokalu.
2. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
  - 1) zawarcia umowy najmu w terminie określonym w § 8., liczonym od daty ogłoszenia wyniku przetargu,
  - 2) przedstawienia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji, w terminie określonym w umowie, co do zapłaty Czynszu najmu i opłat dodatkowych oraz wydania lokalu po ustaniu stosunku najmu,
  - 3) odebrania lokalu i spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
  - 4) wpłacenia ustalonej przez Zarząd kaucji.
3. Nieprzystąpienie do umowy w terminie traktowane jest jako rezygnacja z zawarcia umowy.
4. W przypadku rezygnacji przez wygrywającego przetarg z zawarcia umowy Komisja zwróci się do oferenta, który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę o zawarcie umowy najmu, o ile nie upłynął termin związania ofertą.

#### § 23.

Jeżeli przetarg zostanie unieważniony, zakończy się wynikiem negatywnym (nie zostanie złożona żadna oferta) lub wygrywający przetarg nie przystąpi do zawarcia umowy najmu i nie dojdzie do zawarcia umowy z osobą wyłonioną zgodnie z § 22. ust. 4 Regulaminu, Zarząd ogłasza kolejny przetarg.

## II. NAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH

### § 24.

1. Za lokal użytkowy uważa się każde pomieszczenie inne niż lokal mieszkalny, które jest wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej (np. produkcyjnej, handlowej, usługowej).
2. O czasie trwania umowy najmu lokalu użytkowego decyduje Zarząd.
3. Umowa najmu lokalu użytkowego zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Najem lokalu użytkowego następuje w drodze przetargu, z zastrzeżeniem ust. 9.
5. Informację o przetargu zamieszcza się:
  - 1) na tablicy ogłoszeń w siedzibie Spółdzielni,
  - 2) na stronie internetowej Spółdzielni,
  - 3) na co najmniej dwóch portalach internetowych,
  - 4) w gablotach informacyjnych budynków mieszkalnych wielorodzinnych Spółdzielni,
  - 5) w prasie lokalnej.
6. Do przetargu zostaną dopuszczone osoby, które:
  - 1) złożą pisemne oświadczenie o zapoznaniu się z warunkami przetargu i złożą oświadczenie o gotowości zawarcia umowy na warunkach oferty i niniejszego Regulaminu,
  - 2) złożą oferty w przetargu lub w konkursie ofert w zamkniętych kopertach w Biurze Obsługi Mieszkańców Spółdzielni w terminie określonym w ogłoszeniu o przetargu,
  - 3) w ofercie podadzą:
    - a) dane umożliwiające identyfikację oferenta (tj. imię, nazwisko, nazwę firmy, NIP, NR KRS, adres do korespondencji, adres e-mail, nr telefonu),
    - b) oferowaną stawkę czynszu najmu,
    - c) określą termin związania ofertą, nie krótszy niż 30 dni od daty ogłoszenia wyników przetargu lub konkursu ofert.
7. Zarząd może podjąć decyzję o zaniechaniu zamieszczania ogłoszenia o przetargu w sposób wskazany w § 24. ust. 5 pkt 4 i 5.
8. Najem lokalu użytkowego będącego piwnicą, komorą zsypaną, pralnią lub suszarnią odbywa się na podstawie złożonych ofert. Decyzję w tej sprawie podejmuje Zarząd Spółdzielni.
9. Tryb przetargowy nie ma zastosowania do wynajmowania pomieszczeń dla potrzeb firm sprzątających w Spółdzielni danym budynku oraz firm konserwacyjnych.

### § 25.

1. Przetarg przeprowadza Komisja powołana przez Zarząd.
2. W skład Komisji wchodzi:
  - 1) pracownik merytoryczny Spółdzielni prowadzący sprawy gospodarki lokalami użytkowymi,
  - 2) pracownik merytoryczny Spółdzielni z działu przetargów,
  - 3) pracownik merytoryczny Spółdzielni ( Administrator danego budynku).

### § 26.

1. Komisja dokonuje wyboru najkorzystniejszej oferty, kierując się nw. kryteriami:
  - 1) wysokością czynszu najmu,
  - 2) rodzajem działalności, jaką zamierza prowadzić oferent w danym lokalu (mając na uwadze dążenie do zaspokojenia potrzeb mieszkańców Spółdzielni),
  - 3) skalą uciążliwości dla okolicznych mieszkańców działalności, która ma być prowadzona w lokalu,
  - 4) zakresem koniecznej adaptacji lokalu związanej z rodzajem prowadzonej działalności.

2. Komisja może zażądać od oferentów przedstawienia na piśmie, w ciągu jednego tygodnia od daty złożenia oferty, dodatkowych informacji, w tym także informacji dotyczących kondycji finansowej oferenta.
3. Z przeprowadzonych czynności Komisja sporządza protokół, w którym uzasadnia wybór najemcy lokalu.

#### § 27.

1. Komisja nie rozpatruje ofert osób, które:
  - 1) w okresie 3 lat poprzedzających datę złożenia oferty nie wywiązały się z podjętych wobec Spółdzielni zobowiązań wynikających z zawartych odrębnych umów,
  - 2) zalegają z opłatami z tytułu eksploatacji i używania lokalu,
  - 3) mają wszczęte postępowanie upadłościowe.
2. Członkowie Zarządu Spółdzielni nie mogą brać udziału w przetargu.
3. Przy wyborze oferenta stosowane są preferencje dla członków Spółdzielni – w przypadku dwóch podobnie korzystnych ofert najemcą zostaje członek Spółdzielni.

#### § 28.

1. Zarząd może unieważnić przetarg bez podania przyczyn.
2. W przypadku unieważnienia przetargu Zarząd przeprowadza kolejny przetarg .

#### § 29.

1. Z osobą wyłonioną w przetargu, po zatwierdzeniu wyniku przetargu przez Zarząd, zawiera się umowę najmu lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach wskazanych w § 3. Regulaminu.
3. Osoba wygrywająca przetarg zobowiązana jest do:
  - 1) zawarcia umowy najmu w terminie określonym w § 5. liczonym od daty ogłoszenia wyniku przetargu,
  - 2) przedstawienia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z art. 777. § 1. pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego, w terminie określonym w umowie, co do zapłaty Czynnosu najmu i opłat dodatkowych oraz wydania lokalu po ustaniu stosunku najmu,
  - 3) odebrania lokalu i spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, który jest jednocześnie protokołem stanu technicznego lokalu,
  - 4) wpłacenia ustalonej przez Zarząd kaucji.
3. Nieprzystąpienie do umowy w terminie traktowane jest jako rezygnacja z zawarcia umowy.
4. W przypadku rezygnacji przez wygrywającego przetarg z zawarcia umowy Komisja zwróci się do oferenta, który złożył kolejną najkorzystniejszą ofertę, o zawarcie umowy najmu, o ile nie upłynął termin związania ofertą.

### III. NAJEM POMIESZCZEŃ POZSYPOWYCH I GOSPODARCZYCH

#### § 30.

1. Za pomieszczenia gospodarcze uważa się każde pomieszczenie inne niż lokal mieszkalny i lokal użytkowy.
2. Umowa zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.
3. Najem na okres powyżej 1 roku wymaga przeprowadzenia przetargu, chyba że dotyczy najmu pomieszczeń w budynku na potrzeby członków Spółdzielni.
4. O czasie trwania umowy najmu decyduje Zarząd.
5. Zarząd podejmuje decyzję o najmie osobom posiadającym tytuł prawny do lokalu w danym



budynku :

- 1) pomieszczeń pozyspowych na zasadach opisanych w dziale II. niniejszego Regulaminu,
- 2) pomieszczeń gospodarczych na podstawie złożonych ofert.

#### § 31.

1. Spółdzielnia uprawniona jest do wynajmowania pomieszczeń pozyspowych i gospodarczych na określonych warunkach:
  - 1) osoba składająca ofertę nie może zalegać z jakimikolwiek opłatami należnymi na rzecz Spółdzielni,
  - 2) w przypadku wpłynięcia dwóch lub więcej ofert dotyczących najmu tego samego pomieszczenia, Zarząd wynajmie ww. pomieszczenie tej osobie, która zaoferuje najwyższą stawkę najmu i która w chwili złożenia podania nie jest najemcą innego pomieszczenia w zasobach Spółdzielni,
  - 3) pomieszczenia, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, będą wynajmowane na zasadach określonych w rozdziale II. niniejszego Regulaminu,
  - 4) wynajmowane pomieszczenie nie może być przedmiotem podnajmu,
  - 5) wynajmowane pomieszczenie nie stanowi części składowej lokalu mieszkalnego i nie może być zbyte wraz z lokalem mieszkalnym w drodze umowy cywilnej,
  - 6) z najemcą pomieszczenia zawierana jest umowa najmu przewidująca jednomiesięczny okres wypowiedzenia,
  - 7) najemca wnosi opłatę za pomieszczenie zgodnie z zawartą umową,
  - 8) nie dopuszcza się cesji umów najmu pomieszczeń,
  - 9) czynsz najmu pomieszczenia będzie waloryzowany raz w roku, z dniem pierwszego marca, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
2. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach określonych w § 3. Regulaminu. W przypadku najmu pomieszczeń w budynku na potrzeby członków Spółdzielni pobieranie kaucji zależy od decyzji Zarządu.

#### IV. NAJEM POWIERZCHNI REKLAMOWYCH I INFORMACYJNYCH

#### § 32.

1. Umieszczanie informacji i reklam w zasobach Spółdzielni jest odpłatne.
2. Informacje i reklamy mogą być zamieszczane na murach, konstrukcjach wewnątrz i na zewnątrz budynków, elewacjach, pawilonach handlowych, w windach, na dachach budynków mieszkalnych i terenach, w zasobach Spółdzielni.
  - 1) składany przez osobę zainteresowaną zamieszczeniem reklamy wniosek musi uwzględniać warunki techniczne umieszczanej reklamy,
  - 2) przed wydaniem decyzji Spółdzielnia ma prawo przeprowadzić postępowanie mające na celu szczegółowe uzgodnienie warunków technicznych instalowanej reklamy oraz żądać okazania wszelkich zgód (prawa autorskie, umowy na energię elektryczną, itp.),
  - 3) lokale usługowe w zasobach Spółdzielni mogą występować o montaż reklam wyłącznie w świetle rozgraniczającym poszczególne lokale (usługowe, mieszkalne – linia zabudowy)
3. Zarząd Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” określa czynsz (stawki opłat) za najem powierzchni reklamowych w zasobach Spółdzielni na podstawie informacji zawartych we wniosku osoby zainteresowanej zamieszczeniem reklamy.
4. Za nośniki reklamowe uważa się wszelkie tablice reklamowe, kasetony, semafony, totemy, roll-upy, potykacze, naklejki posadzkowe itp.
5. Opłatom, o których mowa powyżej, nie podlegają:
  - 1) informacje zawierające oznaczenie siedziby podmiotu gospodarczego i miejsca prowadzenia działalności gospodarczej, nazwę lub imię i nazwisko podmiotu

gospodarczego oraz zwięźle określenie działalności gospodarczej, które są umieszczone na zewnątrz obiektu w miejscu prowadzenia działalności gospodarczej na płaskiej, wykonanej najwyżej w trzech kolorach tablicy, zajmującej powierzchnię nie większą niż 0,2 m<sup>2</sup>. Warunek odnoszący się do kolorów nie dotyczy znaku firmowego umieszczonego na tablicy,

- 2) reklamy wywieszane w witrynie zajmowanego lokalu.
  - 3) informacje o akcjach charytatywnych i prozdrowotnych.
6. Po zakończeniu umowy najmu miejsca pod reklamę, miejsce po zdemontowanej reklamie, wskazane w ust 2, powinno zostać przywrócone przez najemcę do stanu pierwotnego.

### § 33.

1. Na wywieszenie informacji lub reklamy, w tym również informacji, o której mowa w § 32. ust. 4, wymagana jest pisemna zgoda Zarządu.
2. Osoba zainteresowana umieszczeniem informacji lub reklamy składa wniosek o wyrażenie zgody, w którym podaje:
  - 1) imię i nazwisko wnioskodawcy,
  - 2) adres do korespondencji, posiadany adres e-mail, telefon,
  - 3) treść informacji lub reklamy,
  - 4) wymiary, sposób zamocowania, rodzaj konstrukcji podtrzymującej reklamę,
  - 5) miejsce usytuowania informacji,
  - 6) szkic lub wizualizację przedstawiające reklamę w miejscu jej planowanego umieszczenia,
  - 7) projekt budowlany, jeżeli przepisy prawa wymagają jego sporządzenia.
3. Zarząd Spółdzielni może zażądać przedstawienia dodatkowych informacji.
4. Zarząd Spółdzielni powinien przekazać zainteresowanym pisemną decyzję w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty złożenia prawidłowo sporządzonego wniosku, z zastrzeżeniem postanowień § 30. ust. 3.
5. Pozytywna decyzja powinna zawierać:
  - 1) warunki techniczne, jakie wnioskodawca powinien spełnić,
  - 2) stawkę opłat,
  - 3) projekt umowy.

### § 34.

1. Kształt, kolor i sposób wykonania reklam oraz tablic informacyjnych powinien harmonizować z otoczeniem.
2. Informacje i reklamy nie mogą oszpecać obiektów oraz nie mogą stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.
3. Umieszczenie reklam, w szczególności świetlnych, nie może być uciążliwe dla otoczenia.

### § 35.

1. W wypadku ujawnienia informacji lub reklamy umieszczonej bez wymaganej zgody, Spółdzielnia uprawniona jest do podjęcia wszelkich przewidzianych przepisami prawa działań zmierzających do zabezpieczenia jej interesów.
2. Spółdzielnia ma prawo dochodzić od osób zamieszczających informacje lub reklamy bez wymaganej zgody wynagrodzenia za bezumowne umieszczenie reklamy lub informacji bądź odszkodowania na zasadach ogólnych .
3. Skorzystanie przez Spółdzielnię z uprawnień określonych w ust. 2 nie zwalnia osoby z obowiązku uzyskania zgody na ewentualne dalsze zajmowanie powierzchni.

## V. DZIERŻAWA TERENU

### § 36.

1. Decyzję o wydzierżawieniu terenu podejmuje Zarząd.
2. Wydzierżawienie terenu Spółdzielni na okres powyżej 1 roku wymaga przeprowadzenia przetargu na zasadach określonych w dziele II, chyba że chodzi o dzierżawę dla potrzeb handlu obwoźnego, obnośnego i epizodycznego.
3. O czasie trwania umowy dzierżawy decyduje Zarząd.
4. Umowa zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.
5. Dzierżawca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach wskazanych w § 3. Regulaminu. W przypadku dzierżawy dla potrzeb handlu obwoźnego, obnośnego i epizodycznego Zarząd może podjąć decyzję o niepobieraniu kaucji.

## VI. NAJEM MIEJSC POSTOJOWYCH W BUDYNKACH WIELORODZINNYCH

### § 37.

1. Zarząd ustala miesięczny czynsz netto za najem miejsca postojowego.
2. O wynajęciu miejsca postojowego decyduje kolejność zgłoszeń.
3. Czynsz za miejsce postojowe powinien być tak skalkulowany, aby pokrywał koszty ponoszone przez Spółdzielnię na utrzymanie miejsca postojowego w dniu zawarcia umowy.
4. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach wskazanych w § 3. Regulaminu.
5. Najemca uiszcza kaucję także z tytułu wydania karty chipowej, pilota uprawniającego do wjazdu do lokalu garażowego.

## VII. NAJEM POWIERZCHNI WSPÓLNYCH W „GALERII URSYNÓW”

### § 38.

1. Decyzję o wynajęciu powierzchni wspólnych w „Galerii Ursynów” podejmuje Zarząd.
2. O czasie trwania umowy decyduje Zarząd.
3. Umowa zawierana jest na czas oznaczony, z zastrzeżeniem, że zawarcie umowy na czas dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony wymaga zgody Rady Nadzorczej.
4. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji na rzecz Spółdzielni w wysokości ustalonej przez Zarząd, na zasadach wskazanych w § 3. Regulaminu.

### § 39.

Zarząd ustala stawki najmu powierzchni wspólnych.

*Sekretarz*

*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Jadwiga Ewa Piotrowska*  
*Jadwiga Ewa Piotrowska*

*Przewodnicząca*

*Rady Nadzorczej SM „Przy Metrze”*

*Lucyna Kolnierzak*  
*Lucyna Kolnierzak*



## Załącznik nr 1

### Wytyczne dotyczące treści Umów: :

- 1) Jedno – trzymiesięczny termin wypowiedzenia umowy i przy umowach na czas oznaczony wskazanie w umowie przyczyn wypowiedzenia umowy,
- 2) odszkodowaniu w wysokości 300% stawki czynszu za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu lub dzierżawy,
- 3) zapis o waloryzacji czynszu raz w roku, z dniem 1 marca, stawki najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych,
- 4) przy umowach najmu lokali mieszkalnych – możliwość wypowiedzenia wysokości czynszu najmu i jego podwyższenie zgodnie z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, w szczególności z zapisami ustawy o ochronie praw lokatorów i mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.)-
- 5) obowiązek wskazania konkretnego terminu wpłacenia kaucji (pożądany termin przed terminem zawarcia umowy),
- 6) obowiązek wpłacenia kaucji na rachunek bankowy Spółdzielni,
- 7) w sytuacji ustalenia stawki czynszu na podstawie wyceny rzeczoznawcy majątkowego, przerzucenie kosztu wyceny na Najemcę/Dzierżawcę,
- 8) obowiązek sprzątnięcia terenu i przywrócenia do stanu pierwotnego,
- 9) poddanie się egzekucji z aktu notarialnego sporządzonego w trybie art. 777. § 1. pkt 5 i 6 kpc, co do obowiązków zapłaty czynszu i opłat dodatkowych oraz co do zwrotu przedmiot najmu lub dzierżawy,
- 10) zakaz cesji wierzytelności wynikających z Umowy,
- 11) zakaz podnajmu, poddzierżawy, oddawania w bezpłatne używanie, użytkowanie,
- 12) nakładanie obowiązku ubezpieczenia przedmiotu najmu/dzierżawy,
- 13) wszelkie spory na tle umowy rozstrzyga sąd powszechny rzeczowo i miejscowo właściwy dla siedziby Spółdzielni.

### Wytyczne dotyczące umów najmu miejsc postojowych:

- 1) kaucja za wydanie pilota lub karty do drzwi garażowych lub szlabanu, która podlega zwrotowi po zakończeniu najmu i sprawdzeniu sprawności pilota lub karty,
- 2) kaucja zabezpieczająca płatności czynszu najmu, odsetki za opóźnienia, roszczenia odszkodowawcze oraz inne roszczenia Wynajmującego, które mogą powstać w związku z Umową, wpłacanej przez Najemcę na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, najpóźniej w dniu podpisania Umowy,
- 3) miesięczny termin wypowiedzenia umowy ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego,
- 4) wskazanie zasad użytkowania miejsc postojowych.

**Umowa  
najmu lokalu mieszkalnego**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ r. w Warszawie (zwana dalej „Umową”) pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”** z siedzibą w Warszawie przy al. KEN 36, lok. U-128, kod pocztowy 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033334, NIP 951-00-26-546, BDO 000092403, reprezentowaną przez:

1. \_\_\_\_\_ – Prezesa Zarządu,
2. \_\_\_\_\_ – Z-cę Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

\_\_\_\_\_ zamieszkałą w Warszawie przy ul. \_\_\_\_\_ kod pocztowy \_\_\_\_\_, Pesel \_\_\_\_\_,

zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami”, a każdy z osobna jako „Strona”.

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr \_\_\_\_\_ położonego w budynku przy ul. \_\_\_\_\_ w Warszawie, usytuowanego na \_\_\_\_\_, o pow. użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (słownie: \_\_\_\_\_ metra kwadratowego), składającego się z \_\_\_\_\_, zwanego dalej „Lokalem”. Szkic graficzny Lokalu stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
2. Wynajmujący oddaje do użytkowania, a Najemca przyjmuje opisany powyżej w ust. 1 Lokal wyłącznie w celach mieszkaniowych na czas oznaczony do dnia \_\_\_\_\_ r. Zmiana przeznaczenia Lokalu przez Najemcę jest niedopuszczalna.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować lub oddawać do bezpłatnego użytkowania Lokalu lub jego części osobom trzecim.
4. Do zamieszkiwania w ww. Lokalu uprawniony jest wyłącznie Najemca.
5. Wydanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
6. Najemca oświadcza, że stan ogólny, w tym techniczny Lokalu, jest mu znany i nie zgłasza w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

**§ 2.**

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego:
  - 1) miesięcznego czynszu, zwanego dalej „Czynszem najmu”,
  - 2) opłat dodatkowych za media i wywóz odpadów komunalnych, zwanymi dalej „opłatami dodatkowymi”.
2. Strony zgodnie oświadczają, że Czynsz najmu wynosi \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych 00/100) za 1 m<sup>2</sup> (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu.
3. Na opłaty dodatkowe składają się:
  - a) koszty centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków – rozliczane i płatne zgodnie z obowiązującymi u Wynajmującego *Regulaminem rozliczania*

*kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze” i Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”,*

b) koszty wywozu odpadów komunalnych.

4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe obowiązują od dnia \_\_\_\_\_ r.
5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Czynszu najmu i opłat dodatkowych z góry do 15 (słownie: piętnastego) dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego przypisany do Lokalu lub inny wskazany przez Wynajmującego.
6. Zmiana Umowy w zakresie wysokości Czynszu najmu lub opłat dodatkowych nie wymaga aneksu do Umowy. Wynajmujący może wypowiedzieć dotychczasową wysokość Czynszu najmu. O zmianie wysokości opłat Wynajmujący jest obowiązany zawiadomić Najemcę na zasadach i w terminach określonych w *Ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego (tj. Dz. U. z 2023 r., poz. 725, z późn. zm.)*.
7. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu Czynszu najmu lub opłat dodatkowych Wynajmujący będzie pobierał odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia. Strony ustalają, że w zakresie spłaty zadłużenia z tytułu opłat za Lokal, o których mowa w ust. 1 powyżej, odpowiednie zastosowanie mieć będzie obowiązujący u Wynajmującego „Regulamin postępowania windykacyjnego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”.
8. W okresie trwania Umowy Najemca obowiązany jest uiszczać inne opłaty związane z korzystaniem z Lokalu na podstawie indywidualnie zawartych umów z dostawcami mediów i usług, które Najemca będzie uiszczać bezpośrednio na rzecz dostawców tych mediów i usług.
9. Na podstawie Umowy Wynajmujący upoważnia Najemcę do zawarcia umów, o których mowa w ust. 8 powyżej. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu kserokopii Umowy zawartej z dostawcą energii elektrycznej w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia podpisania Umowy.

### § 3.

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać Lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzegać zasad obowiązującego w Spółdzielni *Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*, jak również dbać i chronić przed dewastacją część budynku i terenu wokół budynku, przeznaczoną do wspólnego korzystania.
2. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z użytkowaniem Lokalu.
3. Wszelkie prace adaptacyjne lub remontowe w Lokalu dokonywane będą przez najemcę na własny koszt po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez możliwości ubiegania się przez Niego o zwrot poniesionych nakładów od Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej. Po zakończeniu prac adaptacyjnych lub remontowych Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu dokumentację powykonawczą wykonanych prac w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia ich wykonania.
4. Strony zgodnie ustalają, że ewentualne prace remontowe oraz poniesione koszty z tego tytułu związane z naprawą i wymianą wszelkich wewnętrznych instalacji i elementów wyposażenia technicznego Lokalu, naprawą lub wymianą stolarki okiennej lub drzwiowej, podłóg posadzek i wykładzin podłogowych oraz tynków obciążać będą Najemcę.
5. Niewywiązanie się ze zobowiązań niniejszego paragrafu może stanowić podstawę do rozwiązania Umowy przez Wynajmującego w trybie ustawy o ochronie praw lokatorów, o której mowa w § 2. ust. 6 Umowy.

### § 4.

W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal Wynajmującemu lub osobom działającym na jego



zlecenie w celu jej usunięcia, na zasadach określonych w ustawie, o której mowa w § 2. ust. 6 Umowy.

#### § 5.

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ r. do dnia \_\_\_\_\_ r.
2. Umowa może zostać rozwiązana za zgodą obu stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę, jeśli Najemca:
  - 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa Lokalu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,
  - 2) jest w zwłoce z zapłatą Czynszu lub innych opłat za używanie Lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
  - 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Lokal lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 4) używa Lokalu, który wymaga opróżnienia w związku z koniecznością rozbiórki lub remontu budynku.
4. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 3 powyżej, powinno zostać dokonane na piśmie pod rygorem nieważności oraz określać przyczynę wypowiedzenia.

#### § 6.

1. Najemca obowiązany jest zwrócić Lokal Wynajmującemu w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym następstwa prawidłowego korzystania z Lokalu. Zwrot Lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego w obecności Stron lub przedstawicieli Stron.
2. Ulepszenia poczynione w Lokalu przez Najemcę przejdą nieodpłatnie w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy na własność Wynajmującego.
3. Strony ustalają, że w razie zajmowania Lokalu przez Najemcę bez tytułu prawnego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości 300 (słownie: trzystu) % miesięcznego Czynszu najmu.
4. Odszkodowanie w wysokości wskazanej w ust. 3 powyżej będzie naliczane comiesięcznie przez okres zajmowania Lokalu przez Najemcę bez tytułu prawnego.

#### § 7.

1. Strony ustalają, że tytułem zabezpieczenia płatności Czynszu najmu, opłat dodatkowych, odsetek za opóźnienie oraz roszczeń odszkodowawczych Wynajmującego, które mogą powstać w związku z realizacją Umowy, Najemca wpłaci kaucję w wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) na rachunek bankowy Wynajmującego nr \_\_\_\_\_
2. Wynajmujący upoważniony jest do potrącenia z kaucji kwoty odpowiadającej wartości roszczeń, o których mowa w ust. 1 powyżej, powstałych w wyniku naruszenia przez Najemcę warunków Umowy.
3. Najemca obowiązany jest w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od daty otrzymania wezwania od Wynajmującego, uzupełnić potrąconą zgodnie z ust. 2 powyżej kwotę kaucji.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy niepotrąconą, zgodnie z ust. 3 powyżej, kwotę kaucji w ciągu miesiąca dni od daty rozwiązania Umowy, po przekazaniu przez Najemcę Lokalu Wynajmującemu, zgodnie z § 6. Umowy.



5. Najemca obowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu aktu notarialnego, w którym podda się dobrowolnej egzekucji zgodnie z art. 777. § 1. pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego co do zapłaty czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz odsetek, a także wydania i opróżnienia Lokalu po ustaniu stosunku najmu, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od daty zawarcia Umowy najmu, które powinno zawierać oświadczenie, że:
  - 1) Najemca poddaje się egzekucji wprost z aktu notarialnego - stosownie do treści art. 777. § 1. pkt 4 k.p.c. – w zakresie obowiązku wydania Wynajmującemu i opróżnienia ze wszystkich rzeczy Lokalu, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku, jest rozwiązanie Umowy lub jej wygaśnięcie wskutek upływu czasu, na jaki została zawarta;
  - 2) Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego wszelkich należności pieniężnych wynikających z Umowy, w tym nieuiszczonego Czynszu najmu, opłat dodatkowych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 300% (słownie: trzystu) miesięcznego Czynszu najmu płatne w terminach do 15 (słownie: piętnastego) dnia każdego miesiąca z góry za każdy miesiąc, a także odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności do dnia zapłaty powyższych świadczeń i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się na rzecz Wynajmującego egzekucji wprost z tego aktu do kwoty stanowiącej siedmiokrotność Czynszu najmu, który w dniu złożenia niniejszego oświadczenia wynosi \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_) należnej Wynajmującemu za okres od dnia powstania zaległości aż do całkowitej spłaty, stosownie do treści art. 777. § 1. pkt 5 k.p.c., przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ wskazanego w Umowie terminu zapłaty Czynszu i opłat dodatkowych lub upływ terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokalu;
  - 3) Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 (słownie: dwunastu) miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy.
6. Złożenie oświadczenia, o którym mowa w ust. 5 powyżej, stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że Umowa nie została zawarta.
7. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5, ponosi Najemca.
8. W przypadku zmiany osoby Najemcy dokonanej na wniosek dotychczasowego Najemcy, koszty zawarcia kolejnego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 5, obciążają w całości Najemcę Lokalu.

#### § 8.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminami, o których mowa w Umowie, i akceptuje ich treść.
2. Administratorem danych przekazanych przez Najemcę jest Wynajmujący. Informacje dotyczące przetwarzania tych danych można znaleźć pod adresem <https://smprzymetrze.pl/dokumenty/rodo/klauzule>.
3. Wszystkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zmian wysokości Czynszu najmu lub opłat dodatkowych, o których mowa w § 2. ust. 6 Umowy.
4. W sprawach nieuregulowanych w Umowie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, ustawy, o której mowa w § 2. ust. 6 Umowy, a także odpowiednie wewnętrzne regulacje prawne, obowiązujące Wynajmującego, o których mowa w Umowie.
5. Wszelkie doręczenia dokonywane będą na adres Stron wskazane na wstępie Umowy. Każda ze Stron informować będzie druga Stronę o zmianie adresu pod rygorem uznania pisma przesłanego na adres sprzed zmiany za doręczone.
6. Spory wynikłe w związku z realizacją Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.



**Umowa najmu  
lokalu użytkowego**

zawarta w dniu \_\_\_\_\_ w Warszawie (zwana dalej „**Umową**”) pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Przy Metrze”** z siedzibą w Warszawie przy al. KEN 36, lok. U-128, kod pocztowy 02-797, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033334, NIP 951-00-26-546, BDO 000092403, reprezentowaną przez Zarząd:

1. \_\_\_\_\_ – Prezesa Zarządu,
2. \_\_\_\_\_ – Z-cę Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

\_\_\_\_\_ z siedzibą w \_\_\_\_\_ przy ul. \_\_\_\_\_, kod pocztowy \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_,

reprezentowaną przez:

1. \_\_\_\_\_

zwaną dalej „**Najemcą**”,

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, a każdy z osobna jako „**Strona**”.

**§ 1.**

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje do używania lokal użytkowy o nr. \_\_\_\_\_, o powierzchni użytkowej \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup> (słownie: \_\_\_\_\_), usytuowany przy ul. \_\_\_\_\_ w \_\_\_\_\_, zwany dalej „**Lokalem**”, którego szkic graficzny stanowi **załącznik nr 1** do Umowy.
2. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu prowadzenia \_\_\_\_\_.
3. Zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Najemca oświadcza, iż posiada doświadczenie i wiedzę, oraz dysponuje lub będzie dysponował wszelkimi wymaganymi przepisami prawa dokumentami, w tym zezwoleniami i wpisem do odpowiedniego rejestru, do prowadzenia w Lokalu działalności, o której mowa w ust. 2 powyżej, do okazania których w oryginale lub dostarczenia w kserokopii Wynajmującemu jest zobowiązany na każde żądanie Wynajmującego.

**§ 2.**

1. Strony ustalają, że przekazanie Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przy udziale Stron lub przedstawicieli Stron. Protokół stanowić będzie **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan faktyczny i prawny, w tym także stan techniczny Lokalu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń, a także, iż otrzymał i zapoznał się z regulaminami, o których mowa w Umowie.

**§ 3.**

1. W związku z Umową Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego:
  - 1) miesięczny Czynsz najmu, zwany dalej „**Czynszem najmu**” w wysokości \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup> (słownie: jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Lokalu,

- 2) opłaty dodatkowe, zwane dalej „**opłatami dodatkowymi**”, na które składają się:
- a) koszty centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków – rozliczane i płatne zgodnie z obowiązującymi u Wynajmującego *Regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej do celów ogrzewania i podgrzania wody w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* i *Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*,
  - b) opłata za wywóz nieczystości – na podstawie złożonej przez Najemcę deklaracji dla lokali użytkowych do obliczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. W przypadku każdorazowej zmiany podstawy prawnej, na mocy której obliczana będzie opłata za wywóz nieczystości, Najemcę obowiązywać będą stawki wskazane w każdorazowo obowiązujących przepisach. Na uwzględnienie nowej stawki w opłatach nie jest potrzebna zgoda Najemcy.
2. Do Czynszu najmu i opłat dodatkowych doliczany będzie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
  3. Strony ustalają, że Czynsz najmu będzie waloryzowany raz w roku, z dniem 1 (słownie: pierwszego) marca, o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS. Wynajmujący w drodze jednostronnego pisemnego powiadomienia Najemcy zawiadomi o wysokości Czynszu po dokonanej waloryzacji. Za powiadomienie Strony uznają także wystawienie i przesłanie przez Wynajmującego faktury VAT Najemcy z nowym naliczeniem Czynszu najmu.
  4. Wynajmujący oświadcza, że w stawce Czynszu najmu uwzględniono podatek od nieruchomości oraz opłatę przekształceniową.
  5. Strony ustalają, że w przypadku podwyższenia wysokości stawki podatku od nieruchomości lub opłaty przekształceniowej, w stosunku do tych obowiązujących lub ustalonych w dniu zawarcia Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego dodatkowej opłaty z tego tytułu, której wysokość będzie stanowić różnicę między starą stawką (uwzględnioną już w czynszu) a nową stawką. Wynajmujący powiadomi Najemcę o podwyższeniu stawek podatku od nieruchomości oraz opłaty przekształceniowej i powstaniu obowiązku zapłaty dodatkowej kwoty Czynszu oraz stawki Czynszu Najmu w nowej wysokości. Za powiadomienie Strony uznają wystawienie i przesłanie przez Wynajmującego faktury VAT Najemcy z kwotą dodatkową Czynszu i nowym naliczeniem Czynszu najmu.
  6. Najemca zobowiązuje się pokryć wszelkie opłaty nieprzewidziane w Umowie i niezależne od Wynajmującego, związane z Lokalem, powstałe w związku ze zmianą obowiązujących przepisów prawa lub z przyczyn leżących po stronie Najemcy. Obowiązek poniesienia opłat powstaje po wystawieniu i przesłaniu przez Wynajmującego faktury VAT Najemcy, w terminie płatności określonym w fakturze VAT.
  7. Energia elektryczna w Lokalu będzie rozliczana na podstawie umowy zawartej przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej, której kserokopię Najemca przedłoży Wynajmującemu w terminie 60 (słownie: sześćdziesięciu) dni od dnia przekazania Lokalu Najemcy.
  8. W przypadku zaistnienia okoliczności skutkujących koniecznością zmiany danych zawartych w złożonej przez Najemcę deklaracji, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b) powyżej, Najemca przedłoży Wynajmującemu nową deklarację uwzględniającą zmianę danych w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia wystąpienia tych okoliczności, a ustalona stawka opłaty dodatkowej ulegnie odpowiedniej zmianie, w drodze jednostronnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego, od dnia wynikającego ze złożonej deklaracji. Za jednostronne powiadomienie Strony uznają wystawienie i przesłanie przez Wynajmującego faktury VAT Najemcy z nowym naliczeniem opłaty dodatkowej.
  9. Deklaracja, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. b) powyżej zostanie złożona przez Najemcę w dniu podpisania Umowy i stanowić będzie **załącznik nr 3** do Umowy.

#### § 4.

1. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia Czynszu najmu na podstawie faktury VAT z góry w terminie do 15 (słownie: piętnastego) dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
2. Opłaty dodatkowe Najemca będzie ponosił miesięcznie na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni od dnia ich otrzymania, na rachunek bankowy wskazany w fakturach VAT.
3. Strony ustalają, że w przypadku opóźnienia w uiszczaniu Czynszu najmu lub opłat dodatkowych, Wynajmujący będzie pobierał ustawowe odsetki za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe będą naliczane od dnia protokolarnego przekazania Lokalu Najemcy, o którym mowa w § 2. ust. 1 Umowy.

#### § 5.

1. Najemca tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających i związanych z niniejszą Umową, wpłaci Kaucję w wysokości trzymiesięcznego Czynszu najmu, o którym mowa w § 3. ust. 1 pkt 1 Umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego o nr \_\_\_\_\_ w terminie do dnia \_\_\_\_\_ r.
2. Najemca upoważnia nieodwołalnie i bezwarunkowo Wynajmującego do zaspokojenia się z Kaucji, w każdym przypadku powstania obowiązku zapłaty przez Najemcę jakichkolwiek należności na rzecz Wynajmującego związanych z niniejszą Umową (potrącanie Kaucji).
3. Najemca zobowiązany jest, w ciągu 7 (słownie: siedmiu) dni od daty otrzymania wezwania od Wynajmującego, uzupełnić kwotę Kaucji, w sytuacji, gdy jej kwota nie odpowiada wysokości wskazanej w § 5. ust. 1 Umowy.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy Kaucję, po potrąceniu należnych Wynajmującego kwot zgodnie z ust. 2 powyżej, nominalną kwotę Kaucji, w ciągu 14 (słownie: czternastu) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, po uprzednim przekazaniu przez Najemcę Lokalu Wynajmującemu, zgodnie z § 12. Umowy.
5. Kwota Kaucji nie podlega waloryzacji oraz oprocentowaniu.

#### § 6.

1. Najemca obowiązany jest utrzymywać Lokal oraz dojście do Lokalu w należyłym stanie technicznym i sanitarnym, jak również dbać i chronić przed dewastacją części budynku, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy, przeznaczone do wspólnego korzystania.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim, związane z prowadzeniem działalności w Lokalu, w tym z działaniem lub zaniechaniem osób, za pomocą których Najemca wykonuje działalność w Lokalu lub którym powierza wykonywanie działalności w Lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w Lokalu w sposób niepowodujący zakłóceń działalności innych użytkowników lokali w budynku, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy lub budynkach administrowanych przez Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności, podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać do bezpłatnego używania Lokalu w całości lub w jakiegokolwiek części osobom trzecim.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu technicznego i sanitarnego Lokalu w obecności Najemcy po uprzednim pisemnym powiadomieniu o terminie kontroli.
6. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzania napraw i zmian budowlanych oraz architektonicznych, które są niezbędne do utrzymania budynku, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy lub Lokalu w należyłym stanie – bez zgody Najemcy. Najemca zobowiązany jest na pisemne wezwanie Wynajmującego udostępnić Lokal, po wzajemnym uzgodnieniu terminu prac.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 powyżej, Wynajmujący nie będzie naliczał Czynszu najmu za czas prowadzenia robót, o których mowa w ust. 6 powyżej, a Najemcy nie będzie przysługiwać z tego tytułu odszkodowanie.
8. Strony ustalają, iż Najemca może prowadzić działalność w Lokalu poza godzinami ciszy nocnej, tj. w godzinach od 6.00 do 22.00.
9. Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) przestrzegania *Regulaminu porządku domowego Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”* oraz *Regulaminu najmu lokali, pomieszczeń posypowych i gospodarczych, powierzchni reklamowych i miejsc postojowych oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”*,
  - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, przepisów o ochronie środowiska, bhp, sanitarnych i innych regulujących prowadzoną przez Najemcę działalność w Lokalu,
  - 3) utrzymania na własny koszt porządku i czystości w Lokalu i przed Lokalem w obrębie 1 (słownie: jednego) metra od wejścia do Lokalu,
  - 4) bieżącego usuwania szkód powstałych w związku z używaniem Lokalu,
  - 5) poniesienia kosztów dezynsekcji lub deratyzacji Lokalu w przypadku pojawienia się w Lokalu insektów lub gryzoni,
  - 6) korzystania ze śmietnika wskazanego przez Wynajmującego,
  - 7) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań techniczno - budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
  - 8) wyposażenia Lokalu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice, z wyłączeniem znajdującej się w Lokalu instalacji wodociągowej przeciwpożarowej budynku z hydrantem wewnętrznym,
  - 9) zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne działanie, z wyłączeniem znajdującej się w Lokalu instalacji wodnej przeciwpożarowej budynku z hydrantem wewnętrznym,
  - 10) zapewnienia osobom przebywającym w Lokalu bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji,
  - 11) zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
  - 12) ustalenia sposobów postępowania na wypadek pożaru,
  - 13) umieszczenia w widocznym miejscu instrukcji postępowania na wypadek pożaru z wykazem telefonów alarmowych,
  - 14) wyposażenia lokalu w niezbędne znaki ochrony przeciwpożarowej i ewakuacji,
  - 15) przedłożenia Wynajmującemu deklaracji, o której mowa w § 3. ust. 1 pkt 2 lit. b) Umowy, zgodnej ze stanem faktycznym w terminie określonym w Umowie.
10. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie udostępnić Lokal w celu usunięcia awarii. Pod nieobecność Najemcy Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu z zachowaniem postanowień art. 6<sup>1</sup> ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1208, ze zm.).
11. Najemca zobowiązuje się przedstawić Wynajmującemu oryginalny dokument umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody na osobie lub w mieniu wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą w Lokalu. Najemca złoży Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej, najpóźniej w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia przekazania Lokalu Najemcy (**załącznik nr 4** do Umowy). Najemca zobowiązany jest do utrzymania polisy ubezpieczeniowej przez cały okres obowiązywania Umowy.
12. Najemca jest uprawniony w ramach Czynszu Najmu, do zamieszczenia jednego oznaczenia, zajmującego powierzchnię nie większą niż 0,2 m<sup>2</sup> (słownie: dwie dziesiąte metra kwadratowego), zawierającego logo lub inne znaki towarowe Najemcy, w związku z prowadzoną w Lokalu działalnością, na zewnątrz Lokalu, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy, w miejscu wskazanym przez Wynajmującego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, zgodnie

z Regulaminem najmu lokali, pomieszczeń posypowych i gospodarczych, powierzchni reklamowych i miejsc postojowych oraz dzierżawy terenu w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przy Metrze”. Umieszczenie szyldów reklamowych lub innych materiałów reklamowych przez Najemcę na terenie administrowanym przez Wynajmującego wymaga zawarcia odrębnej umowy z Wynajmującym zgodnie z ww. Regulaminem, pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego, na co Najemca wyraża nieodwołalną zgodę.

#### § 7.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w Lokalu.
2. Najemca ma obowiązek właściwego zabezpieczenia na własny koszt mienia, o którym mowa w ust. 1 powyżej, przed ewentualnym zniszczeniem lub kradzieżą.
3. Najemca nie jest uprawniony bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego, do dokonywania jakichkolwiek nakładów na przedmiot Najmu oraz dokonywania zmian sposobie używania przedmiotu Najmu. Wszelkie adaptacje Lokalu lub jego doposażenie w dodatkowe instalacje Najemca może wykonać po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym pod rygorem nieważności, pod rygorem przywrócenia stanu poprzedniego Lokalu przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy.
4. Wszelkie koszty związane z nakładami, adaptacją, doposażeniem w dodatkowe instalacje lub remontami Lokalu, Najemca będzie pokrywał z własnych środków, bez możliwości ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów finansowych z tego tytułu od Wynajmującego. Po zakończeniu prac, o których mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu dokumentację powykonawczą wykonanych prac, w terminie 30 (słownie: trzydziestu) dni od dnia ich zakończenia.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności:
  - 1) związanej z niespełnieniem przez Lokal warunków wymaganych przepisami prawa dla prowadzonej przez Najemcę działalności w Lokalu, w tym na skutek niedostosowania Lokalu przez Najemcę do potrzeb związanych z prowadzoną działalnością,
  - 2) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku prowadzoną przez Najemcę działalnością w Lokalu.

#### § 8.

1. Umowa została zawarta na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ r. do dnia \_\_\_\_\_ r. Po upływie powyższego okresu Umowa może zostać przedłużona na kolejny okres 3 (słownie: trzech) lat, jeżeli Najemca, nie później niż sześć miesięcy przed upływem okresu obowiązywania Umowy, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, złoży oświadczenie o woli przedłużenia obowiązywania Umowy. W przypadku niezłożenia oświadczenia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, Umowa wygasa z upływem okresu najmu. W przypadku gdy prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę w wynajętej lokalizacji, jest nierentowne przez okres kolejnych trzech miesięcy, Najemca może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.

#### § 9.

Wynajmujący może rozwiązać Umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) niezapłacenia przez Najemcę Czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności i bezskutecznego upływu dodatkowego, miesięcznego terminu wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego do uregulowania zaległej płatności,
- 2) rażącego i uporczywego używania Lokalu przez Najemcę w sposób sprzeczny z Umową i bezskutecznego upływu siedmiodniowego terminu wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego do usunięcia tych nieprawidłowości,

- 3) niewykonania w terminie przez Najemcę zobowiązań określonych w § 3. ust. 7-9, § 5. ust. 1, § 6. ust.11, § 7. ust. 4, § 8. ust. 3 Umowy,
- 4) naruszenia postanowień Umowy, o których mowa w § 1. ust. 2-4, § 5. ust. 3, § 6. ust. 1, 3-10, 12, § 7. ust. 3 Umowy.

#### **§ 10.**

1. Strony ustalają, że w razie zajmowania Lokalu przez Najemcę, bez tytułu prawnego, Wynajmującemu będzie przysługiwać od Najemcy odszkodowanie w wysokości 300 (słownie: trzystu) % ostatniego pełnego miesięcznego Czynszu najmu brutto, należnego na podstawie niniejszej Umowy.
2. Odszkodowanie w wysokości wskazanej w ust. 1 powyżej, będzie naliczane comiesięcznie przez cały okres zajmowania Lokalu przez Najemcę bez tytułu prawnego.

#### **§ 11.**

1. Najemca w terminie 45 (słownie: czterdziestu pięciu) dni od dnia protokolarnego przekazania Lokalu, zobowiązany jest dostarczyć do siedziby Wynajmującego akt notarialny poddania się przez Najemcę egzekucji, co do obowiązku opróżnienia i wydania Lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, a także co do obowiązku zapłaty Czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, o których mowa w Umowie, do kwoty stanowiącej trzykrotność Czynszu najmu brutto, na podstawie art. 777. § 1. pkt 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego.
2. Zdarzeniem uzasadniającym nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu będzie wysłanie wezwania do Najemcy w przedmiocie zwrotu przedmiotu Najmu i/lub zapłaty należności z Umowy Najmu, wysłane na adres Najemcy wskazany przez niego zgodnie z treścią niniejszej Umowy. Termin, w którym Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu, wynosi 40 (słownie: czterdzieści) miesięcy od dnia protokolarnego przekazania Lokalu.
3. W przypadku przedłużenia okresu trwania Umowy Najmu, zgodnie z § 8. Umowy, Najemca zobowiązany będzie do przedłożenia nowego aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji z terminem zgodnym z § 11. ust. 2 Umowy.
4. Koszt sporządzenia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji ponosi Najemca.
5. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku nieprzedłożenia przez Najemcę aktu notarialnego, o którym mowa w § 8. ust.1 Umowy, niniejsza Umowa ulega rozwiązaniu z upływem ostatniego dnia terminu wskazanego w § 8. ust. 1 Umowy.

#### **§ 12.**

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić Lokal Wynajmującemu w terminie 7 (słownie: siedmiu) dni w stanie nie pogorszonym, uwzględniającym następstwa prawidłowego korzystania z Lokalu. Przekazanie Lokalu Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w obecności przedstawiciela Wynajmującego i Najemcy podpisanego przez każdą ze Stron Umowy.
2. Strony ustalają, iż wszelkie ulepszenia i adaptacje poczynione w Lokalu przez Najemcę w dniu rozwiązania Umowy przejdą nieodpłatnie na Wynajmującego. Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego, pod rygorem przywrócenia tego stanu przez Wynajmującego na koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.

#### **§ 13.**

1. Wynajmujący oświadcza, że stosuje ogólne warunki umów mające zastosowanie do niniejszej Umowy, w postaci wymienionych w treści niniejszej Umowy Regulaminów. W przypadku ich zmiany albo wprowadzenia nowych, które mają zastosowanie do Lokalu, w trakcie trwania



niniejszej Umowy, Strony postanawiają, że nowa treść albo nowe ogólne warunki umów są wiążące dla Najemcy, chyba że dokona on wypowiedzenia niniejszej Umowy w trybie § 8. ust. 2 Umowy.

2. Najemca nie stosuje ogólnych warunków umów mających zastosowanie do niniejszej Umowy. Jeżeli zacznie je stosować, nie będą one miały zastosowania do niniejszej Umowy.
3. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnego Aneksu podpisanego przez obie Strony pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3. ust. 3 i 5 Umowy.
4. Wszelkie doręczenia dokonywane będą na adresy Stron wskazane na wstępie Umowy. Każda ze Stron informować będzie drugą Stronę o zmianie adresu pod rygorem uznania pisma wysłanego na adres sprzed zmiany za doręczone.
5. Ewentualne spory mogące zaistnieć przy realizacji Umowy, będą rozstrzygane przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
6. Załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.
8. Załączniki do Umowy:



**Umowa  
najmu pomieszczenia gospodarczego**

(nr TTA/...../20...)

zawarta w dniu ..... 20... r. w Warszawie pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”** z siedzibą w Warszawie przy al. KEN 36, lok. U-128, kod pocztowy 02-797, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033334, NIP 9510026546, reprezentowaną przez:

- 1) \_\_\_\_\_ – Prezesa Zarządu,
- 2) \_\_\_\_\_ – Zastępcę Prezesa Zarządu,

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

a

\_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_ zamieszkałym w lokalu nr \_ w budynku przy ul. \_\_\_\_\_ w Warszawie, zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

zwanymi również dalej łącznie „Stronami” lub każda z osobna „Stroną”, o następującej treści:

**§ 1.**

1. Wynajmujący przekazuje, a Najemca przyjmuje do używania komórki lokatorskiej nr .\_\_ o powierzchni \_\_\_m<sup>2</sup> (\_\_\_\_\_/100 metry kwadratowe), znajdujące się na piętrze \_ w klatce \_, w budynku przy ul. \_\_\_\_ w Warszawie, oznaczone na szkicu graficznym, stanowiącym **załącznik nr 1** do Umowy, zwane dalej „**Przedmiotem najmu**”.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan, w tym techniczny, Przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń, a także, iż zapoznał się z Regulaminem, o którym mowa w § 7. ust. 1 pkt 2) Umowy.
3. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z udziałem Stron, lub przedstawicieli Stron, zawierającego opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu. Wzór protokołu zdawczo – odbiorczego stanowi **załącznik nr 2** do Umowy.

**§ 2.**

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na przechowywanie ruchomości i rzeczy osobistych Najemcy.
2. Najemca oświadcza, że Przedmiot najmu nie zostanie wykorzystany jako miejsce prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Zmiana sposobu używania Przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

**§ 3.**

1. Czynsz najmu za Przedmiot najmu Strony ustalają w wysokości \_\_,00 zł ( \_ złotych 00/100) netto za 1 m<sup>2</sup> (jeden metr kwadratowy) powierzchni użytkowej Przedmiotu najmu, co stanowi kwotę \_\_ zł ( \_\_ złotych \_\_ /100 ) netto miesięcznie.
2. Do czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, doliczony zostanie podatek VAT w obowiązującej wysokości.

**§ 4.**

Strony ustalają, że czynsz najmu, o którym mowa w § 3. ust. 1 Umowy, w każdym kolejnym roku obowiązywania Umowy, będzie waloryzowany z dniem 1 (pierwszego) marca o wartość

średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS, w drodze jednostronnego pisemnego powiadamiania Najemcy przez Wynajmującego.

#### § 5.

Najemca jest zobowiązany do uiszczania czynszu najmu, o którym mowa w § 3. Umowy, wraz z opłatami za lokal mieszkalny numer \_ przy ul. \_\_\_\_\_ w Warszawie, z góry do piętnastego dnia każdego miesiąca, na indywidualny rachunek bankowy przypisany do lokalu.

#### § 6.

Strony zgodnie ustalają, że w przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe w spełnieniu świadczenia pieniężnego za każdy dzień opóźnienia.

#### § 7.

1. Najemca jest zobowiązany do:
  - 1) używania Przedmiotu najmu zgodnie z Umową, oraz utrzymywania na własny koszt Przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym,
  - 2) przestrzegania obowiązującego w zasobach mieszkaniowych Wynajmującego *Regulaminu porządku domowego SM „Przy Metrze”*,
  - 3) dbania o części wspólne budynku, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy, przeznaczone do wspólnego korzystania,
  - 4) przestrzegania obowiązujących przepisów, w tym przeciwpożarowych oraz sanitarnych
2. Najemca nie może podnajmować, poddzierżawiać, ani oddawać do płatnego lub bezpłatnego używania Przedmiotu najmu w całości lub jakiegokolwiek części osobom trzecim.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo bieżącego kontrolowania stanu technicznego i sanitarnego Przedmiotu najmu w obecności Najemcy po uprzednim pisemnym powiadomieniu o terminie kontroli.
4. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia napraw i zmian budowlanych oraz architektonicznych, które są niezbędne do utrzymania budynku, o którym mowa w § 1. ust. 1 Umowy, lub Przedmiotu najmu w należyтым stanie – bez zgody Najemcy. Najemca zobowiązany jest na pisemne wezwanie Wynajmującego udostępnić Przedmiot najmu, we wskazanym przez Wynajmującego terminie.

#### § 8.

1. Najemca odpowiada za wszelkie uszkodzenia powstałe w Przedmiocie najmu, w czasie trwania Umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w Przedmiocie najmu.

#### § 9

Najemca zobowiązany jest w czasie trwania Umowy do dokonania drobnych napraw w Przedmiocie najmu (naprawa podłogi, drzwi, malowanie ścian, zapewnienie korzystania ze światła).

#### § 10.

1. Wszelkie zmiany i ulepszenia mogą być dokonywane w Przedmiocie najmu za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
2. Dokonanie zmian i ulepszeń bez zgody Wynajmującego, skutkuje koniecznością przywrócenia stanu poprzedniego Przedmiotu najmu na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.

#### § 11.

1. W dniu rozwiązania Umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonego, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem normalnego, prawidłowego korzystania z Przedmiotu najmu. Zwrot Przedmiotu najmu Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego z udziałem Stron lub przedstawicieli Stron i będzie zawierał opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu.
2. Dokonane przez Najemcę zmiany i ulepszenia w Przedmiocie najmu, za zgodą Wynajmującego w dniu rozwiązania Umowy przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.

#### § 12.

1. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, począwszy od dnia \_\_\_\_\_ 2023 r.
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu, przez okres dwóch miesięcy,
  - 2) użytkowania Przedmiotu najmu niezgodnie z postanowieniami § 2. Umowy,
  - 3) naruszania postanowień § 7. Umowy,
  - 4) nieprzestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności przechowywania w pomieszczeniu środków łatwopalnych (np. benzyny, nafty, itp.).

#### § 13.

1. Strony ustalają, że w razie zajmowania Przedmiotu najmu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu Umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie od Najemcy odszkodowanie w wysokości 300 % (trzysta procent) miesięcznego czynszu najmu, w wysokości obowiązującej w ostatnim pełnym miesiącu obowiązywania Umowy.
2. Odszkodowanie, o którym mowa powyżej w ust. 1, naliczane będzie comiesięcznie przez cały okres zajmowania Przedmiotu najmu - bez tytułu prawnego.

#### § 14.

1. Wykonanie niniejszej Umowy wiąże się z koniecznością przetwarzania danych osobowych w rozumieniu 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych, dalej RODO), których administratorem jest Wynajmujący.
2. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej Umowy bezterminowo.
3. Podanie przez Najemcę danych osobowych jest warunkiem zawarcia i realizacji przedmiotowej Umowy.
4. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonania obowiązku informacyjnego, o którym mowa w art. 13/14 ust. 1 i 2 RODO, wobec Najemcy i reprezentantów Wynajmującego, jego pełnomocników, przedstawicieli i pracowników. **Załącznik nr 3** do Umowy zawiera informacje RODO dla Najemcy.

#### § 15.

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnego Aneksu podpisanego przez obie Strony, pod rygorem nieważności z zastrzeżeniem § 4. Umowy.
2. Notyfikacja o zmianie aneksów Stron nie stanowi zmiany Umowy.
3. Wszelkie oświadczenia Stron dotyczące Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności i doręczenia ich pocztą, kurierem lub osobiście za potwierdzeniem odbioru na adresy Stron wskazane na wstępie Umowy. Każda ze Stron zobowiązana jest informować drugą

Stronę o zmianie adresu, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na adres wskazany w Umowie za doręczoną, z upływem ostatniego dnia okresu awizacji przesyłki.

4. Wszelkie spory wynikające lub związane z Umową, będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Zamawiającego.
5. Załączniki wymienione w treści Umowy stanowią jej integralną część.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Umowa najmu miejsca pod reklamę

Zawarta w dniu \_\_\_\_\_ r., w Warszawie, zwana dalej „Umową”, pomiędzy:

**Spółdzielnię Mieszkaniową „Przy Metrze”** z siedzibą w Warszawie, przy al. KEN 36, lok. U-128, kod pocztowy 02-797 Warszawa, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000033334, NIP 951-00-26-546, BDO 000092403, reprezentowaną przez:

1. \_\_\_\_\_ – Prezesa Zarządu,
2. \_\_\_\_\_ – Zastępcę Prezesa Zarządu,

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

\_\_\_\_\_ zamieszkałą W Warszawie przy ul. \_\_\_\_\_,  
\_\_\_\_\_ kod pocztowy \_\_\_\_\_, Pesel \_\_\_\_\_

zwaną dalej „Najemcą”,

zwanymi dalej łącznie „Stronami” ,a każdy z osobna jako „Strona”.

**PRZEDMIOT NAJMU**

§ 1.

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje do używania miejsca pod reklamy w budynku przy al. KEN 36 w Warszawie (Galeria Ursynów) zwane dalej „przedmiotem najmu” (zaznaczone w załączniku graficznym nr 1 do Umowy):
  - a) reklama wisząca, jednostronna o wymiarach \_\_\_\_\_ cm o łącznej powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,
  - b) reklama stojąca, dwustronna o wymiarach \_\_\_\_\_ cm o łącznej powierzchni \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>,
2. Najemca na własny koszt wykona, umocuje oraz zabezpieczy reklamy na przedmiocie najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do umocowania reklam zgodnie ze wskazaniem przedstawiciela Wynajmującego, w sposób nieutrudniający poruszania się w budynku przy al. KEN 36 w Warszawie (Galeria Ursynów) i na warunkach określonych w Umowie.
4. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu został mu wydany przez Wynajmującego. Protokół przekazania przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 2 do Umowy.

**CZYNSZ NAJMU**

§ 2.

1. Miesięczny czynsz najmu za przedmiot najmu, zwany dalej „czynszem najmu”, Strony ustalają na kwotę \_\_\_\_\_ zł (słownie: \_\_\_\_\_ złotych 00/100).
2. Do czynszu najmu doliczony zostanie podatek VAT w obowiązującej wysokości.
3. Czynsz najmu obowiązuje od dnia \_\_\_\_\_ r.
4. Strony ustalają, że czynsz najmu będzie waloryzowany raz w roku, z dniem 1 marca, o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS w drodze jednostronnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego. Za jednostronne powiadomienie Strony uznają wystawienie i przesłanie faktury VAT przez Wynajmującego z nowym naliczeniem Czynszu najmu Najemcy.

**PŁATNOŚĆ**

§ 3.



1. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia czynszu najmu na podstawie faktury VAT z góry, do dnia 15 (słownie: piętnastego) każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
2. Strony ustalają, że w razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu najmu Wynajmujący będzie pobierał ustawowe odsetki za opóźnienie w zapłacie za każdy dzień opóźnienia.

#### **KAUCJA**

##### **§ 4.**

1. Strony ustalają, że z tytułu zabezpieczenia płatności czynszu najmu oraz innych roszczeń Wynajmującego, które mogą powstać w związku z realizacją Umowy, w tym w szczególności odszkodowawczych, Najemca wpłaci kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu na rachunek bankowy Wynajmującego o nr \_\_\_\_\_ w terminie do dnia \_\_\_\_\_.
2. Wynajmujący upoważniony jest do potrącania z kaucji kwoty odpowiadającej wartości roszczeń, o których mowa w ust. 1 powyżej, powstałych w wyniku naruszenia przez Najemcę warunków Umowy.
3. Najemca obowiązany jest w ciągu 14 (słownie: czternastu) dni od daty otrzymania wezwania od Wynajmującego uzupełnić potrąconą zgodnie z ust. 2 powyżej kwotę kaucji.
4. Wynajmujący zwróci Najemcy niepotrąconą zgodnie z ust. 2 powyżej nominalną kwotę kaucji, w ciągu 14 (czternastu) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, po przekazaniu przez Najemcę, zgodnie z § 9. Umowy przedmiotu najmu Wynajmującemu.

#### **UŻYTKOWANIE PRZEDMIOTU NAJMU**

##### **§ 5.**

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania przedmiotu najmu oraz reklam w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
2. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z umocowaniem, ustawieniem, użytkowaniem, konserwacją i demontażem reklam na przedmiocie najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do nieumieszczania na wynajętym miejscu pod reklamy informacji o treści niezgodnej z przepisami prawa oraz dobrymi obyczajami.
4. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **PODNAJEM, NAJEM**

##### **§ 6.**

Podnajem lub oddanie do nieodpłatnego korzystania z części lub całości przedmiotu najmu wymaga, pod rygorem nieważności, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **ZASADY ODPOWIEDZIALNOŚCI, UBEZPIECZENIE**

##### **§ 7.**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z prowadzoną działalnością na przedmiocie najmu lub nienależytym wywiązywaniem się z postanowień Umowy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie znajdujące się na przedmiocie najmu.
3. Najemca ma obowiązek właściwego zabezpieczenia mienia, o którym mowa w ust. 2 powyżej, przed zniszczeniem lub kradzieżą.
4. W razie prowadzenia przez Wynajmującego na przedmiocie najmu prac remontowych lub konserwacyjnych Najemca zobowiązuje się do usunięcia i ponownego zamocowania reklamy w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.

5. Za okres, w którym reklama zostanie zdemontowana z przedmiotu najmu, Wynajmujący nie będzie naliczał czynszu najmu, a Najemcy nie będzie przysługiwało z tego tytułu odszkodowanie.

### OKRES NAJMU, ROZWIĄZANIE UMOWY

#### § 8.

1. Umowa zawarta została na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ r. do dnia \_\_\_\_\_ r.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania Umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności i bezskutecznego upływu dodatkowego, miesięcznego, terminu wyznaczonego Najemcy przez Wynajmującego do uregulowania zaległej płatności,
  - 2) naruszenia postanowień umowy zawartych w § 1. ust. 3, § 4. ust. 1, 3, § 5. ust. 1, 3, § 6. § 7. ust. 3 Umowy,
  - 3) zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

### ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

#### § 9.

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest do usunięcia reklamy w terminie nie dłuższym niż 7 (słownie: siedem) dni i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, pod rygorem przywrócenia tego stanu na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uprzedniego uzyskania upoważnienia sądowego.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 3 do Umowy.
3. Strony ustalają, że w razie zajmowania przez Najemcę przedmiotu najmu bez tytułu prawnego po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie w kwocie odpowiadającej trzykrotności miesięcznego czynszu najmu.
4. Odszkodowanie w wysokości wskazanej w ust. 3 powyżej, naliczane będzie comiesięcznie przez cały okres zajmowania przez najemcę przedmiotu najmu bez tytułu prawnego.

### POSTANOWIENIA KOŃCOWE

#### §10.

1. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23.04.1964 r. – Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r., nr 16, poz. 93 – z późn. zm.).
2. Administratorem danych przekazanych przez Najemcę jest Wynajmujący. Informacje dotyczące przetwarzania tych danych można znaleźć pod adresem <https://smpzometrze.pl/dokumenty/rodo/klauzule>.
3. Wszelkie ewentualne spory na tle realizacji Umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 2. ust. 4 Umowy.
5. Wszelkie doręczenia dokonywane będą na adresy Stron wskazane na wstępie Umowy. Każda ze Stron informować będzie drugą Stronę o zmianie adresu pod rygorem uznania pism wysłanych na ostatni wskazany adres za doręczone.
6. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z tego jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.

## **Załącznik nr 3**

### **I Minimalne stawki wynajmu miejsc pod reklamę:**

1. Miejsce pod reklamę do 10 m<sup>2</sup> - 100 zł netto/m-c za 1 m<sup>2</sup> powierzchni reklamy (reklama jednostronna, niepodświetlana),
2. Reklama podświetlana – stawka zwiększona o 15 %.
3. Reklama dwustronna – dwukrotność stawki za reklamę jednostronną.
4. Dla reklam powyżej 10 m<sup>2</sup> szczegółowe warunki, w tym wysokość opłat, negocjowane są indywidualnie przez Zarząd.

### **II. Wykaz minimalnych stawek za najem pomieszczeń gospodarczych**

Pomieszczenie gospodarcze – 10 zł/1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

### **III. Wykaz minimalnych stawek dzierżawy terenu i miejsc pod reklamę w skali miesiąca za 1m<sup>2</sup> powierzchni**

Krótkotrwałe umowy dzierżawy – działalność handlowa, usługowa (np. sprzedaż choinek, warzyw, wesołe miasteczko, itp.) – 15 zł netto za 1 m<sup>2</sup> dziennie.

### **IV. Wykaz minimalnych stawek wynajmu powierzchni wspólnych w Galerii Ursynów**

Samodzielne stoisko (wyspa) – 200 zł netto za 1 m<sup>2</sup> miesięcznie.

Zawarcie umowy poniżej stawek minimalnych zawartych w cenniku wymaga zgody Rady Nadzorczej.