

SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
 „PODWAWELSKA”
 30-334 Kraków, ul. Komandosów 1

Umowa Najmu nr...../2026

zawarta w dniu 31.08.2026r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową „Podwawelska”
 30 – 334 Kraków, ul. Komandosów 1, posiadającą numer NIP 67500005677, numer
 REGON 35056010400000, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru
 Sądowego pod numerem KRS 0000202171
 reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu – Radosława Żołubaka
 2. Wiceprezesa Zarządu Głównego Księgowego – Romana Węglarza
- zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”

a

zwaną w dalszej treści umowy „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący jako właściciel pawilonu handlowo – usługowego w Krakowie
 przy ul. Komandosów 1 oddaje Najemcy do używania lokal mieszczący się w
 tym pawilonie o powierzchni 120 m² z przeznaczeniem na

.....

§ 2

Czynsz najmu za wymieniony lokal w §1, Strony ustalają miesięcznie w wysokości:

1. eksploatacja:

$$120 \text{ m}^2 \times \text{zł} = \text{zł} + \text{VAT}$$

2. wywóz nieczystości = zł + VAT

Opłata za wywóz nieczystości określona w par.2 pkt.2 umowy, może ulec
 zmianie na skutek zmiany wartości tej opłaty wyliczonej w deklaracji składanej
 do Zarządzającego Systemem Oczyszczania Krakowa lub zmiany wskaźnika
 nagromadzenia odpadów zastosowanego do rozliczania kosztów wywozu
 odpadów na poszczególne lokale użytkowe. Zmiana wysokości opłat za wywóz
 nieczystości nie będzie wymagał formy aneksu, a jedynie pisemnego
 powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

3. miesięczna zaliczka za zużycie wody: 1m³ x zł = zł

Rozliczenie wody dokonywane będzie na dzień 30.06 i 31.12 każdego roku, na podstawie odczytu wodomierzy.

4. c.o. stała zł m² netto + VAT

5. Opłata za centralne ogrzewanie będzie wnoszona zaliczkowo a następnie rozliczana na podstawie faktur otrzymywanych z MPEC-u i odczytu podzielników ciepła.

Rozliczanie odbywać się będzie dwukrotnie w roku kalendarzowym zgodnie z obowiązującym w Spółdzielni Regulaminem rozliczania ciepła w lokalach użytkowych. Do każdej z tych opłat doliczony będzie obowiązujący podatek VAT.

6. Opłatę za energię elektryczną Najemca opłacać będzie samodzielnie po zawarciu umowy z Zakładem Energetycznym.

7. Opłata za wywóz nieczystości określona w § 2 ust. 1 umowy, może ulec zmianie na skutek zmiany wartości tej opłaty wyliczonej w deklaracji składanej do Zarządzającego Systemem Oczyszczania Krakowa lub zmiany wskaźnika nagromadzenia odpadów zastosowanego do rozliczania kosztów wywozu odpadów na poszczególne lokale usługowe.

Zmiana wysokości opłat za wywóz nieczystości nie będzie wymagała formy aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

§ 3

Czynsz najmu płatny jest miesięcznie z góry do 15-go każdego miesiąca na konto SM „Podwawelska”.

W razie opóźnienia w zapłacie, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 4

1. Czynsz najmu waloryzowany będzie raz w roku w terminie do 31 marca każdego roku o średnioroczny wskaźnik inflacji wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły – opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Zwaloryzowany czynsz wyliczony wg zasady określonej wyżej obowiązuje od 1 marca każdego roku.

2. Waloryzacja wysokości czynszu dokonana w oparciu o zasadę określoną w ust. 1 nie wymaga formy aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego przed 31 marca każdego roku.

3. Waloryzacja czynszu nie dotyczy przypadku deflacji.

§ 5

1. Najemca przed objęciem lokalu zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu kaucję w wysokości dwukrotnej wielkości miesięcznego czynszu brutto na konto Spółdzielni PEKAO S.A. II O/Kraków numer: 45 1240 1444 1111 0000 0935 6382

2. Kaucja ulega waloryzacji przez Wynajmującego na zasadach określonych w § 4. Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji bez wezwania, do wysokości dwukrotnego czynszu.

3. Po rozwiązaniu umowy Najemca upoważnia Wynajmującego do pokrycia z kaucji zaległości czynszowych powstałych w okresie wynajmowania lokalu.

4. Należności bieżące winny być przez Najemcę regulowane niezależnie od kaucji, a opóźnienie w ich zapłacie rodzi prawo naliczania przez Wynajmującego odsetek

ustawowych za opóźnienie.

5. W przypadku braku zaległości kaucja ulega zwrotowi nie później niż 30 dni po oddaniu lokalu przez Najemcę.
6. Najemca zrzeka się odsetek od wpłaconej kaucji.

§ 6

Zmiana stawki czynszowej niezależnie od waloryzacji może nastąpić po uprzednich negocjacjach. Nieuzgodnienie stawki może stanowić podstawę wypowiedzenia umowy najmu.

§ 7

Najemca wykonuje we własnym zakresie przystosowanie pomieszczenia do prowadzenia działalności gospodarczej, zaś w przypadku rozwiązania umowy pozostawi Wynajmującemu to pomieszczenie w stanie, jakim je zaadoptował bez żądania zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu.

§ 8

1. Umowę zawarto na czas nieokreślony.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem2026r.
3. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego użyzyć przedmiot najmu osobie trzeciej oraz zmienić charakter wynajmowanego lokalu.

§ 10

Najemca zobowiązany jest utrzymać lokal użytkowy w należytych stanie, a po zakończeniu najmu oddać go Wynajmującemu w stanie nie gorszym przy uwzględnieniu normalnego zużycia.

§ 11

Dokonywanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian budowlanych w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 12

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia tzn. ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:

- a) nie zapłacił czynszu za dwa pełne okresy płatności,
- b) oddał przedmiot najmu osobie trzeciej do użytkowania,
- c) korzystał z lokalu w sposób sprzeczny z umową.

§ 13

W razie utraty przez Najemcę tytułu prawnego do lokalu Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (miesięcznie) w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

§ 14

Każda zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Umowę sporządzono w 2-ch egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: