

# REGULAMIN PRZETARGÓW NA WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH I POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

## I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

### § 1

1. Regulamin określa zasady wynajmu lokali użytkowych i pomieszczeń dodatkowych w Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” w Krakowie (zwana dalej Spółdzielnią).
2. Regulamin udostępniany jest wszystkim użytkownikom na stronie internetowej Spółdzielni.
3. Ilekroć w regulaminie mowa jest o:
  - 1) **Zarządzie** – należy przez to rozumieć co najmniej dwóch członków Zarządu Spółdzielni,
  - 2) **lokalu użytkowym** – należy przez to rozumieć samodzielny lokal zajmowany faktycznie na inne cele niż mieszkalne, niezależnie od pierwotnego przeznaczenia lokalu,
  - 3) **pomieszczeniu dodatkowym** – należy przez to rozumieć pomieszczenie (tj. wydzieloną przegrodami budowlanymi przestrzeń w zakresie budynku) stanowiące część wspólną nieruchomości:
    - a) pomieszczenie np. suszarnia, wózkownia, pomieszczenie zsypowe, schowek,
    - b) pomieszczenie powstałe z wydzielenia części korytarza klatki schodowej lub piwnicy,
    - c) pomieszczenie powstałe z częściowej zabudowy pomieszczeń przyłączy gazu, wody itp.
    - d) komorę pozostałą po likwidacji zsypu.

### § 2

1. Za wynajem lokali użytkowych i pomieszczeń dodatkowych w imieniu Spółdzielni odpowiada Zarząd, który działa w granicach określonych niniejszym Regulaminem kierując się interesem Spółdzielni.
2. Zarząd prowadzi w formie elektronicznej rejestry:
  - 1) lokali użytkowych,
  - 2) pomieszczeń dodatkowych,
  - 3) umów najmu,
  - 4) protokołów przetargów.
3. Zarząd może odwołać lub unieważnić przetarg w całości lub w części w każdym czasie bez podania przyczyny.

### § 3

1. Spółdzielnia nie wynajmuje lokali użytkowych osobom (podmiotom):
  - 1) z którymi umowy najmu ze Spółdzielnią zostały rozwiązane w wyniku wypowiedzenia umowy przez Spółdzielnię z winy najemcy,
  - 2) którzy na dzień publikacji ogłoszenia zalegają z opłatami za czynsz lub w stosunku do nich prowadzone było lub jest postępowanie sądowe o zapłatę zaległości w opłatach lub postępowanie egzekucyjne,

- 3) którzy po wygraniu przetargu/wyboru jako najemcy uchylili się w ostatnich dwóch latach od podpisania umowy najmu,
  - 4) które są członkami Zarządu,
  - 5) które pozostają z osobami, o których mowa w punkcie 4, w stosunku pokrewieństwa lub powinowactwa w linii prostej i w drugim stopniu linii bocznej.
2. Koszty adaptacji lokalu użytkowego, pomieszczenia dodatkowego itp. do potrzeb najemcy ponosi wyłącznie najemca.
  3. Z przekazania oraz odbioru lokalu lub pomieszczenia, na wynajem którego zawarta została umowa najmu, sporządza się protokół zdawczo-odbiorczy, który zawiera:
    - 1) datę sporządzenia,
    - 2) dane wynajmującego i najemcy,
    - 3) szczegółowy opis przedmiotu umowy najmu (w szczególności adres, powierzchnię, media, stan techniczny, urządzenia pomiarowe, ilość przekazywanych kompletów kluczy),
    - 4) aktualne zdjęcia lokalu.
  4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z wykonywaniem umowy najmu.

## **II. WYNAJEM LOKALI UŻYTKOWYCH**

### **§ 4**

1. Umowa najmu lokalu użytkowego zawiera m.in. następujące warunki:
  - 1) określony czas najmu,
  - 2) możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron za uprzednim trzymiesięcznym wypowiedzeniem,
  - 3) możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach określonych w umowie,
  - 4) płatność czynszu w okresach miesięcznych z góry,
  - 5) waloryzację wysokości czynszu przez Spółdzielnię o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok,
  - 6) zabezpieczenie wykonania umowy kaucją w wysokości minimum jednomiesięcznego czynszu najmu,
  - 7) możliwość podnajmowania lokalu osobom trzecim wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Spółdzielni,
  - 8) ustalenie zwrotu kaucji, w przypadku rozwiązania umowy najmu, po uprzednim potrąceniu z niej wszelkich należności wobec Spółdzielni,
  - 9) ustalenie kary umownej za zajmowanie lokalu po rozwiązaniu umowy bez tytułu prawnego w wysokości 300% dotychczasowego czynszu najmu brutto.
2. Zgodę na każdorazowe odstępianie od wzoru umowy najmu, o którym mowa w ust. 2, na wniosek Zarządu wyrazić może Rada Nadzorcza.

### **§ 5**

1. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego publikuje Zarząd co najmniej na dwóch ogólnopolskich, wiodących portalach ogłoszeniowych (np. [www.olx.pl](http://www.olx.pl), [www.otodom.pl](http://www.otodom.pl)) przez okres:
  - 1) co najmniej 7 dni – w przypadku gdy powierzchnia lokalu użytkowego ma mniej niż 80 m<sup>2</sup>,

- 2) co najmniej 14 dni – w przypadku gdy powierzchnia lokalu użytkowego ma 80 m<sup>2</sup> lub więcej.
2. Ogłoszenie o wynajmie lokalu użytkowego zawiera w szczególności:
  - 1) dane kontaktowe Spółdzielni (telefon, e-mail),
  - 2) szczegółowy opis lokalu (adres, powierzchnia, wysokość, piętro, przeznaczenie, media, urządzenia pomiarowe, stan techniczny itp.),
  - 3) aktualne zdjęcia wewnątrz i zewnątrz lokalu,
  - 4) rzut lub plan pomieszczeń,
  - 5) wysokość miesięcznego czynszu najmu,
  - 6) wysokość kaucji,
  - 7) informację o możliwości oględzin lokalu,
  - 8) pozostałe istotne lub pomocne dla najemców informacje.
3. Wysokość czynszu najmu podaną w ogłoszeniu ustala Zarząd zgodnie aktualnymi rynkowymi cenami najmu lokali o zbliżonej lokalizacji i standardzie, jednak nie niższą niż:
  - 1) 40 zł/m<sup>2</sup> netto – w przypadku lokalu w ciągu handlowym, z witryną, na parterze, z wejściem bezpośrednio z zewnątrz,
  - 2) 20 zł/m<sup>2</sup> netto – w przypadku lokalu poza ciągiem handlowym, bez witryny, na piętrze, z brakiem wejścia bezpośrednio z zewnątrz itp.,
4. Wniosek o wynajem lokalu użytkowego przesyła się do Spółdzielni drogą elektroniczną lub na dziennik podawczy Spółdzielni.
5. Do zawarcia umowy najmu wystarczy zgłoszenie się jednego oferenta.
6. W przypadku, gdy w czasie trwania ogłoszenia, o którym mowa w ust. 1, wnioski o wynajem lokalu prześle dwóch lub więcej oferentów Zarząd przeprowadza ustną licytację zgodnie z § 6 i wybiera podmiot, który zaoferował najwyższą cenę.
7. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana uchyla się od podpisania umowy, Zarząd może wybrać ofertę finansowo najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert.
8. Zarząd informuje Radę Nadzorczą o każdym zawarciu umowy najmu lub aneksu do umowy najmu niezwłocznie, w terminie do 3 dni roboczych, zawierając następujące informacje:
  - 1) przedmiot umowy najmu (adres, powierzchnia),
  - 2) najemca (nazwa, rodzaj działalności),
  - 3) okres trwania umowy,
  - 4) wysokość czynszu najmu,
  - 5) liczba oferentów i ich oferty.

## § 6

1. Licytacja odbywa się poprzez ustne zgłaszanie postąpień przez oferentów, którzy przesłali wnioski o wynajem lokalu.
2. O terminie licytacji Zarząd powiadamia z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem:
  - 1) wszystkich oferentów, którzy przesłali wnioski o wynajem lokalu,
  - 2) Radę Nadzorczą.
3. Stawienie się jednego licytanta wystarcza do przeprowadzenia licytacji.

4. Członkowie Spółdzielni mogą brać udział w licytacji w charakterze obserwatorów.
5. Licytacja rozpoczyna się od wywołania całkowitej ceny wywoławczej miesięcznego czynszu najmu.
6. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 50 zł. Zaoferowana cena przestaje wiązać uczestnika licytacji, jeżeli inny uczestnik zaoferował cenę wyższą.
7. Po ustaniu postąpień prowadzący licytację, uprzedzając obecnych, po trzecim wywołaniu zamyka licytację i udziela przybicia licytantowi, który zaoferował najwyższą cenę.
8. Z przeprowadzonej licytacji Zarząd sporządza protokół, który zawiera:
  - 1) datę i miejsce,
  - 2) szczegółowy opis lokalu,
  - 3) imiona i nazwiska osób obecnych,
  - 4) liczbę i dane oferentów oraz proponowane rodzaje działalności,
  - 5) cenę wywoławczą czynszu najmu,
  - 6) przebieg licytacji i postąpień,
  - 7) wskazanie licytanta, który zaoferował najwyższą cenę.
9. Bezpośrednio po zakończeniu licytacji Spółdzielnia zawiera z oferentem, który wygrał licytację, umowę najmu lokalu.
10. Jeżeli oferent, którego oferta została wybrana, uchyla się od podpisania umowy najmu lokalu, Zarząd może wybrać ofertę najkorzystniejszą spośród pozostałych ofert, bez konieczności przeprowadzania ponownej licytacji.

## § 7

1. Zarząd może zawrzeć aneks do obowiązującej umowy najmu w przypadku:
  - 1) przedłużenia umowy najmu z dotychczasowym najemcą na aktualnych warunkach rynkowych, nie gorszych od dotychczasowych, pod warunkiem braku zadłużenia najemcy wobec Spółdzielni,
  - 2) rozwiązania umowy najmu przez dotychczasowego najemcę i wskazania następcy na warunkach nie gorszych od dotychczasowych.

## III. WYNAJEM POMIESZCZEŃ DODATKOWYCH

### § 8

1. Spółdzielnia wynajmuje pomieszczenia dodatkowe wyłącznie na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa domowego osobom fizycznym, które jednocześnie:
  - 1) posiadają tytuł prawny do lokalu w klatce schodowej lub piwnicy, w której usytuowane jest pomieszczenie dodatkowe,
  - 2) nie mają zadłużenia wobec Spółdzielni,
  - 3) nie naruszają zasad współżycia społecznego.
2. Osoba, o której mowa w ust. 1, ma prawo wynajmować maksymalnie jedno pomieszczenie dodatkowe.
3. Pomieszczenie dodatkowe nie może być wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej oraz nie może stanowić odrębnego, samodzielnego lokalu mieszkalnego.

## § 9

1. O możliwości wynajęcia wolnego pomieszczenia dodatkowego Spółdzielnia informuje osoby fizyczne posiadające tytuł prawny do lokalu w klatce schodowej lub piwnicy, w której usytuowane jest pomieszczenie dodatkowe poprzez:
  - 1) wywieszenie ogłoszenia drzwiach wejściowych do klatki schodowej przez okres 14 dni w danej nieruchomości budynkowej, w której znajduje się wolne pomieszczenie dodatkowe,
  - 2) przesłanie ogłoszenia na adresy e-mail w/w osób z 14-dniowym wyprzedzeniem.
2. Osoby ubiegające się o wynajęcie pomieszczenia dodatkowego składają wniosek elektronicznie lub pisemnie.
3. Jeżeli pomieszczenie dodatkowe było dotychczas pomieszczeniem ogólnodostępnym dla wszystkich mieszkańców danej nieruchomości, do wniosku, o którym mowa w § 9 ust. 2, musi zostać załączona zgoda większości właścicieli lokali zamieszkujących w klatce w danej nieruchomości.
4. W przypadku gdy w danej nieruchomości budynkowej większość udziałów we współwłasności nieruchomości wspólnej przysługuje Spółdzielni, zgoda, o której mowa w § 9 ust. 3, nie jest wymagana.
5. W przypadku gdy przed rozpatrzeniem przez Zarząd wpłynie więcej niż jeden wniosek o wynajęcie tego samego pomieszczenia dodatkowego, a każda z wnioskujących osób spełnia warunki do jego wynajęcia, decyduje kolejność wpływu wniosku na dziennik podawczy Spółdzielni.
6. Zarząd Spółdzielni przy podejmowaniu decyzji o wynajęciu pomieszczenia dodatkowego weryfikuje:
  - 1) datę wpływu wniosku,
  - 2) spełnienie warunków określonych w § 8.

## § 10

1. Stawki czynszu najmu pomieszczeń dodatkowych uchwała Rada Nadzorcza.
2. Czynsz najmu obliczany jest w następujący sposób:
  - 1) dla pomieszczenia dodatkowego – wysokość czynszu najmu stanowi iloczyn powierzchni użytkowej pomieszczenia dodatkowego i stawki za 1 m<sup>2</sup>,
  - 2) dla pomieszczenia dodatkowego niepełnowartościowego (tj. powstałego z zabudowy przestrzeni znajdującej się pod schodami lub w innym miejscu, niespełniającego norm budowlanych) – wysokość czynszu najmu stanowi stawka ryczałtowa.
3. Czynsz najmu pomieszczeń dodatkowych płatny jest razem z comiesięcznymi opłatami za lokal mieszkalny. W naliczeniach opłat za lokal mieszkalny umieszcza się pozycję opłaty za pomieszczenie dodatkowe.

## § 11

1. W pomieszczeniu dodatkowym nie można:
  - 1) przechowywać materiałów łatwopalnych, żrących, wybuchowych, silnie trujących oraz innych uznanych powszechnie za niebezpieczne,
  - 2) dokonywać zmian budowlanych, zarówno konstrukcyjnych, jak i instalacyjnych (np. elektrycznych) – z wyjątkiem zmian zaakceptowanych uprzednio przez Spółdzielnię.

2. Korzystanie z pomieszczeń dodatkowych nie może być uciążliwe dla mieszkańców danej nieruchomości, w której pomieszczenie dodatkowe się znajduje.
3. Zabezpieczenie mienia, utrzymanie czystości i malowanie pomieszczenia dodatkowego należy wyłącznie do najemcy.
4. Obowiązkiem najemcy jest udostępnienie pomieszczenia w przypadku zaistnienia awarii lub konieczności przeprowadzenia przez Spółdzielnię prac konserwacyjno-remontowych.

## **§ 12**

1. Wygaśnięcie umowy najmu pomieszczenia dodatkowego następuje w przypadku:
  - 1) śmierci najemcy;
  - 2) utraty przez najemcę statusu dysponenta lokalu, o którym mowa w § 8 ust. 1,
  - 3) na wniosek jednej ze stron, za jednomiesięcznym wypowiedzeniem.
2. Spółdzielnia może rozwiązać umowę najmu pomieszczenia dodatkowego ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) utrzymywania pomieszczenia dodatkowego w złym stanie sanitarnym,
  - 2) posiadania zadłużenia w opłatach za korzystanie z lokalu mieszkalnego lub garażu,
  - 3) używania przedmiotu najmu niezgodnie z § 11 niniejszego Regulaminu,
  - 4) podnajęcia lokalu osobie trzeciej,
  - 5) naruszania przez najemcę zasad współżycia społecznego.
3. Po zakończeniu najmu najemca lub jego następca prawny obowiązany jest opróżnić pomieszczenie dodatkowe i zwrócić je Spółdzielni w stanie nie pogorszonym najpóźniej w ostatnim dniu trwania umowy.
4. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu dotychczasowy najemca lub jego następca prawny nie przekaze Spółdzielni pomieszczenia dodatkowego, Spółdzielnia po upływie 7 dni od bezskutecznego wezwania najemcy do opróżnienia lokalu ma prawo dokonać jednostronnego przejęcia lokalu i pozostawionych w nim rzeczy oraz zutylizowania ich na koszt najemcy lub jego następcy prawnego.

## **IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 13**

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego stanowi załącznik do niniejszego Regulaminu.

### **§ 14**

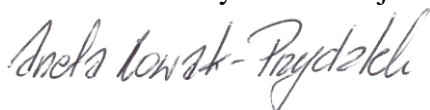
1. W przypadkach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem decyzje podejmuje Zarząd po uprzednim poinformowaniu Rady Nadzorczej.
2. W uzasadnionych przypadkach Zarząd może zwrócić się do Rady Nadzorczej o wyrażenie zgody na odstąpienie od niniejszego Regulaminu.
3. Skargi na działania Zarządu rozpatruje Rada Nadzorcza.

### **§ 15**

1. Niniejszy Regulamin został przyjęty i uchwalony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 141/XII/2025 z dnia 11 lutego 2025 r. i obowiązuje od dnia uchwalenia.

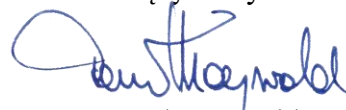
2. Utracił moc „Regulamin w sprawie organizowania przetargów na wynajem lokali użytkowych będących własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Victoria” w Krakowie”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 185/IX/2014 z dnia 27 maja 2014 r. wraz z późniejszymi zmianami.
3. Utracił moc „Regulamin zasad wynajmowania pomieszczeń dodatkowych”, zatwierdzony przez Radę Nadzorczą uchwałą nr 21/XI/2017 z dnia 27 listopada 2017 r. wraz z późniejszymi zmianami.

Sekretarz Rady Nadzorczej



Aneta Nowak-Przydatek

Przewodniczący Rady Nadzorczej



Paweł Maywald

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego

**UMOWA NAJMU NR 000.....**

zwana dalej „Umową”, zawarta w dniu ..... r. w Krakowie pomiędzy:  
**Spółdzielnią Mieszkaniową „Victoria” w Krakowie** z siedzibą w Krakowie (31-858),  
Os. Kościuszkowskie 5, nr NIP 6750005803, nr KRS 0000018178, reprezentowaną przez:

1. .... – .....
2. .... – .....

zwaną dalej „Wynajmującym”, a:

.....  
.....

nr NIP: .....

zwanym dalej „Najemcą”.

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, znajdującego się w budynku położonego w Krakowie na Os. ...., zwanego dalej „Lokalem”.
2. Najemca oświadcza, że dokonał oględzin Lokalu oraz zapoznał się z jego stanem technicznym i wyposażeniem i nie wnosi zastrzeżeń.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem Lokal określony w § 1 ust. 1 Umowy.
2. Z czynności przekazania Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Lokalu działalność: .....
4. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie ma prawa wykorzystać ani całości, ani części lokalu na inny cel niż opisany w § 2 ust. 3.
5. Najemca nie ma prawa:
  - 1) podnajmu lub oddania w jakiegokolwiek płatne bądź bezpłatne używanie Lokalu lub jego części,
  - 2) wnoszenia prawa najmu Lokalu jako udziału lub aportu w spółce cywilnej, jawnej, komandytowej, komandytowo-akcyjnej, partnerskiej, spółce z ograniczoną odpowiedzialnością oraz akcyjnej.



### § 3

1. Z tytułu najmu Lokalu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł (słownie zł: ..... ) miesięcznie, powiększony o obowiązujący podatek VAT, począwszy od ..... r.
2. Najemca od dnia przekazania Lokalu, bez względu na termin rozpoczęcia w nim działalności Najemcy, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego, w tym w szczególności: centralnego ogrzewania, wody i ścieków oraz wywozu nieczystości – na podstawie faktur VAT proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów tych mediów, a w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych wg faktycznego zużycia określonego na podstawie odczytów z tych urządzeń i cen wynikających z faktur dla Wynajmującego dla tego Lokalu.
3. Wysokości opłat określonych w § 3 ust. 2 wynikają z cen usług komunalnych niezależnych od Wynajmującego i nie wymagają zmiany Umowy.
4. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zawiera umowę z dostawcą energii elektrycznej, o ile przedmiot Umowy nie jest obciążony opłatą za energię elektryczną przez Wynajmującego.
5. Najemca uiszcza opłaty na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... w terminie do 10-go każdego miesiąca z góry za dany miesiąc na podstawie przesłanej Najemcy faktury VAT. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
6. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminu zapłaty Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. Dokonywane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza w następującej kolejności: koszty windykacji należności, odsetki, zaległy czynsz, zaległe koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 2, bieżący czynsz, bieżące koszty eksploatacyjne, o których mowa w ust. 2.
8. Wynajmujący ma prawo do przerwania lub wyłączenia dostaw wody i ogrzewania, jeżeli Najemca spóźnia się z zapłatą czynszu dłużej niż 60 dni.
9. W przypadku zajmowania Lokalu po wygaśnięciu umowy najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc opóźnienia w zwrocie Lokalu na rzecz Wynajmującego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości 300% czynszu, o którym mowa w ust. 1, a także pokryje Wynajmującemu koszty eksploatacyjne Lokalu.

### § 4

1. W celu zabezpieczenia roszczeń pieniężnych Spółdzielni wynikających z Umowy Najemca, w dniu podpisania Umowy, zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy Wynajmującego nr ..... kaucję w kwocie jednomiesięcznego czynszu brutto, o którym mowa w § 3 ust. 1 Umowy.
2. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, pod warunkiem wykonania przez Najemcę wynikających z Umowy obowiązków oraz wywiązania się przez Najemcę z wszelkich zobowiązań finansowych wobec Wynajmującego.

### § 5

1. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

2. W przypadku, gdy wskaźnik cen od towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok będzie ujemny (deflacja), wysokość czynszu zostaje na tym samym poziomie.
3. Podwyżka wysokości czynszu może nastąpić także na podstawie art. 685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.
4. Podwyżka wysokości czynszu w oparciu o ust. 3 następuje poprzez wypowiedzenie w formie pisemnej dotychczasowej wysokości czynszu ze wskazaniem nowej wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem, iż:
  - 1) brak pisemnej odmowy przyjęcia zaproponowanej wysokości czynszu z tytułu najmu w terminie 14 dni od daty doręczenia zawiadomienia o zmianie, traktowana jest jako jej akceptacja.
  - 2) odmowa przyjęcia nowej stawki jest równoznaczna wypowiedzeniem umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia,
  - 3) zmiana wysokości czynszu nie wymaga formy aneksu do Umowy.

## § 6

1. Najemca dokonuje wyposażenia Lokalu na własny koszt i ryzyko.
2. W czasie trwania najmu Najemca zobowiązany jest do napraw i konserwacji lokalu na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Najemca może dokonać adaptacji, zmian i ulepszeń w Lokalu na własny koszt i ryzyko, wyłącznie za przednią zgodą Wynajmującego udzieloną elektronicznie lub na piśmie.
4. Nakłady poniesione na adaptację, ulepszenie i zmiany w Lokalu, ani ich równowartość, nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.
5. W przypadku powstania w Lokalu zniszczeń i uszkodzeń ponad normalne zużycie Najemca zobowiązuje się do ich usunięcia i przywrócenia Lokalu do właściwego stanu. Jeżeli Najemca nie wywiąże się z powyższego obowiązku, Wynajmujący dokona napraw we własnym zakresie na koszt Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wniesione do Lokalu mienie Najemcy oraz nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy powstałe w wyniku zdarzeń losowych, w tym klęsk żywiołowych, działań wojskowych, aktów terrorystycznych, zamieszek, pożarów, powodzi, strajków oraz działań osób trzecich.
7. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia Lokalu od włamania i kradzieży we własnym zakresie.

## § 7

1. Wynajmujący wyraża zgodę przez okres trwania Umowy na bezpłatne umieszczenie na elewacji lokalu szyldu informującego o działalności w zajmowanym przez Najemcę lokalu.
2. Reklama Najemcy musi spełniać warunki Uchwały nr XXXVI/908/20 Rady Miasta Krakowa z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie ustalenia „Zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń”.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania i utrzymania szyldu zgodnie ze sztuką budowlaną, w należytych stanie technicznym i estetycznym oraz zgodnie z przepisami BHP.
4. Wszelką odpowiedzialność i koszty związane z zainstalowaniem oraz eksploatacją szyldu, jak również jego demontażem, ponosi Najemca.

## § 8

1. Umowę zawiera się do dnia ..... r.
2. Rozwiązanie Umowy może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Każda ze Stron może rozwiązać Umowę za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z przyczyn określonych w umowie.
4. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym bez wypowiedzenia w następujących wypadkach:
  - 1) zwłoki Najemcy z wniesieniem opłat za zajmowany Lokal, określonych w § 3 niniejszej Umowy, za dwa pełne okresy (miesiące) płatności, po uprzednim bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu na uiszczenie zaległości, określonego w wezwaniu do zapłaty skierowanym do Najemcy,
  - 2) użytkowania Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 3,
  - 3) oddania Lokalu w podnajem lub używanie bez zgody Wynajmującego,
  - 4) dokonania zmian w Lokalu przez zgody Wynajmującego,
  - 5) naruszaniu przez Najemcę porządku lub zasad współżycia społecznego, w szczególności utrudnianiu działalności innym najemcom,
  - 6) likwidacji działalności gospodarczej Najemcy,
  - 7) ogłoszenia upadłości Najemcy.
5. Najemca zobowiązuje się najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania Umowy, bez dodatkowych wezwań i bez pozostawiania w zwłoce, pod rygorem utraty kaucji:
  - 1) opróżnić i opuścić Lokal,
  - 2) zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym.Z czynności przekazania Strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.
6. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku opróżnienia Lokalu lub zwrócenia Lokalu w stanie niepogorszonym Wynajmujący sporządza jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, a Najemca wyraża zgodę na:
  - 1) usunięcie z Lokalu przez Wynajmującego, na koszt i ryzyko Najemcy, wszelkich znajdujących się w nim rzeczy (bez względu kto jest ich właścicielem),
  - 2) zutylizowanie rzeczy, o których mowa w punkcie 1, na koszt i ryzyko Najemcy,
  - 3) odnowienie Lokalu przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

## § 9

1. Najemca będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
  - 1) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności poprzez oddanie przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie, bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego lub w przypadku zaniechania utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku - w wysokości 1000,00 zł za każdy przypadek dopuszczenia się przez Najemcę naruszeń,
  - 2) przeniesienia przez Najemcę w całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy na jakąkolwiek osobę trzecią bez uzyskania stosownej zgody Wynajmującego – w wysokości 5000,00 zł za każdy przypadek dopuszczenia się przez Najemcę naruszeń,
  - 3) wypowiedzenia niniejszej Umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności wskazanych w § 8 ust. 4 (rozwiązanie Umowy w wyniku wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym), - w wysokości 2-miesięcznego Czynszu u oraz

2-miesięcznej Opłaty eksploatacyjnej. Kwoty stanowiące podstawę do naliczenia niniejszej kary umownej obliczone zostaną według stawek obowiązujących w dniu złożenia oświadczenia Wynajmującego o rozwiązaniu Umowy.

2. Zastrzeżenie kar umownych określonych w Umowie nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania w wysokości przewyższającej wysokość zastrzeżonych kar umownych na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym.
3. Kary umowne, wskazane powyżej, płatne będą w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.

## § 10

1. Wszelka korespondencja między Stronami dotycząca rozwiązania niniejszej Umowy oraz wezwania do zapłaty będzie uznana za prawidłowo doręczoną listem poleconym na następujące adresy Stron:

1) adres do doręczeń Wynajmującego:

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Victoria”  
Os. Kościuszkowskie 5  
31-858 Kraków

2) adres do doręczeń Najemcy:

.....  
.....  
.....

2. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur, zawiadomień o zmianie opłat i innych informacji bieżących, w formie elektronicznej na wskazany adres e-mail:

.....

## § 11

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

## § 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej Strony Umowy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

.....