Załącznik Nr 1
do Zarządzenia DN/ 24 /2026

Symbol dokumentu dla systemu informatycznego

Dla najemców, którzy nie dokonują adaptacji lokalu przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w lokalu, ale mogą jej dokonać w okresie późniejszym

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO W KATOWICACH PRZY UL. ..... - przeznaczonego do prowadzenia działalności kulturalnej, artystycznej, twórczej w drodze konkursu pod nazwą „Lokal na kulturę"

Zawarta dnia ..... w Katowicach pomiędzy:

Wynajmującym:

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

2. Osoba działająca w imieniu Wynajmującego – osoba posiadająca upoważnienie
   .....
   Imię i nazwisko Kierownika Oddziału Eksploatacji Budynków lub osoby wskazanej przez Kierownika OEB

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

3. Osoba upoważniona do reprezentowania Wynajmującego w czasie wykonywania umowy w zakresie bieżącego utrzymania, awarii, napraw i remontów, opłat i rozliczeń: .....
   Imię i nazwisko Kierownika Oddziału Eksploatacji Budynków lub osoby wskazanej przez Kierownika OEB

a

Najemcą:

1. osoba fizyczna** – oznaczenie tej osoby jako przedsiębiorcy
   imię ..... nazwisko .....
   PESEL .....zamieszkała/y.....
   prowadząca/-y działalność pod nazwą .....
   NIP.....
   rodzaj, numer i kraj wydania dokumentu tożsamości**(wypełnić tylko w przypadku osoby, której nie nadano ani nr PESEL, ani NIP)* .....

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

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

2. ..... działający w ramach spółka cywilnej** – (należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z EKD/KRS)
   zarejestrowana w EKD ..... KRS .....
   spółka cywilna - (pełna nazwa spółki).....
   .....
   dla spółki cywilnej należy wypełnić pozycję osoba fizyczna dla każdego wspólnika

spółka osobowa prawa handlowego (firma wg KRS).....

siedziba i adres .....

NIP .....

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

3. spółka prawa handlowego** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
(firma wg KRS) ..... nr KRS .....
Kapitał zakładowy .....
siedziba i adres .....
numery telefonów ..... e-mail .....

4 spółdzielnia** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
rodzaj spółdzielni mieszkaniowa/pracy (firma wg KRS) .....

siedziba i adres .....

numery telefonów ..... e-mail .....

5. inny podmiot** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
firma podmiotu ..... rodzaj podmiotu .....

siedziba i adres .....

numery telefonów ..... e-mail .....***

Działająca przez następujące osoby uprawnione do reprezentacji zgodnie z EKD/ KRS (dotyczy ust. 2-5)

1).....
Imię i nazwisko

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

2).....
Imię i nazwisko

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

3) .....
Imię i nazwisko

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

zwanymi dalej łącznie „Strony".

§ 1

Oznaczenie nieruchomości i przedmiotu najmu

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w Katowicach przy

ul. ..... kod pocztowy .....

„Protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu użytkowego" sporządzonym na wzorze podpisanym przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu.

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

2. Ogólny opis lokalu:

dotychczasowe przeznaczenie lokalu .....
.....

liczba i rodzaj pomieszczeń: .....

.....

łączna powierzchnia wg ewidencji ..... m^2

liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych (gospodarcze, techniczne, pomocnicze, inne):

.....

łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnych.....m^2

3. Podstawowe instalacje w lokalu: (zakreślić właściwe) :

a/ elektryczna b/ gazowa c/ zimna woda d/ ciepła woda użytkowa e/ ogrzewanie
f/ kanalizacja g/domofon h/ telekomunikacja i/ internet j/ inne .....

4. Wynajmujący oświadcza, że:

1) budynek, w którym znajduje się przedmiot najmu nie jest* / jest* wpisany do Rejestru Zabytków* / Ewidencji Zabytków*,
2) wobec przedmiotu najmu nie zostały skierowane żadne roszczenia ograniczające obrót cywilnoprawny,
3) za stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych budynku, urządzeń technicznych w tym przyłączy instalacyjnych, instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, w jakie wyposażony jest budynek, odpowiada /Wynajmujący/ wspólnota mieszkaniowa/*, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7

5. **Szczegółowy opis lokalu i jego stanu technicznego zawiera Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego,** sporządzony na wzorze podpisanym przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu.

§ 2

Okres najmu

Umowę zawiera się na czas nieokreślony.

§ 3

Sposób korzystania z przedmiotu najmu (umówiony użytek)

1. Strony ustalają następujący sposób korzystania z przedmiotu najmu:

.....

(przeznaczenie lokalu ustalone w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice)

2. Podstawową formą działalności prowadzonej w lokalu będzie działalność kulturalna, artystyczna, twórcza z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dopuszcza się prowadzenie w lokalu, w ograniczonym zakresie działalności innej niż określona w ust. 2 z której uzyskane środki finansowe przeznaczane będą na wspomaganie działalności kulturalnej, artystycznej, twórczej.
4. Wyłącza się możliwość wykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej oraz urządzania gier hazardowych, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

§ 4

Oznaczenie czynszu i opłat

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz i opłaty w wysokości .....zł
(słownie złotych.....)
miesięcznie w tym:

1) czynsz najmu (zwykłe koszty utrzymania nieruchomości podwyższone o 20%):

(rodzaj pomieszczenia)

(stawka: zł. ..... za 1m² x ..... m² = ... zł

zł. ..... za 1m² x ..... m² = ... zł .....

zł. ..... za 1m² x ..... m² = ... zł .....

zł. ..... za 1m² x ..... m² = ... zł .....

zł. ..... za 1m² x ..... m² = ... zł .....

+ podatek VAT: ..... % ..... zł

2) inne należne opłaty:

a) opłata za centralne ogrzewanie –

– (stawka ..... zł za 1m² x ..... m² = ... zł
(z VAT) zaliczka

- (wg wskazań ciepłomierza: .....

.....) = ... zł
(z VAT) zaliczka

b) opłata za ciepłą wodę –

– (stawka zł. ..... za 1m³ x ..... m³ = ... zł
(z VAT) zaliczka

– (wg wskazań wodomierza: .....

.....) = ... zł
(z VAT) zaliczka

c) opłata za zimną wodę i ścieki

– (stawka zł. ..... za 1m³ x ..... m³ = ...zł
(z VAT) zaliczka

(wg wskazań wodomierza: .....

.....) = ... zł
(z VAT) zaliczka

d) opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi *

- .....zł x .....wsp.[1] = ... zł
(z VAT)
- .....zł x .....wsp.[1] = ... zł
(z VAT)
- .....zł x .....wsp.[1] = ... zł
(z VAT)
- .....zł x .....wsp.[1] = ... zł
(z VAT)
- .....zł x .....wsp.[1] = ... zł
(z VAT)

[1]/Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi określona uchwałą RADY MIASTA KATOWICE, stanowi iloczyn stawki opłaty za pojemnik/worek, współczynnika częstotliwości odbioru w poszczególnych frakcjach odpadów oraz liczby

pojemników/worków o ustalonej pojemności, przeznaczonych do zbierania odpadów komunalnych (bioodpady/szkło/metale i tworzywa sztuczne/papier/odpady niesegregowane) w sposób selektywny.

Lp.	Przeznaczenie	Pojemność worka/pojemnika (w litrach)	Współczynnik częstotliwości odbioru odpadów w ciągu miesiąca	Liczba pojemników/ worków (w sztukach)
1	Bioodpady			
2	Szkło			
3	Papier			
4	Metale i tworzywa sztuczne			
5	Niesegregowane (zmieszane) odpady komunalne			

e) opłata za wywóz odpadów komunalnych*

– ..... osób x .....zł/osoba = ... zł
(z VAT) zaliczka

f) inne opłaty: .....

..... = ...zł

(z VAT)

Razem miesięcznie od daty przekazania Najemcy lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym

= ..... zł

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

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

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

3) Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 będzie podstawą do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

4) Dla zabezpieczenia należności, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.

5) Strony zgodnie ustalają, że:

a) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu innych należnych opłat, a następnie po spłaceniu wszelkich zaległości z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na najstarsze należności z tytułu odsetek,

b) w przypadku rozłożenia zaległości na raty umową wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności z tytułu odsetek, a następnie na poczet zaległości rozłożonych na raty,

c) w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet

najstarszych, nieobjętych pozwem innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem należności czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych pozwem należności z tytułu odsetek, a następnie na poczet zaległości objętych pozwem,

d) postanowienia zawarte w lit. a) - c) Strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić, zgodnie z art. 451 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.

3. Podwyżki czynszu najmu i innych opłat będą dokonywane wg poniższych zasad:
   1) Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Podwyżka czynszu, o której mowa w pkt 2 nie wymaga wypowiadania dotychczasowej wysokości czynszu
   2) Waloryzacja czynszu najmu następować będzie corocznie o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM w Katowicach.
   3) Opłaty za dostarczanie do lokalu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają podwyższeniu od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiadania ich wysokości, za powiadomieniem.
   4) W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, dotyczącej czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń), podlegają one zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiadania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.
   5) W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego, umowa ulega rozwiązaniu za okresem wypowiedzenia wskazanym w § 12 ust. 2.
4. Czynsz naliczany jest od daty wydania lokalu Najemcy protokołem zdawczo - odbiorczym, chyba że niewydanie lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Najemcy; w takim wypadku Wynajmujący nalicza czynsz od wyznaczonego terminu przekazania lokalu.

§ 5

Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy

1. Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego kaucję:

1) w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu, tj. w kwocie .....zł:
   a) /zapłaconą w całości w wysokości.....przed zawarciem umowy/*
   b) /rozłożoną na ..... równych rat, z których pierwsza w kwocie ..... została wpłacona przed zawarciem umowy, a pozostałe płatne będą do 10 – go każdego miesiąca z góry na konto .....Nieuregulowanie w terminie chociażby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji./*
2) stanowiącą zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległych opłat z tytułu użytkowania lokalu (należność główna i odsetki),oraz zużycia elementów technicznych.
3) podlegającą zwrotowi wraz z oprocentowaniem w wysokości równej oprocentowaniu rachunków bieżących w Banku Wynajmującego .....,po odliczeniu należności Wynajmującego.

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

§ 6

Ubezpieczenie lokalu, odpowiedzialność za szkody

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i posiadania mienia, obejmujące odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w najmowanym lokalu użytkowym w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych w tymże lokalu użytkowym. Ubezpieczenie to musi obejmować co najmniej:
   1) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości,
   2) odpowiedzialność cywilną pracodawcy,
   3) odpowiedzialność cywilną za podwykonawców,
   4) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe u Wynajmującego oraz osób trzecich w związku z prowadzeniem remontów, modernizacji, montażu, przebudowy, napraw, budowy, rozbudowy, inwestycji, nadbudowy itp. lokalu użytkowanego przez Najemcę.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy w wyniku:
   1) uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę,
   2) utraty lub uszkodzenia majątku Najemcy oraz osób przez niego zatrudnionych,
   3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich,
   4) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiekolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2, Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

§ 7

Warunki adaptacji lokalu

1. Najemca oświadcza, iż przyjmuje do wiadomości, że prowadzenie w lokalu planowanych przez niego robót adaptacyjnych wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadku ingerencji w nieruchomość wspólną w nieruchomości będącej własnością wspólnoty mieszkaniowej, także zgody wspólnoty wyrażonej uchwałą oraz, że nie może rozpocząć żadnych prac przed uzyskaniem zaleceń i akceptacji Wynajmującego i zgody wspólnoty.
2. W celu uzyskania zgody Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu:
   1) koncepcji architektonicznej adaptacji lokalu,
   2) opisu zakresu rzeczowego robót adaptacyjnych obejmujących roboty budowlane, instalacyjne, wyposażenie techniczne jak i aranżację wystroju lokalu,
   3) wniosku określającego zmiany w wielkości mocy przyłączeniowych doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, gazowej, grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej,
   4) projektu budowlanego o ile wymagają tego przepisy, celem jego wstępnej akceptacji przez Wynajmującego,
   5) uzyskanych warunków technicznych dla przyłączy oraz wszelkich zgód i decyzji mających wpływ na sposób użytkowania i stan techniczny lokalu jak i budynku, w którym jest on usytuowany.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania uzgodnień dokonanych z Wynajmującym i uzyskania wymaganych prawem zgód i pozwoleń na roboty adaptacyjne, w tym pozwolenia na budowę o ile wymagają tego przepisy.

4. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ze zmianami.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi robotami budowlanymi w zakresie działań i zaniechań własnych, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób i podmiotów, którym zlecił dokonanie jakichkolwiek prac związanych z robotami adaptacyjnymi.
6. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 5 Najemca ponosi zarówno w stosunku do Wynajmującego, jak również w stosunku do właścicieli i najemców lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich. Odpowiedzialność Najemcy obejmuje poniesione straty, jak i utracone korzyści.
7. Najemca zobowiązuje się do usuwania wad i usterek występujących w lokalu, a dotyczących instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych i robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanej przez niego adaptacji i zobowiązuje się wykorzystywać swoje uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi przysługujące mu wobec innych podmiotów i udokumentować ich wykorzystanie Wynajmującemu lub dokonać usuwania wad i usterek we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów budynku i lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
8. **Nakłady Najemcy w ramach adaptacji nie będą traktowane jako ulepszenia lokalu.**
9. Zakończenie prac adaptacyjnych wymaga potwierdzenia **„Protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych",** sporządzonym po zakończeniu robót, stanowiącym załącznik do umowy.
10. W okresie od dnia rozpoczęcia robót adaptacyjnych do dnia podpisania **„Protokołu odbioru technicznego robót adaptacyjnych"** Najemca zobowiązany jest do stałego sprzątania miejsca robót oraz części komunikacyjnej budynku a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i przestrzegania ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* z późn. zm., a także do ponoszenia kosztów wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac adaptacyjnych.

§ 8

Wydanie lokalu najemcy

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej lub pierwszej raty kaucji ustalonej zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 Umowy.
2. Lokal, w chwili wydania Najemcy, znajduje się w stanie przydatnym, pod względem faktycznym i prawnym, do prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice i w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne, i że przyjmuje go bez zastrzeżeń. Najemca nadto oświadcza, że ma zapewniony dostęp do przyłączy instalacyjnych jakie doprowadzone są do obiektu, w którym usytuowany jest lokal będący przedmiotem najmu, a niezbędnych do jego eksploatacji w zakresie i sposobie wynikającym z umowy.

§ 9

Wymagania ochrony przeciwpożarowej

1. Na Najemcę przenosi się obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej.
2. Najemca jest obowiązany zabezpieczyć lokal przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów przeciwpożarowych w trybie i na zasadach określonych w innych przepisach.
4. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę przeciwpożarową poprzez:
   1) przestrzeganie i dostosowanie lokalu do przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych dla prowadzonej w nim działalności gospodarczej,
   2) wyposażenie lokalu użytkowego w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,

3) zapewnienie obowiązkowych kontroli, konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w jakie lokal został wyposażony przez Najemcę w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
4) /sporządzenie i aktualizację instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego lokalu użytkowego/*
5) zapewnienie osobom przebywającym w lokalu użytkowym bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji,
6) przygotowanie lokalu użytkowego do prowadzenia akcji ratowniczej,
7) zapoznanie swoich pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
8) ustalenie sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.

5. W razie niestosowania się przez Najemcę do zasad ochrony przeciwpożarowej, oraz nakazów służb do tego uprawnionych, jeżeli zachowanie Najemcy zagraża bezpieczeństwu obiektu lub naraża Wynajmującego na ograniczenia w korzystaniu z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem – Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący, a w przypadku gdy jest to budynek stanowiący własność wspólnoty mieszkaniowej - wspólnota mieszkaniowa, odpowiada za ochronę przeciwpożarową całego obiektu, którego jest zarządcą i za urządzenia przeciwpożarowe, w które wyposażył obiekt z wyłączeniem instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej będących własnością Najemcy.
7. W przypadku, gdy cały obiekt wynajmowany jest przez jednego najemcę, wymagania ochrony przeciwpożarowej stanowią Załącznik do Umowy.

§ 10

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić warunki do korzystania z lokalu i jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zapewni ponadto: (wypełnić właściwe lub skreślić)
   1) /sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku/* (.....)
   częstotliwość sprzątania
   2) .....
   3) .....
   4) .....
3. Wynajmujący zobowiązuje się:
   1) udostępnić Najemcy możliwość podłączenia się do wszystkich przyłączy i sieci instalacyjnych w jakie wyposażona jest nieruchomość, w której usytuowany jest lokal,
   2) wyrazić zgodę na dokonywanie zmian w wielkości mocy przyłączeniowych instalacji, jeśli nie zagraża to bezpieczeństwu nieruchomości i nie stoi to w sprzeczności z interesem pozostałych użytkowników nieruchomości, /w tym wspólnoty mieszkaniowej/*.

§ 11

Obowiązki Najemcy

W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do:
1) utrzymania porządku i czystości w lokalu i jego otoczeniu,
2) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego /i wspólnoty mieszkaniowej/* oraz zgody z określeniem warunków technicznych od dostawcy źródła danej instalacji w przypadku, gdy Najemca będzie potrzebował zmienić moc przyłączeniowych dla użytkowania instalacji - Najemca dokonuje powyższej zmiany na swój koszt,
3) zamontowania na swój koszt, zgodnie z przepisami prawa, stosownych urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej powodującej zanieczyszczenie środowiska zwłaszcza w zakresie wód, ścieków i powietrza,
4) umieszczenia na ścianach lub urządzeniach zewnętrznych w obrębie nieruchomości znaków informacyjno-reklamowych dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej, jedynie za zgodą /Wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej/* i po uzyskaniu stosownej zgody Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice,

5) umieszczania na witrynach, oknach i innych częściach przeszklonych ścian tzw. wyklejek po uzyskaniu zgody Wynajmującego, przy czym powierzchnia tzw. wyklejek nie może przekraczać 30% powierzchni przeszklonych, w tym witryn oraz ram i ościeżnic,
6) użytkowania lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
7) przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej, BHP i przepisów sanitarnych,
8) utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym poprzez wykonywanie **we własnym zakresie i na własny koszt** na bieżąco niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego,
9) sprzątania i ciągłego utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu,
10) stosowania przepisów Ustawy z dnia 14.12.2012 r. *o odpadach* z późn. zm. wraz z przepisami wykonawczymi i Ustawy z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* z późn. zm., Ustawy z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z późn. zm oraz do prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wytworzonymi w wyniku realizacji przedmiotu umowy oraz stosowną uchwałą Rady Miasta Katowice w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice.
11) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym Regulaminu porządku domowego oraz nieutrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
12) udostępnienia lokalu na każde żądanie Wynajmującego w trakcie wykonywania robót adaptacyjnych, jak i z innych obiektywnie ważnych przyczyn w trakcie obowiązywania umowy.
13) przygotowywania raz na 12 miesięcy od daty zawarcia umowy pisemnego sprawozdania z prowadzonej działalności i przedłożenia go Wydziałowi Kultury Urzędu Miasta Katowice. Wzór sprawozdania stanowi załącznik do umowy. Sprawozdanie należy składać drogą pocztową na adres Wydziału Kultury Urzędu Miasta Katowice, 3 Maja 7, 40-096 Katowice albo poprzez e-doręczenia albo osobiście w Biurze Obsługi Mieszkańców Urzędu Miasta Katowice.
14) umieszczenia w widocznym miejscu jeżeli to możliwe na drzwiach wejściowych albo witrynie lokalu oraz wewnątrz lokalu logotypu z informacją o tym, że lokal został wynajęty w konkursie „Lokal na kulturę". Logotyp zostanie przekazany przez Urząd Miasta Katowice.
15) założenia podstrony opcjonalnie z linkiem przekierowującym na inne platformy internetowe na stronie internetowej www.lokalnakulture.pl z krótkim opisem przedstawiającym profil najemcy oraz umieszczania tam bieżących informacji o wydarzeniach kulturalnych podejmowanym w lokalu.

§ 12

Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może najem rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
   1) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (art. 672 k.c.);
   2) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem (art. 667 § 2 k.c.);
   3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667 § 2 k.c.);
   4) oddał w całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego (art. 668 k.c.);
   5) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym (685 k.c.);
   6) nie uregulował w zakreślonym terminie, co najmniej 2 rat kaucji;
   7) narusza w sposób rażący lub uporczywy przepisy BHP, przeciwpożarowe, sanitarne oraz wynikające z Regulaminu porządkowego;
   8) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w lokalu, w szczególności nie uzyskał opinii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu lub jego części;
   9) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi w lokalu;

10) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w lokalu i poza nim,
11) nie udostępnia lokalu na każde żądanie Wynajmującego.
12) nie dostarczył sprawozdania,o którym mowa w § 11 ust. 13.

2. Każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W każdym czasie możliwe jest rozwiązanie umowy, na mocy porozumienia stron.
4. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i niewydania lokalu Wynajmującemu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do uiszczania opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z treścią § 13 ust. 2.
KZGM uprawniony jest do rozliczania wpłat dokonywanych przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego zgodnie z treścią § 4 ust. 2 pkt 5 lit. a) – c).

§ 13

Zwrot Lokalu

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w terminie do 14 dni w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu lokalu.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, do dnia zwrotu lokalu były Najemca zapłaci Wynajmującemu opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom jakie obowiązywały w czasie trwania umowy najmu, określonym w § 4 ust.1 z uwzględnieniem zmian umowy w tym zakresie jak również dalszych zmian wysokości opłat zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu jest płatna miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
3. Zwrot lokalu następuje z chwilą fizycznego **wydania lokalu Wynajmującemu** oraz w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu i w tym celu stawić się w siedzibie właściwego Oddziału Eksploatacji Budynków, w następnym dniu roboczym po dniu rozwiązania/ wygaśnięcia umowy najmu, w godzinach pracy Wynajmującego.
Z czynności odbioru lokalu strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy. Jeżeli Najemca nie stawi się w w/w terminie w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi.
5. Niestawiennictwo Najemcy w wyznaczonym terminie uprawnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia lokalu pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia (zgodnie z § 15 umowy). Wówczas Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi, i jeśli to możliwe przejmie lokal we władanie, względnie skorzysta z zabezpieczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1 pkt 1 Umowy.
6. Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, do dostarczenia Wynajmującemu wszelkich dokumentów dotyczących sprawności działania instalacji elektrycznej, gazowej, odgromowej, przeciwpożarowej itp. jak i urządzeń technicznych w jakie trwale lokal został wyposażony.
7. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania okresu wypowiedzenia, do udostępnienia lokalu do wstępnych oględzin, w takim czasie kiedy funkcjonują wszelkie występujące w lokalu instalacje, celem sprawdzenia prawidłowości ich działania.
8. Po rozwiązaniu umowy i wyznaczeniu terminu zwrotu lokalu, jednakże nie później niż do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego były Najemca jest zobowiązany usunąć wszystkie ruchomości z lokalu i zdemontować reklamy zamontowane na nieruchomości. Lokal należy przekazać w stanie posprzątanym, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Najemcy klucze należy przekazać Wynajmującemu.

W przypadku niewykonania powyższego obowiązku przez Najemcę, Strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.

9. Wynajmujący ma prawo obciążyć byłego Najemcę kosztami usunięcia ruchomości z lokalu oraz jego posprzątania.

§ 14

Podnajem

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

§ 15

Zawiadomienia i powiadomienia

1. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4, wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy Stronami wymagają formy pisemnej.
2. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4, wszelka korespondencja Stron, będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie dostarczona osobiście lub pocztą na następujące adresy korespondencyjne:
   Wynajmującego:
   1) Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice,
   lub
   2) Oddział Eksploatacji Budynków Nr ....., ul. ....., ... Katowice.

   Najemcy:
   1) .....
   adres lokalu
   lub
   2) .....
   siedziba Najemcy

   Osobiste doręczenie do Najemcy odbywa się do jego rąk lub jego pracownika obecnego pod w/w adresem korespondencyjnym.
   Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku, korespondencję uważa się za doręczoną w przypadku przekazania w powyższy sposób.
3. Najemca wyraża zgodę* / nie wyraża zgody*, aby korespondencja kierowana do niego, w tym wezwania do zapłaty, przesyłana była również w formie elektronicznej, na adres poczty elektronicznej Najemcy: .....
   Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną.
4. Faktury będą wystawiane i dostarczane wyłącznie w formie **faktury ustrukturyzowanej** (dalej: e-faktury) bezpośrednio w **Krajowym Systemie e-Faktur (dalej: KSeF)**. E-faktura jest uznana za otrzymaną w momencie, gdy zostanie nadany jej numer w KSeF. W przypadku wystąpienia awarii całkowitej KSeF Wynajmujący będzie przekazywał wizualizacje faktur poza KSeF na adres mailowy wskazany w ust. 3. Wówczas datą otrzymania faktury będzie data przesłania wiadomości e-mail. W przypadku braku wyrażenia przez Najemcę zgody na przesyłanie korespondencji w formie elektronicznej, wizualizacja faktury będzie przekazywana Najemcy w formie papierowej przesłanej na adres wskazany w ust.2 lub drogą elektroniczną za pośrednictwem e-Doręczeń (PURDE) w przypadku gdy Najemca jest uczestnikiem systemu e-Doręczeń. Powyższe znajdzie zastosowanie odpowiednio

w przypadku pojawienia się przejściowych problemów technicznych KSeF.

5. Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem wysłania z adresu poczty e-mailowej Wynajmującego.
6. Każdą zmianę lub utratę adresu e-mail Najemca powinien zgłosić Wynajmującemu.
7. Najemca wnioskuje o uzyskanie indywidualnego identyfikatora i hasła użytkownika serwisu Internetowej Obsługi Kontrahenta KZGM w Katowicach*. Korespondencję wysłaną przez Wynajmującego drogą elektroniczną poprzez serwis IOK uznaje się za skutecznie doręczoną, co oznacza, że nie wymaga ona wysłania inną drogą w tym listowną, chyba że zachowanie formy pisemnej jest wymagane odrębnymi przepisami prawa. Najemca ma możliwość podglądu dotyczących go dokumentów, w tym księgowych oraz sprawdzenia salda poprzez Internetową Obsługę Klienta (IOK).

§ 16

Przetwarzanie danych osobowych

1. KZGM jako administrator danych przetwarza dane osobowe Najemcy m.in. w celu zawarcia i realizacji umowy, rozliczeń finansowo-księgowych, utrzymania kontaktu związanego z eksploatacją lokalu, np. przekazanie danych teleadresowych osobom wykonującym przeglądy techniczne lub inne niezbędne prace w lokalu. Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych: iod@kzgm.katowice.pl; kontakt z KZGM: poczta@kzgm.katowice.pl
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się z pełną informacją o przetwarzaniu danych osobowych, zamieszczoną na stronie kzgm.katowice.pl/bip/rodo, w której opisano prawa osób, w tym prawo dostępu do danych, poprawiania, wniesienia skargi do uodo.gov.pl/pl/p/dla-obywatela. Zgodę na kontakt poprzez telefon lub e-mail można odwołać w każdym czasie.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy na nowego najemcę, wyłącznie pod warunkiem, że kolejny najemca będzie następcą prawnym dotychczasowego Najemcy, powiązanym z nim kapitałowo i organizacyjnie.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie najmu stosuje się właściwe przepisy prawa, a w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego sąd w Katowicach, jako sąd wyłącznie właściwy.
4. Najemca zobowiązuje się pozostawić w lokalu wymienione przez siebie części składowe lokalu takie jak: okna, podłogi, piece grzewcze, instalacje elektryczną i alarmową, a także instalację wodno-kanalizacyjną i urządzenia sanitarne w miejsce części składowych znajdujących się w lokalu na dzień jego wydania Najemcy – których nie uważa się za ulepszenia/ nakłady Najemcy i nie przysługuje za nie zwrot.
5. Zmiany niniejszej Umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej, tj. aneksu, z wyjątkiem zmian innych należnych opłat, o których mowa w § 4, w tym zaliczek/ ryczałtów*, które nie wymagają aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia o nowej wysokości opłat oraz zmian, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 i 4. Pisemnego aneksu nie wymaga również zmiana adresu e-mailowego wskazanego w § 15 ust. 3 i 4, która dla swej ważności wymaga jedynie złożenia przez Najemcę pisemnego oświadczenia na adres Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice).
6. Jeżeli Najemców jest dwóch lub więcej ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminów, o których mowa w treści Umowy.

§ 18

Spis załączników

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

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. Wymagania ochrony przeciwpożarowej*

3. Wzór sprawozdania z prowadzonej działalności
4. .....
5. .....

§ 19

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

..... (Wynajmujący)

..... (Najemca)

* - niepotrzebne skreślić
** - właściwe wypełnić
*** - podanie danych w postaci numerów telefonów, numeru faxu, adresu e-mail osób fizycznych jest dobrowolne i ma na celu ułatwienie kontaktu w związku z zawieraną umową.

Informacja o zobowiązaniu podatkowym*

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 707), Najemca lokalu użytkowego **(stanowiącego własność/współwłasność* Gminy lub Skarbu Państwa)** zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących w danym roku na terenie miasta Katowice. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy do złożenia deklaracji* / informacji* podatkowej.

..... (Wynajmujący)

..... (Najemca)

Druk deklaracji* / informacji* w sprawie podatku od nieruchomości należy pobrać w Biurze Obsługi Mieszkańców, znajdującym się w Katowicach przy ul. Rynek 1, I piętro, stanowiska 30, 31, 32, nr tel. 32 259-36-36, 32 259-34-66, 32 259-34-84 w godzinach pracy Urzędu.