

UMOWA Nr/20.....
najmu lokalu użytkowego
w budynku przy ul. w Warszawie

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

Spółdzielnią Mieszkaniową „Muranów” wpisaną pod numerem KRS 0000023171 w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą REGON 12113640 i NIP 525-00-12-478, z siedzibą Spółdzielni pod adresem: 00-162 Warszawa, ul. Dzielna 10 – reprezentowaną przez:

1. Prezesa Zarządu –

2. Członka Zarządu Głównego - Księgowego –

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a :

Panem

- według oświadczenia zamieszkałym.....
- legitymującym się dowodem osobistym ważnym do r.,
PESEL,
- prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP prowadzonej przez Ministra Gospodarki -

z siedzibą firmy:

....., **ul.**

- posiadającą: **NIP**, **REGON**

jako Najemcą, z drugiej strony, następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący jest współwłaścicielem budynku przy **ul.** w Warszawie oraz wieczystym użytkownikiem gruntu, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr **WA4M/...../....**
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej **m²** znajdującego się na parterze budynku przy **ul.** w Warszawie.
3. Powierzchnia ogrzewana **wynosi** **m²**.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal określony w § 1 ust. 2 od dnia **20.....r.**
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w stanie określonym w protokole przekazania lokalu do użytkowania **od dnia** **20..... r.**
3. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu jest oddawany Najemcy w najem, jak też stopnia zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu w momencie jego przekazania Najemcy, stanowi protokół zdawczo - odbiorczy będący integralną częścią niniejszej umowy - **załącznik nr 1.**
4. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal określony w §1 **z przeznaczeniem na prowadzenie**
2. Zmiana przeznaczenia używanego lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza, że w lokalu zatrudnione będą: **osoby.**
4. O ewentualnych zmianach w liczbie zatrudnionych osób, na okres dłuższy niż miesiąc, Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie informować Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca może dokonać adaptacji lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2, do potrzeb prowadzonej w nim działalności, jednakże bez naruszania elementów konstrukcyjnych budynku.
2. Najemca zobowiązuje się nie dokonywać w wynajętym lokalu żadnych zmian i przeróbek bez zgody Wynajmującego, a w przypadku, gdy wymagają one dodatkowo zezwolenia właściwego organu samorządu terytorialnego – również zgody lub pozwolenia tego organu.
3. Nakłady inwestycyjne związane z adaptacją lokalu, o których mowa w ust. 1 i jego wyposażeniem ponosi w całości Najemca i nie podlegają one rozliczeniu po rozwiązaniu umowy najmu.

§ 5

1. Za lokal określony w § 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny dwuskładnikowy:
 - składnik „A” - na pokrycie kosztów działalności statutowej Wynajmującego (remonty, konserwacja, koszty eksploatacyjnej itp.);
 - składnik „B” - na pokrycie tzw. „kosztów komunalnych” (ciepło, woda, wywóz śmieci itp.), podatków i opłat, których wysokość jest niezależna od Wynajmującego.
 - 1.1. Płatność czynszu z tytułu najmu lokalu określonego w § 1 - strony zgodnie ustaliły w następujący sposób:
 - składnik „A”, tj. kwota **zł. netto** + VAT płatne **od 20... r.**
 - składnik „B”, tj. kwota **zł. netto** + VAT płatne **od 20..... r.**
 - 1.2. Wysokość składnika „A” wylicza się według stawki **zł. netto za 1 m²** powierzchni lokalu, **tj. m².**
 - 1.3. Od dnia **20.... r.** kwotę składnika „A” czynszu za najem lokalu określonego w § 1 strony ustalają na kwotę **zł.** (..... złotych), a składnika „B” **od 20... r.** wysokość składnika „B” strony ustalają na kwotę **zł.** miesięcznie (.....złote), jednakże wysokość składnika „B” może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
 - 1.4. Wielkość składnika „A” czynszu będzie podlegać rocznej waloryzacji według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. (Podany wskaźnik wykorzystywany jest do celów określonych w ustawie o podatkach i opłatach lokalnych). Pierwsza waloryzacja składnika „A” czynszu zostanie wprowadzona od dnia **1 stycznia 20.... roku.** Wszelkie zmiany wysokości składnika „A” czynszu dokonywane będą w formie aneksu do umowy.
 - 1.5. Elementy składnika „B” czynszu oraz jego wysokość w dniu podpisania umowy podano w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
 - 1.6. O zmianach wysokości składnika „B” czynszu, Wynajmujący będzie informował Najemcę na bieżąco, odpowiednio do zmiany wysokości poszczególnych opłat.
 - 1.7. Bieżące, niezależne od Wynajmującego zmiany wysokości składnika „B” czynszu nie stanowią zmiany umowy najmu i są obowiązujące bez dodatkowych uzgodnień.
 - 1.8. Ustalone w pkt 1.2 i 1.3 kwoty czynszu nie zawierają podatku VAT, który Wynajmujący będzie pobierał na podstawie odrębnych przepisów.
2. Ustalony czynsz za najem lokalu użytkowego jest płatny przelewem na konto Wynajmującego, wskazane na wystawionej fakturze VAT, co miesiąc z góry w ciągu 7 dni od daty jej otrzymania.

Płatność pierwszego czynszu **za 20...r.** nastąpi **do dnia 20.... r.**
 3. Od kwot czynszu, które wpłyną na konto Wynajmującego po terminie określonym w ust. 2 Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe.
 4. Brak wpłat za dwa pełne okresy miesięczne upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
 5. Na dostawę energii elektrycznej Najemca zawrze oddzielną umowę z jej dostawcą w ciągu 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy najmu, albo zostanie rozliczony za zużycie energii w okresach miesięcznych przez Wynajmującego według odczytu podlicznika zamontowanego w

lokalu, jeśli do tego czasu nie będzie uruchomiona bezpośrednia linia zasilająca lokal w energię elektryczną.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego, w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umowy najmu, Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy na konto Wynajmującego kaucję w wysokości trzykrotnego obowiązującego czynszu (składnik „A” i „B” w kwocie brutto) nr konta 75 1240 6247 1111 0000 4977 1284 - Bank Pekao S.A.
2. Wynajmujący ma prawo wykorzystać kwotę kaucji w przypadku, jeżeli powstałyby ze strony Najemcy zaległości w opłatach na rzecz Wynajmującego, przekraczające wysokość dwumiesięcznego czynszu ustalonego w niniejszej umowie.
3. O wykorzystaniu części lub całości kaucji Wynajmujący jest zobowiązany natychmiast powiadomić Najemcę informując równocześnie, że w przypadku nie wyrównania zaległości czynszowych, a w tym uzupełnienia kaucji w wysokości ostatniego trzykrotnego czynszu (składnik A + składnik B) w ciągu 30 dni, umowa najmu może być rozwiązana bez wypowiedzenia po upływie tego terminu.
4. Po upływie okresu najmu niewykorzystana przez Wynajmującego część kaucji podlega zwrotowi.

§ 7

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać całość lub część lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest natychmiast zawiadomić Wynajmującego o zdarzeniach w wyniku, których powstała lub może powstać szkoda, zwłaszcza o wszelkich uszkodzeniach, awariach, a także o potrzebie napraw, które obciążają Wynajmującego i potwierdzić powiadomienie pisemnie.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do usunięcia zgłoszonej awarii.
3. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć od ognia i innych zdarzeń losowych mienie i towary znajdujące się w lokalu.
4. Najemca zobowiązany jest wskazać Wynajmującemu, w dniu przejęcia lokalu, osobę i numer telefon w celu zapewnienia kontaktu dla niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku awarii.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz do korzystania z niego z zachowaniem ogólnych zasad bezpieczeństwa, przepisów ochrony przeciwpożarowej, uwzględniających wyposażenie obiektu w sprawny podręczny sprzęt gaśniczy, stosowanie bezpiecznego procesu pracy, posiadanie stosownej dokumentacji wymaganej obowiązującymi przepisami, nie zakłócania spokoju mieszkańców, zachowania porządku domowego, a także do bieżącego usuwania spowodowanych uszkodzeń i zanieczyszczeń.
2. Najemca zobowiązuje się dbać o wewnętrzny i zewnętrzny wygląd estetyczny lokalu, jak też jego bezpośredniego otoczenia z wejściem do lokalu i przyległym chodnikiem.

§ 10

Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu koszty remontu za wszelkie uszkodzenia lokalu i jego wyposażenia stwierdzone w czasie trwania umowy, które powstały z jego winy.

§ 11

1. W okresie użytkowania Najemca zobowiązuje się do dokonywania wewnątrz lokalu bieżących napraw i drobnych remontów we własnym zakresie bez rekompensaty poniesionych kosztów.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie określonym w protokole przekazania lokalu.

3. Najemca powinien zwrócić lokal Wynajmującemu najpóźniej w dniu zakończenia najmu po spisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które według protokołu zdawczo-odbiorczego znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.

§ 12

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana:
 - a) w wyniku pisemnego porozumienia obu stron umowy,
 - b) w trybie 3-miesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego,
 - c) przez każdą ze stron bez wypowiedzenia, po zastosowaniu wcześniejsze upomnienia, w przypadku permanentnego naruszania przez drugą stronę postanowień umowy przy czym uprawnienie to nie dotyczy przypadków zakłóceń w dostawie wody, ciepła itp. niezależnych od Wynajmującego.
2. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej, pod rygorem jego nieważności.
3. Umowa może być rozwiązana bez wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku wymienionym w § 5 ust. 4 niniejszej umowy.

§ 13

1. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, ale nie dotyczy to treści § 5 ust. 1 pkt 1.7.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Najemcy i trzy egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Otrzymują:

- 1) Dział finansowo-księgowy
- 2) Dział techniczno-eksploatacyjny
- 3) Dział członkowsko - mieszkaniowy