UMOWA Nr ……/202….

najmu lokalu użytkowego

w budynku przy ul. ……………… w Warszawie

zawarta **w dniu ………………. 202….. r.** w Warszawie pomiędzy:

**Spółdzielnią Mieszkaniową „Muranów”** z siedzibą w Warszawie (kod: 00-162), przy ul. Dzielnej 10, wpisaną pod numerem KRS 0000023171 do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, posiadającą numer REGON 012113640 i NIP 5250012478, zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

1. Tadeusza Chacińskiego – Prezesa Zarządu,
2. Monikę Zalewską – Członka Zarządu - Głównego Księgowego,

a

**Panem/Panią ………………………………….**

* 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

z siedzibą:

**……………………………., ul. ………………………….**

**- posiadającą: NIP ……………., REGON ………………,** zwanym dalej **Najemcą,**

# **o następującej treści:**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest współwłaścicielem nieruchomości przy **ul. ……………..** w Warszawie, dla której przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa, X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta nr **WA4M/……………/….** Na wskazanej nieruchomościposadowiony jest budynek wielomieszkaniowy z lokalami użytkowymi w parterze.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem znajdującego się na parterze budynku przy **ul. ……………..** w Warszawie lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej **………. m2**.
3. Powierzchnia ogrzewana lokalu wskazanego w ust. 2 **wynosi ……….. m2**.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal określony w § 1 ust. 2 od dnia **…………... 202… r.**
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w stanie określonym w protokole przekazania lokalu do użytkowania **od dnia ………………202….. 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. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym, oraz, że co do istniejącego stanu technicznego nie wnosi on żadnych zastrzeżeń.
5. Umowa zostaje zawarta **na czas nieoznaczony.**

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal określony w §1 **z przeznaczeniem na prowadzenie ………………………………………………**
2. Zmiana przeznaczenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu stanowiącego przedmiot najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.

**§ 4**

1. Najemca, z zastrzeżeniem ust. 2 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 budowlanego lub organu samorządu terytorialnego – również zgody lub pozwolenia/zezwolenia tego organu.
3. Nakłady i ryzyko związane z adaptacją lokalu, o których mowa w § 1 ust. 2 i jego wyposażeniem ponosi w całości Najemca i nie podlegają one rozliczeniu z Wynajmującym po rozwiązaniu umowy najmu.
4. Najemca nie jest uprawniony do dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, jakichkolwiek zmian w wyglądzie elewacji budynku w którym znajduje się lokal stanowiący przedmiot najmu, w tym zmian w witrynie lokalu stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności do montażu reklam, szyldów, neonów, klimatyzatorów etc.
5. Dokonywanie przez Najemcę w elewacji budynku w którym znajduje się przedmiot najmu lub w lokalu stanowiącym przedmiot najmu, jakichkolwiek zmian lub przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.

**§ 5**

1. Za lokal określony w § 1 Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny dwuskładnikowy:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | składnik „A” - | podstawowy czynsz najmu, który Wynajmujący będzie przeznaczał m.in. na pokrycie kosztów działalności statutowej Wynajmującego (remonty, konserwacja, koszty eksploatacyjnej itp.); |
|  | składnik „B” - | na pokrycie niezależnych od Wynajmującego świadczeń związanych z utrzymaniem lokalu, w tym: kosztów mediów (ciepło, woda), opłaty za wywóz odpadów komunalnych, oraz podatków i innych opłat. |

* 1. Płatność czynszu z tytułu najmu lokalu określonego w § 1 - strony zgodnie ustaliły w następujący sposób:

- składnik „A”, tj. kwota **…………………….. zł.** (słownie………….)netto + VAT płatne **od …………… 202….. r.**

* składnik „B”, tj. kwota **…………….. zł.** (………………………)netto +VAT płatne **od …………… 202…. r.**

1.2. Wysokość składnika „A” wyliczona została według stawki **………** **zł netto za 1 m2** powierzchni lokalu stanowiącego przedmiot najmu, **tj. ………… m2.**

1.3. Wysokość składnika „B” może ulec zmianie z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.

1.4. Wysokość składnika „A” czynszu będzie corocznie podlegać waloryzacji według średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Pierwsza waloryzacja składnika „A” czynszu zostanie wprowadzona od dnia **01 stycznia 202… roku na bazie wskaźnika za rok 202……**. O wzroście składnika „A” Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie. Zmiana wysokości składnika „A” nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy i będzie obowiązywać od dnia wskazanego w zawiadomieniu, jednak nie wcześniej niż od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzymał od Wynajmującego stosowne zawiadomienie.

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. Zmiana wysokości świadczeń wchodzących w skład składnika „B” nie jest zmianą niniejszej umowy i nie wymaga podpisania aneksu. Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o zmianie stawek świadczeń ze składnika „B”, które będą obowiązywały od daty ich wprowadzenia przez dostawców/poborców tych świadczeń.

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 stanowiącego przedmiot najmu jest płatny przelewem na konto Wynajmującego, wskazane na wystawionej fakturze VAT, co miesiąc, z góry, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.

Płatność pierwszego czynszu **za ……... 202… r.** nastąpi **do dnia** **……… 202…. r.**

3. Od kwot czynszu, które wpłyną na konto Wynajmującego po terminie określonym w ust. 2 Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

4. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami za najem lokalu przez okres dwóch miesięcy, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

5. Na dostawę energii elektrycznej Najemca zawrze oddzielną umowę z jej dostawcą w ciągu 30 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, wynikających z niniejszej umowy, w tym w szczególności roszczenia o zapłatę czynszu najmu, zapłatę odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, zapłatę odszkodowania za zniszczenie przedmiotu najmu (koszty remontu) lub jego wyposażenia, oraz innych roszczeń Wynajmującego względem Najemcy z tytułu realizacji niniejszej umowy, Najemca wpłaci 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.

W dniu podpisania umowy kaucja musi być zaksięgowana na koncie Wynajmującego.

1. Kaucja, o której mowa w ust. 1 jest nieoprocentowana.
2. W przypadku zalegania przez Najemcę z opłatami z tytułu niniejszej umowy za okres przynajmniej dwóch miesięcy, Wynajmujący jest uprawniony do pokrywania powstałej zaległości z wniesionej przez Najemcę kaucji. O rozliczeniu zaległości z kaucji Wynajmujący powiadomi Najemcę niezwłocznie, a Najemca jest zobowiązany do uzupełnień kaucji w terminie 30 dni od dnia otrzymania zawiadomienia o rozliczeniu zadłużenia z kaucji. W przypadku nieuzupełnienia przez Najemcę kaucji w terminie wskazanym w zdaniu poprzednim, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.
3. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku powtarzającej się dwukrotnie konieczności pokrycia przez Wynajmującego należności za najem z kaucji.
4. Po zakończeniu najmu niewykorzystana na rozliczenia kwota kaucji zostanie zwrócona Najemcy przez Wynajmującego w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu.

**§ 7**

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać całość lub część stanowiącego przedmiot najmu lokalu osobie trzeciej do korzystania pod jakimkolwiek tytułem prawnym, w tym w podnajem lub użyczenie.
2. Podnajem, użyczenie lub oddanie pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym przez Najemcę lokalu stanowiącego przedmiot najmu lub jego części, do korzystania osobom trzecim, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Oddanie przez Najemcę lokalu do korzystania osobie trzeciej pod jakimkolwiek tytułem, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.

**§ 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 – pod rygorem odpowiedzialności za wynikłe stąd szkody oraz utraty ewentualnych roszczeń wobec Wynajmującego.

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 przedmiocie najmu.

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 korzystać z lokalu stanowiącego przedmiot najmu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem, oraz do utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu z zachowaniem ogólnych zasad bezpieczeństwa i przepisów ochrony przeciwpożarowej, w tym: wyposażyć lokal w sprawny podręczny sprzęt gaśniczy, stosować bezpieczny proces pracy, posiadać stosowną dokumentację wymaganą przepisami, a także nie zakłócać spokoju mieszkańców i innych użytkowników nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, zachować porządek domowy oraz na bieżąco usuwać spowodowane uszkodzenia i zanieczyszczenia.

2. Najemca zobowiązuje się dbać o wewnętrzny i zewnętrzny wygląd estetyczny lokalu, jak też jego bezpośredniego otoczenia z wejściem do lokalu i przyległym chodnikiem.

3. W przypadku gdy Najemca nie będzie dopełniał któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 1 Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.

1. Najemca zobowiązany jest do pokrycia w pełnej wysokości wszelkich szkód powstałych po stronie Wynajmującego lub osób trzecich, w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu. Szkody poniesione przez Wynajmującego, Wynajmujący może rozliczyć z kaucji określonej w § 6 umowy.

**§ 10**

Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie na pokrycie kosztów remontu za wszelkie uszkodzenia w lokalu i jego wyposażeniu, stwierdzone w czasie trwania umowy, które powstały z winy Najemcy. Koszty te mogą zostać rozliczone przez Wynajmującego z kaucji określonej w § 6 umowy.

**§ 11**

1. W okresie użytkowania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do dokonywania wewnątrz lokalu bieżących napraw i drobnych remontów obciążających Najemcę stosownie do postanowień Kodeksu cywilnego, na własny koszt, bez uprawnienia do rekompensaty od Wynajmującego poniesionych kosztów. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków określonych w zdaniu poprzednim, Wynajmujący może wykonać te obowiązki zastępczo na koszt i ryzyko Najemcy, po uprzednim pisemnym wezwaniu skierowanym do Najemcy określającym zakres i termin wykonania robót. Koszt remontu, o którym mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący może rozliczyć z kaucji określonej w § 6.
2. W przypadku gdy Najemca nie będzie dopełniał któregokolwiek z obowiązków określonych w ust. 1, Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy z Najemcą bez wypowiedzenia.
3. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się nie później niż w następnym dniu roboczym po dniu ustania najmu zwrócić (wydać) Wynajmującemu lokal w stanie wolnym od mienia Wynajmującego i niepogorszonym w stosunku do stanu określonego w protokole przekazania lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 3, oraz do usunięcia w lokalu wszelkich zmian wprowadzonych w związku z dostosowaniem lokalu do swoich potrzeb.
4. W przypadku opóźnienia Najemcy w zwrocie lokalu ponad termin wynikający z ust. 3, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości dwukrotności ostatnio obowiązujących opłat za najem lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które według protokołu zdawczo-odbiorczego znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy. Kwoty, o których mowa w zdaniu poprzednim Wynajmujący może rozliczyć z kaucji określonej w § 6.

**§ 12**

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec ostatniego dnia miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie powinno być dokonane w formie pisemnej, pod rygorem jego nieważności.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadkach określonych w umowie. Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia jeśli Wynajmujący uniemożliwia Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu w sposób określony umową. Oświadczenie Najemcy o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 13**

1. Najemca zobowiązuje się poddać w stosunku do Wynajmującego, **w nieprzekraczalnym terminie do dnia ………….. 202.. r.**, rygorowi egzekucji przewidzianej w art. 777 § 1 pkt. 4) Kodeksu postępowania cywilnego co do obowiązku opróżnienia i wydania Wynajmującemu, najpóźniej w następnym dniu roboczym po dniu ustania stosunku najmu, lokalu wskazanego w § 1 umowy. Dodatkowo Najemca zobowiązuje się poddać w stosunku do Wynajmującego, **w nieprzekraczalnym terminie do dnia …………. 202.. r.**, rygorowi egzekucji przewidzianej w art. 777 § 1 pkt. 5) Kodeksu postępowania cywilnego do maksymalnej kwoty …………. zł. (……………………………..) odpowiadającej wysokości sześciokrotności miesięcznego czynszu najmu i opłat dodatkowych z dnia zawierania umowy, co do obowiązku zapłaty Wynajmującemu w określonych w niniejszej umowie kwotach i termiach wszelkich wymaganych zobowiązań pieniężnych należnych Wynajmującemu od Najemcy na podstawie niniejszej umowy w tym: czynszu najmu i opłat dodatkowych (składnik A i składnik B) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z tych należności; odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wskazanego w § 1 umowy wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w przypadku opóźnienia w zapłacie którejkolwiek z należności oraz odszkodowania za zniszczenie lokalu wskazanego w § 1 umowy, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione będzie wykonanie powyższego obowiązku, będzie bezskuteczny upływ wskazanego w niniejszej umowie terminu zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych oraz doręczenie Najemcy przez Wynajmującego wezwania do zapłaty czynszu lub opat dodatkowych wraz z podatkiem VAT w terminie w nim wskazanym, listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru oraz niedokonanie przez Najemcę zapłaty w określonym w wezwaniu terminie.
2. Wynajmujący jest uprawniony do jednorazowego lub wielokrotnego wystąpienia o nadanie wskazanemu w ust. 1 aktowi klauzuli wykonalności.
3. Niedostarczenie wskazanych w ust. 1 oświadczeń w zakreślonym terminie lub dostarczenie oświadczeń o treści innej niż przewidziana w ust. 1 uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

**§ 14**

1. Zmiany treści umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, jednakże nie dotyczy to treści § 5 ust. 1 pkt 1.4 i § 5 ust. 1 pkt 1.7.
2. Doręczenia oświadczeń i korespondencji dotyczących umowy będą dokonywane na adresy biura siedziby danej Strony.
3. Każda ze Stron jest zobowiązana do niezwłocznego poinformowania drugiej Strony o wszystkich zdarzeniach mających znaczenie dla umowy, w tym zmianie adresu do doręczeń etc.

4. W sprawach nienormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 15**

1. Załącznikami do umowy są:
   1. protokół zdawczo odbiorczy o którym mowa w § 2 ust. 3,
   2. elementy składnika „B” czynszu oraz jego wysokość na dzień podpisania umowy.
2. Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i dwa dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:

Otrzymują:

1. Dział finansowo-księgowy
2. Dział techniczno-eksploatacyjny