

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniu2017 r. roku w Lubaniu pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową w Lubaniu z siedzibą przy ul. Bolesława Chrobrego 3, 59-800 Lubań reprezentowanym przez:

1. Prezesa Zarządu Spółdzielni – Marka Czolij

2. Z-cę Prezesa Zarządu ds. Technicznych - Waldemara Misiek

zwanym dalej **“Wynajmującym”**

a

.....prowadzącym/ą działalność gospodarczą
pn.: wpisaną do Centralnej Ewidencji
i Informacja o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z siedzibą przy
ul., NIP,¹

Państwem/Panem/Panią

Zamieszkałymi/-ym/-ą przy ul. w

Posiadającymi/-ym/-ą numer ewidencyjny PESEL¹

zwaną dalej **“Najemcą”**

zwanymi dalej łącznie **„Stronami”**

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego w budynku przy ul..... w Lubaniu.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje, a **Najemca** bierze w najem, do wyłącznego użytkowania przez **Najemcę**:

pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowejm² (słownie:
..... 00/100 m²) w lokalu użytkowym położonym w budynku przy
ul. w Lubaniu, z przeznaczeniem na

2. **Najemca** oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i potwierdza, że przedmiot najmu znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

3. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. **Strony** ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości netto zł za każdy m² powierzchni, powiększony o podatek VAT w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami. Łączna kwota czynszu **netto** wynosi zł (słownie: /100 złotych) plus obowiązujący podatek VAT. Łączna kwota czynszu **brutto** na dzień podpisania niniejszej umowy wynosi zł (słownie: /100 zł).

¹ Wypełnić odpowiednio w zależności od formy prawnej najemcy

2. **Strony** ustalają, że stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji wskaźnikiem wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez GUS w cyklu rocznym, od następnego miesiąca po ogłoszeniu tego wskaźnika. Waloryzacja ta nie wymaga aneksu do niniejszej umowy. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2017 roku.
3. Najemca zobowiązany jest pokrywać dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją lokalu, w szczególności za:
 - 1) wodę i ścieki – wg wskazań wodomierza,
 - 2) centralne ogrzewanie – w wysokości ustalonej w umowie z dostawcą ciepła.
4. Wzrost cen jednostkowych wody, odbioru ścieków i ciepła spowodowany zmianami stawki przez dostawców spowoduje zmiany stawek przez **Wynajmującego**.
5. O wysokości obowiązujących stawek: czynszu, za wodę i odbiór ścieków, za c.o.. **Najemca** będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia **Wynajmującego**. Po otrzymaniu oświadczenia **Najemca** zobowiązany jest uiszczać opłaty w nowej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu oświadczenia **Wynajmującego**.
6. Koszty energii elektrycznej zużywanej przez urządzenia zamontowane w pomieszczeniach **Najemca** będzie pokrywał na podstawie odrębnej umowy zawartej z Zakładem Energetycznym. **Wynajmujący** wyraża zgodę na montaż odrębnych liczników energii elektrycznej.
7. Koszty wywozu śmieci będzie pokrywał **Najemca**, w oparciu o *Deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi* złożoną przez **Najemcę** w Referacie ds. Opłat za Zagospodarowanie Odpadów Urzędu Miasta Lubań.
8. **Najemca** zobowiązuje się regulować miesięczny czynsz wraz z opłatami za wodę, ścieki i c.o., z góry za miesiąc bieżący, na podstawie faktury wystawionej przez **Wynajmującego**, w terminie do 10-go każdego miesiąca, w kasie Spółdzielni Mieszkaniowej lub przelewem na rachunek **Wynajmującego** w PKO BP S.A. Oddział Lubań nr 90 1020 2137 0000 9802 0006 6282.
9. Od należności wniesionych po terminie naliczane będą ustawowe odsetki.
10. W celu zabezpieczenia roszczenia **Wynajmującego** o zapłatę czynszu, c.o. i innych opłat **Najemca** wniesie **zabezpieczenie w wysokości stanowiącej równowartość kwoty czynszu i opłat brutto za okres 4 miesięcy, zaokrągloną do pełnych setek zł**. Dla przedmiotowej umowy ustala się zabezpieczenie w wysokości zł (słownie: złotych). *W celu zabezpieczenia roszczenia Wynajmującego o zapłatę czynszu Najemca wniesie zabezpieczenie w formie gotówki/gwarancji bankowych/gwarancji ubezpieczeniowych.*²
11. Zabezpieczenie należy wniesić najpóźniej w dniu podpisania umowy.

§ 4

1. Do obowiązków **Najemcy** należy:
 - 1) wykorzystanie przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i ustaloną branżą;
 - 2) przystosowanie przedmiotu najmu do własnych potrzeb wyłącznie na koszt własny;
 - 3) dokonywanie we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu, usuwania uszkodzeń powstałych w przedmiocie najmu, wynikających z bieżącego użytkowania oraz bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym;
 - 4) dbałość o właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe i antywłamaniowe podmiotu najmu.

² W zależności od formy zabezpieczenia

- 5) utrzymanie czystości i porządku w przedmiocie najmu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
 - 6) złożenia *Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi* w Referacie ds. Opłat za Zagospodarowanie Odpadów Urzędu Miasta Lubań;
 - 7) utrzymanie przedmiotu najmu oraz jego urządzeń w należyтым stanie technicznym odpowiadającym wymogom określonym przepisami prawa budowlanego i przepisów wykonawczych;
 - 8) stosowanie się do ogólnie obowiązujących przepisów i „Regulaminu porządku domowego w Spółdzielni Mieszkaniowej w Lubaniu”;
 - 9) udostępnianie przedmiotu najmu **Wynajmującemu** w celu przeprowadzenia kontroli stanu i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu;
 - 10) Niezwłoczne informowanie **Wynajmującego** na piśmie o każdej zmianie danych **Najemcy**.
2. Bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, **Najemca** nie może oddać przedmiotu najmu, ani jego części, osobie trzeciej w podnajem, ani w żadną inną formę władania.

§ 5

1. Umowa niniejsza zawarta jest od 2017r. na czas nieoznaczony i może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Rozwiązanie umowy najmu przez **Wynajmującego** bez zachowania terminów wypowiedzenia może nastąpić w przypadku, gdy:
 - 1) **Najemca** pozostaje w zwłóce z zapłatą czynszu za okres co najmniej dwóch miesięcy i pomimo pisemnego uprzedzenia przez **Wynajmującego** o zamiarze rozwiązania umowy i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty (minimum 7 dni od daty otrzymania wezwania), pozostaje nadal w zwłóce z zapłatą powstałych zaległości;
 - 2) **Najemca** dokonał zmian w przedmiocie najmu wbrew postanowieniom niniejszej umowy lub wykonał w przedmiocie najmu prace adaptacyjne i wykończeniowe, które nie zostały zaakceptowane uprzednio przez **Wynajmującego**;
 - 3) bez uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** **Najemca** podnajmie lub odda część lub całość przedmiotu najmu osobie trzeciej;
 - 4) **Najemca** wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu, albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych, sąsiednich lokali w budynku uciążliwymi;
 - 5) **Najemca** naruszy inne postanowienia niniejszej umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez **Wynajmującego** w pisemnym wezwaniu.
3. Umowę niniejszą **Strony** mogą rozwiązać w każdym czasie za porozumieniem stron poprzez złożenie zgodnych oświadczeń woli.
4. W przypadku rozwiązania umowy **Najemca** zobowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i zwrócić mu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w terminie wyznaczonym przez **Najemcę**.
5. Zwrot przedmiotu najmu **Wynajmującemu** zostanie potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym.
6. W przypadku zwłoki w zwrocie przedmiotu najmu, **Najemca** obowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości **200%** ostatniego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 6

1. Wszelkie zmiany w przedmiocie najmu, w szczególności zmiany elementów konstrukcyjnych, wchodzących w skład przedmiotu najmu, jak również zmiany polegające na przesuwaniu, budowaniu lub wyburzaniu, przebijaniu ścian lub okien, **Najemca** może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia **Wynajmującego**.

2. Zmiany, o których mowa w ust. 1 niniejszej umowy, winny być dokonywane zgodnie z prawem budowlanym oraz polskimi normami, a **Najemca** powinien na swój koszt uzyskać wszystkie decyzje administracyjne i uzgodnienia niezbędne do ich przeprowadzenia.
3. Wszelkie nakłady poczynione przez **Najemcę** w przedmiocie najmu, dokonane po uzyskaniu pisemnej zgody **Wynajmującego**, podlegają rozliczeniu na zasadach określonych w odrębnym porozumieniu. W przypadku braku pisemnego porozumienia, **Strony** przyjmują, że **Najemca** dokonał nakładów na własny koszt i przenosi na **Wynajmującego** własność tych nakładów w dacie zakończenia stosunku najmu.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do likwidacji wszystkich ewentualnych szkód powstałych w związku z użytkowaniem przedmiotu najmu i prowadzeniem przez niego działalności.
2. **Najemca** jest odpowiedzialny również za szkody wyrządzone przez osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność zgodnie z treścią przepisów kodeksu cywilnego.
3. **Najemca** nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu.
4. **Najemca** ponosi wobec **Wynajmującego** odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na skutek naruszenia obowiązku zachowania należytej staranności w użytkowaniu przedmiotu Najmu lub za szkody spowodowane w budynku lub nieruchomości przez jego pracowników, kontrahentów, podnajemców, gości (przez co rozumie się klientów oraz osoby przebywające na terenie przedmiotu Najmu), jego dostawców, jego wykonawców i inne osoby działające za zgodą lub na zlecenie **Najemcy**.

§ 8

1. W sprawach, które nie zostały uregulowane niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie ewentualne zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Ewentualne spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy, które nie zostaną rozstrzygnięte polubownie, będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 10

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden egz. Otrzymuje Najemca a dwa egz. Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA