

# U M O W A nr .....

## najmu lokalu użytkowego

zawarta w Lesznie dnia ..... roku pomiędzy:

Spółdzielnią Mieszkaniową "Przylesie" z siedzibą w Lesznie przy ul. T. Rejtana 43, wpisaną przez Sąd Rejonowy Poznań –Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000043991, NIP 6970015241, reprezentowaną przez:

.....

.....

zwaną dalej Wynajmującą,

a

.....

zwaną dalej Najemcą.

### § 1

1. Przedmiotem najmu jest spółdzielczy lokal użytkowy o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> zlokalizowany w budynku przy ul. .... w Lesznie, wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, grzewczą.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, przeznaczony jest na prowadzenie działalności handlowo-usługowej.
3. Najemca przyjmuje lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Koszty związane z przystosowaniem lokalu, o którym mowa w ust. 1, do rodzaju prowadzonej działalności handlowo-usługowej ponosi wyłącznie Najemca.

### § 2

1. Najemcę obciążają opłaty, o których mowa poniżej.
2. Miesięczny czynsz netto za najem lokalu wynosić będzie:

Składnik:	m <sup>2</sup> /szt.	zł/m <sup>2</sup>	Netto
a) Świadczenia			
b) Centralne ogrzewanie stałe			
c) Centralne ogrzewanie zmienne			
d) Opłata za wodomierz			
e) Opłata stała za ciepłą wodę			
Razem			
Z VAT (23%)			

3. Od kwot określonych w ust. 2 nalicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie podatku od towaru i usług.

4. Najemca uiszcza opłaty, o których mowa w ust. 2, comiesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na konto Wynajmującego w PKO BP O/Leszno nr 97 1020 3088 0000 8902 0005 4486, na podstawie faktury VAT wystawionej i doręczonej mu przez Wynajmującego.
5. Należność za centralne ogrzewanie określona w ust. 2 jest zaliczką za te świadczenie, a rozliczenie wpłat za c.o. będzie następowało zgodnie z obowiązującym „Regulaminem zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi oraz ustalania opłat za używanie lokali w Spółdzielni Mieszkaniowej „Przylesie” w Lesznie”, z którego treścią Najemca się zapoznał i który akceptuje.
6. Rozliczanie kosztów za pobór zimnej wody następować będzie w okresach kwartalnych na podstawie odczytu wodomierza, a w przypadku braku wodomierza – na podstawie ryczałtu określonego w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody. Cena 1m<sup>3</sup> zimnej wody stosowana będzie w wysokości ustalonej przez dostawcę i zatwierdzona przez Radę Miasta Leszna.
7. Opłaty za zużycie energii elektrycznej Najemca jest zobowiązany regulować we własnym zakresie na podstawie umowy zawartej z dostawcą .
8. Świadczenia, o których mowa w ust. 2 punkt (a), podwyższa się corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS na początku kolejnego roku kalendarzowego za poprzedni rok kalendarzowy.

### § 3

Najemca jest świadomy, że ubezpieczenie lokalu od zalania oraz od innych zdarzeń takich jak kradzież z włamaniem oraz innych zdarzeń pozostaje w jego najlepszym interesie.

### § 4

1. Jeśli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą opłat, o których mowa w §2, za co najmniej dwa pełne okresy płatności lub narusza postanowienia niniejszej umowy, w szczególności obowiązki określone w §6 i §7, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym.
2. Za nieterminową zapłatę opłat, o których mowa w §2, naliczane będą odsetki ustawowe. Wpłata dokonana przez Najemcę księgowana będzie (*bez odrębnego zawiadomienia Najemcy*) w pierwszej kolejności na pokrycie odsetek, a dalej na pokrycie zadłużenia w opłatach.
3. W związku z zawartą umową Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję zabezpieczającą pokrycie wszelkich należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w wysokości 3 miesięcznych opłat za najem lokalu.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo dokonania potrącenia z wpłaconej kaucji wszelkich wymagalnych należności związanych z niniejszą umową oraz należności powstałych po rozwiązaniu tej umowy, w szczególności, Wynajmujący ma prawo pokrycia z niej zaległych należności czynszowych oraz opłat

do uiszczenia których Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń budynku lub lokalu powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania działania ze strony Najemcy.

5. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w wysokości jej wartości nominalnej lub jej części, w przypadku dokonania potrąceń o których mowa w ust. 4, najpóźniej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy, lecz nie wcześniej niż po opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu przez Najemcę, chyba że suma dokonanych potrąceń przewyższa kwotę wpłaconej kaucji.

#### § 5

1. Najemca oświadcza, że dokonał przeglądu lokalu i potwierdza jego właściwy stan techniczny oraz zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu tego stanu.
2. Najemca jest zobowiązany do dokonywania napraw w wynajmowanym lokalu obciążającym Najemcę, w szczególności drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej oraz grzewczej i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

#### § 6

Najemca zobowiązuje się:

- używać lokal z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem oraz stosować się do poleceń Wynajmującego,
- stosować się do postanowień Regulaminów obowiązujących u Wynajmującego, a także poleceń organów: Policji, Państwowej Inspekcji Sanitarnej, itp.
- przestrzegać przepisy p.poż. - Najemca jest odpowiedzialny za stan bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
- nie wykonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
- udostępniać wynajęte pomieszczenia w celu przeprowadzenia przez Wynajmującego kontroli prawidłowości ich eksploatacji.

#### § 7

1. Najemca może oddać przedmiot najmu, o którym mowa w §1, w podnajem lub do korzystania osobie trzeciej na innej podstawie prawnej jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego.
2. Koszty związane ze zmianą przeznaczenia lokalu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, jak również koszty przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego po ustaniu umowy, ponosi Najemca.

#### § 8

Po zakończeniu najmu (w tym po ewentualnym wypowiedzeniu) Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia w następstwie prawidłowego używania. Zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 9

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia ..... roku.
2. Zmiana umowy wymaga pod rygorem nieważności formy pisemnej (*porozumienie stron*). Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §2, następuje na mocy oświadczenia Wynajmującego, złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przesłanego do Najemcy.
3. Niniejsza umowa zawarta została na czas nieokreślony i może być rozwiązana za porozumieniem stron albo jednostronnie przez każdą ze stron w wypadkach wskazanych w Kodeksie cywilnym oraz w niniejszej umowie.
4. Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.
5. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i wewnętrzne akty prawne obowiązujące u Wynajmującego, które stanowią odpowiednio załączniki nr 2 do niniejszej umowy.

*NAJEMCA*

*WYNAJMUJĄCY*

.....

.....

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Dokumenty o których mowa w § 2 ust. 5
3. Dane z wpisu w rejestrze REGON