

U M O W A

najmu lokalu użytkowego

zawarta w Lesznie dnia pomiędzy:

Spółdzielnia Mieszkaniowa "Przylesie" w Lesznie reprezentowana przez:

Prezes Zarządu -

Pełnomocnik Zarządu -

zwana dalej Wynajmujący,

a

.....

zwany dalej Najemca.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest spółdzielczy lokal użytkowy o ogólnej powierzchni m² zlokalizowany w budynku przy ul. wyposażony w instalacje:
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 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 ² /szt.	zł/m ²	Netto
a) Świadczenia			
b) Centralne ogrzewanie stałe			
c) Centralne ogrzewanie zmienne			
d) Opłata za wodomierz			
e) Ciepła woda – opłata stała			
f) Wywóz nieczystości			
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 dnia 20-go 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”.
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. Cena 1m³ 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.
9. Czynnosc, o którym mowa w ust. 2, może ulec podwyższeniu o koszty termomodernizacji przypadające na lokal użytkowy, o którym mowa w §1. Najemca zobowiązuje się pokrywać te koszty w terminie określonym w ust. 4.

§ 3

1. Jeśli Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą opłat, o których mowa w §2, co najmniej 30 dni licząc od dnia płatności określonego w §2 ust. 4 niniejszej umowy, lub w inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy, w szczególności obowiązki określone w §5 i §6, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia określonego w niniejszej umowie.
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.
5. Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję w wysokości jej wartości nominalnej najpóźniej w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy, lecz nie wcześniej niż po opróżnieniu, opuszczeniu i wydaniu lokalu przez Najemcę.

§ 4

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.

§ 5

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,

§ 6

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.

§ 7

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia
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 okres i może być rozwiązana za porozumieniem stron albo jednostronnie przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem na koniec miesiąca kalendarzowego wyłącznie w wypadkach wskazanych w Kodeksie cywilnym.
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 uregulowania wewnętrzne obowiązujące u Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....