

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2016 r. pomiędzy Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach TBS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, posiadającą NIP 8442356287, REGON 363369920, Kapitał zakładowy 24 954 250 zł, zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu ....., a ....., zwaną dalej **Najemcą**, prowadzącą działalność gospodarczą ....., wpisaną do .....

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony - **od dnia ..... r. do dnia ..... r.** lokal użytkowy usytuowany na ..... budynku przy ul. .... w Suwałkach oznaczony nr ..... o powierzchni użytkowej ..... **m<sup>2</sup>** z przeznaczeniem na *cele* .....

2. Najemca korzystał będzie ze wspólnych pomieszczeń sanitarnych.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy - w najem - przedmiotowe lokale w aktualnym stanie technicznym, przydatnym do umownego użytku, który najemca akceptuje i nie wnosi zastrzeżeń.

4. Z zastrzeżeniem § 11 Stronom umowy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy, ani prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem.

### § 2

1. Najemca stwierdza, że przedmiot najmu jest zdalny do prowadzenia działalności, o której mowa w § 1 ust. 1.

2. Opis stanu lokalu zawarty będzie w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... **zł** + **obowiązujący podatek VAT** za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, tj. :  
..... **zł/m<sup>2</sup>** x ..... **m<sup>2</sup>** = ..... **zł** + **obowiązujący podatek VAT** /słownie netto:  
..... **zł**owych ..... **groszy**/. Należność za najem lokalu wynosi brutto  
..... zł.

2. Niezależnie od czynszu, Najemca pokrywa koszty związane z eksploatacją lokalu - miesięcznie, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego/Dostawcę faktur, w szczególności wg poniższego zestawienia:

a/ energia elektryczna: *koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie faktury Dostawcy,*

b/ wywóz nieczystości: *wysokość opłaty zgodna z wysokością wynikającą z Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi powiększoną o obowiązujący podatek VAT,*

c/ centralne ogrzewanie: *koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie faktury Dostawcy,*

d/ sprzątnięcie powierzchni wspólnych – *koszt rozliczany proporcjonalnie do powierzchni wynajmowanej - wg faktury wystawianej przez Wynajmującego na podstawie faktury Wykonawcy,*

3. Oprócz czynszu najmu i opłat niezależnych Najemca zobowiązuje się pokrywać na podstawie wystawianej przez Wynajmującego faktury koszt podatku od nieruchomości.

4. Należny Wynajmującemu: czynsz, opłaty niezależne oraz podatek od nieruchomości Najemca opłacać będzie do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na konto Wynajmującego 14 1240 5211 1111 0010 66232587 z należnymi odsetkami

ustawowymi przypadkami zwłoki w zapłacie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy.

5. Koszty eksploatacji, o których mowa w § 3 ust. 2 mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany cen urzędowych lub umownych proporcjonalnie do tych zmian. Zmiana wysokości tych opłat obowiązuje od dnia jej wprowadzenia przez Wynajmującego/Dostawcę. Podwyższenie kosztów eksploatacji - należnych Wynajmującemu - nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Zmiana opłaty z tytułu kosztów eksploatacji płatne są od terminu wskazanego w zawiadomieniu. Nie wymagają formy aneksu także inne zmiany w przedmiocie kosztów eksploatacji, a w szczególności dotyczące pozycji w ich zestawieniu i sposobu rozliczania.

6. Najemca oświadcza, że posiada **NIP** .....i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

#### § 4

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 może być dokonana w 2017 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w § 5 ust. 1 ustalony za rok 2016; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.

3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 5 ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

#### § 5

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości ..... **zł** (słownie: ..... **złoty** <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) - stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu brutto (zaokrąglonego do pełnych złotych), o której mowa w § 3 ust. 1, jako zabezpieczenie ewentualnego roszczenia przysługującego Wynajmującemu z tytułu należności za wynajem lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, uprawniając Wynajmującego do zaspokojenia się z kaucji powiększonej o należne odsetki w sytuacji, gdyby wierzytelność powstała i stała się wymagalna.

2. Kaucja zostanie ulokowana na indywidualnym rachunku rocznej lokaty terminowej. Należne odsetki powiększają kapitał będący przedmiotem lokaty.

3. Lokata będzie odnawiana po upływie każdego roku.

4. Oprocentowanie kapitału za niepełny rok lokaty liczone będzie w wysokości obowiązującego oprocentowania rachunku bieżącego.

5. Kaucja wpłacona przez Najemcę podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczeniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

6. Istniejące w dniu wygaśnięcia umowy nieuregulowane należności z tytułu najmu lokalu użytkowego Wynajmujący pokryje w pierwszej kolejności z kwoty kaucji powiększonej o należne odsetki.

7. Z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej jej wysokości powiększonej o należne odsetki. Kaucja wraz z należnymi odsetkami rozliczona zostanie w dacie odbioru lokalu przez Wynajmującego.

8. Kaucja wraz z należnymi odsetkami, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, ma zastosowanie do przyszłych umów najmu przedmiotowego lokalu zawartych z Najemcą.

## § 6

W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego wylicytowanego czynszu wyniesie 1 000 zł netto, Wynajmujący może żądać od kandydata na najemcę przedstawienia do akceptacji dodatkowego zabezpieczenia płatności należności.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:

- 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
- 2) napraw okien i drzwi, zamków oraz zamknięć,
- 3) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu,
- 4) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
- 5) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
- 6) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu z zastrzeżeniem ust. 1 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym.

3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.

4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

5. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu celem otrzymania zgody Wynajmującego, a następnie uzyskania na tej podstawie wymaganych prawem decyzji.

6. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z należyłą starannością, zgodnie z umową i przeznaczeniem, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp, ppoż. i sanitarnych oraz utrzymywać poprawną współpracę z innymi najemcami w budynku opisanym w § 1.

## § 8

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

2. Podstawą ustalenia stanu lokalu i jego przejęcia przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy.

3. Wraz ze zwrotem lokalu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze od lokalu i pomieszczeń sanitarnych oraz inne przedmioty umożliwiające dostęp do budynku, posprzątać zajmowane pomieszczenia z przyległym korytarzem i wc, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome niestanowiące własność Wynajmującego.

## § 9

Jeżeli Najemca nie wywiąże się z obowiązku zwrócenia lokalu po wygaśnięciu umowy (§ 7 ust. 1) obowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy miesiąc, miesięczne odszkodowanie umowne w wysokości 150% ostatnio obowiązującego czynszu.

Odszkodowanie umowne będzie należne za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lub nieopróźnienia lokalu.

#### **§ 10**

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian w najmowanym mu lokalu oraz czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może też oddawać rzeczy najmowanej osobie trzeciej do używania albo w podnajem.

2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu mogą być dokonane przez Najemcę tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

3. Po zakończeniu stosunku Najmu wszelkie ulepszenia zatrzyma Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

#### **§ 11**

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.

2. Wynajmujący umowę może wypowiedzieć, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;
- 2) nieuzasadnionego powierzenia przedmiotu najmu osobie trzeciej przez Najemcę;
- 3) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego;
- 4) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;
- 5) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu, opłat niezależnych i zwrotu podatku od nieruchomości, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
- 6) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę.
- 7) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 5 ust. 5 umowy.

#### **§ 12**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 13**

Inne ustalenia:

- 1) Najemca ma obowiązek utrzymania porządku, czystości w obrębie najmowanego lokalu oraz przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych. Najemca nie może zastawiać lub gromadzić przedmiotów lub odpadów w częściach wspólnych bez zgody Wynajmującego. Dotyczy to również powierzchni bezpośrednio przylegającej do lokalu.
- 2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, stawianie ścianek itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje dotyczące przedmiotu najmu, wykonuje Najemca na swój koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym.
- 3) Sposób eksploatacji lokalu nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP i ppoż. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt ppoż. zgodnie z przepisami prawa.
- 4) Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych w najmowanym lokalu i w jego obrębie, wynikłych z zaniedbania obowiązków określonych w pkt. 1 i 3.
- 5) Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
- 6) Prowadzona przez Najemcę w lokalu działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia.
- 7) Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokal).

8) Najemca ubezpieczy (na okres obowiązywania umowy) sprzęt i wyposażenie lokalu od kradzieży, włamań i innych zdarzeń losowych.

9) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy na skutek nieprzewidzianych zdarzeń losowych.

10) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody, energii elektrycznej i centralnego ogrzewania oraz skutków z tym związanych.

11) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adres do kierowania wszelkiej korespondencji: *ul. ....*, Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres: *ul. Wigierska 32, 16-400 Suwałki. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.*

12) Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współudziale Najemcy, przedmiotu najmu i możliwości wejścia do lokalu w celu napraw i usunięcia wszelkich awarii.

#### **§ 14**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa § 3 ust. 4 zd. 2 i ust. 5 i 6 oraz § 4.

#### **§ 15**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**