

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w w dniu..... pomiędzy:

....., ul., **KRS:**, **NIP:**, **REGON**
,
 reprezentowaną przez:

.....,

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

....., ul.,,KRS:, REGON:
, NIP:, reprezentowaną przez:

 zwaną dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości przy ulicy numer budynku numer lokalu zwanego dalej lokalem.
2. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi.....m kw. zgodnie z wpisem do Księgi Wieczystej o numerze.....zwanym dalej wpisem do KW prowadzonej przez Sąd Rejonowy w
3. Lokal składa się z pokoi oraz: przedpokoju, łazienki, kuchni, balkonu.

§2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem
2. Lokal z przeznaczeniem na działalność gospodarczą obejmującą działalność
3. Z najmem Lokalu związane jest prawo do korzystania z ogrzewania Lokalu, wody i odprowadzenia ścieków, za które Najemca będzie uiszczał odrębną opłatę.
4. Najemca zawrze odrębną umowę na dostawę energii elektrycznej i odbiór odpadów związanych z prowadzoną działalnością i będzie z tego tytułu ponosił koszty.
5. Integralną część niniejszej umowy stanowi protokół określający stan techniczny Lokalu w chwili przekazania go Najemcy. Protokół będzie stanowił podstawę określania stanu pomieszczeń po zakończeniu najmu.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić miesięcznie Wynajmującemu tytułem czynszu za wynajem Lokalu wskazanego w § 1 ust 1. w okresie:
 - a) od dnia r. do r. kwotę (słownie:) zł. netto;
 - b) od dnia r. do r. kwotę (słownie:) zł. netto;
 - c) od dnia r. do r. kwotę (słownie:) zł. netto;
 - d) od dnia r. kwotę (słownie:) zł. netto;
2. Wynajmujący zwalnia Najemcę z obowiązku uiszczania czynszu za wynajem Lokalu przez pierwsze trzy miesiące kalendarzowe trwania Umowy w związku z tym, że Najemca przed rozpoczęciem prowadzenia działalności w Lokalu będzie musiał przeprowadzić w nim szeroko zakrojone prace remontowe, dopiero których zakończenie umożliwi rozpoczęcie prowadzenia działalności w Lokalu przez Najemcę.
3. Strony ustalają, iż opłaty za czynsz oraz dostarczone przez Wynajmującego media związane z wynajmem lokalu będą naliczane od dnia **zawarcia Umowy**.
4. Strony zgodnie ustalają, że wysokość należnego Wynajmującemu czynszu, za wynajem przedmiotowego lokalu użytkowego, będzie w przyszłości, co najmniej raz w roku poczynając od dnia 1 stycznia 2023 r. korygowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. W przypadku ujemnego wskaźnika, wysokość czynszu pozostaje bez zmian.
5. Za korzystanie z usług, o których mowa w § 1 ust. 2 umowy, Najemca będzie uiszczał opłaty miesięczne – refakturowane w terminie 7 dni po otrzymaniu faktury naliczane od
6. Wynajmujący zobowiązuje się dostarczać do Lokalu ogrzewanie, w związku z czym w dniu zawarł z umowę sprzedaży i dostawy ciepła. Cena za zapewnienie ogrzewania w Lokalu ustalana będzie przez Wynajmującego w następujący sposób: Wynajmujący obciąży Najemcę iloczynem % oraz równowartości kwoty brutto ujawnionej na fakturze wystawionej przez Wynajmującemu za dany miesiąc kalendarzowy. W przypadku gdy najem trwa krócej niż pełen miesiąc kalendarzowy opłata za ogrzewanie wyliczana jest proporcjonalnie do czasu trwania najmu. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia wszelkich awarii systemu ogrzewania.
7. Wynajmujący zobowiązuje się dostarczać do Lokalu wodę oraz do odprowadzania z Lokalu ścieków. W Lokalu zamontowany jest licznik o numerze: Wynajmując podpisał w dniu umowę dostawy wody i odprowadzania ścieków z Opłaty za te usługi świadczone przez Wynajmującego wyliczane będą przez niego w oparciu o wskazania licznika oraz stawki za 1 m³ dostarczonej wody i 1 m³ odprowadzonych ścieków każdorazowo wskazywane przez w fakturze wystawianej Wynajmującemu. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia wszelkich awarii systemu dostarczania wody.

8. Na każde żądanie Najemcy Wynajmujący zobowiązany jest mu okazać, w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia otrzymania wezwania, dokumenty księgowe potwierdzające prawidłowość naliczenia przez niego opłat za ogrzewanie i dostawę wody oraz odprowadzenie ścieków. Brak przedstawienia Najemcy żądanej dokumentacji uprawnia go do wstrzymania się z obowiązkiem zapłaty za media dostarczane przez Wynajmującego do momentu jej otrzymania, Wynajmujący nie będzie wówczas miał możliwości żądania od Najemcy zapłaty jakichkolwiek odsetek za ewentualne opóźnienie w płatności ani możliwości wypowiedzenia Umowy w związku z brakiem otrzymania płatności.
9. Do opłat związanych z wynajmem dolicza się podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. W przypadku nie zapłacenia w terminie opłat o których mowa w ust.1 i 4 Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki ustawowe za opóźnienie w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego zawiadamiania Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną działalnością, przedłożenia dokumentów będących podstawą zmian. Na każdą zmianę Najemca winien od Wynajmującego otrzymać zgodę.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia Wynajmującego o zmianie danych dotyczącej prowadzonej działalności.

§ 5

Najemca zobowiązuje się w wynajmowanym Lokalu, o którym mowa w § 1 umowy, prowadzić wyłącznie działalność w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych najemców i mieszkańców okolicznych kamienic.

§ 6

1. Na Najemcy ciąży obowiązek posiadania w najmowanym Lokalu **gaśnic p.poż** zgodnie wymogami niezbędnymi do prowadzenia swojej działalności. Za stan techniczny gaśnic odpowiada Najemca.
2. Najemca wyraża nieodwołalną zgodę na wstęp do wynajmowanego Lokalu w sytuacji zajścia **awarii instalacji, wod-kan, c.o., kominów i wentylacji** bądź innych urządzeń należących do Wynajmującego.-Najemca stawi się niezwłocznie w najmowanym Lokalu po powiadomieniu przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się we własnym zakresie przeprowadzić 2 razy (okres wiosenny i jesienny) w roku **deratyzację** najmowanego Lokalu oraz przedstawić

Wynajmującemu stosowne w tym zakresie zaświadczenie. Brak przedstawienie wymaganego dokumenty, uprawnia Wynajmującego do przeprowadzenia deratyzacji w Lokalu Najemcy na jego koszt, na co Najemca wyraża zgodę.

4. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w prowadzonym przez niego Lokalu warunków zapewniających przestrzeganie przepisów **bhp i p-poż.** oraz zapewnienia porządku i czystości w obrębie wejścia do Lokalu i jego otoczenia, a w okresie zimowym do zapewnienia odśnieżania i odladzania.
5. W przypadku naruszenia powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do pokrycia Wynajmującemu szkód będących wynikiem zaniedbania Najemcy.

§ 7

1. Obowiązkiem Najemcy jest utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i technicznym pomieszczeń Lokalu oraz dokonywania ich naprawy i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt. Zakres napraw obciążających Najemcę przyjmuje się zgodnie z art. 681 k.c.
2. Najemcę obciąża również obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy dotyczących Lokalu i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku.
3. Wynajmujący jest uprawniony do pobrania zabezpieczenia ewentualnych zobowiązań, o których mowa w ust. 1 i 2 lub nieuregulowania czynszu i świadczeń określonych w § 3 ust. 1 i 5 umowy, w wysokości (**słownie:**) **zł.** Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda, o której mowa powyżej przekroczyła wartość wniesionego zabezpieczenia.
4. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 3, Najemca zrealizuje poprzez dokonanie przelewu kwoty tj. **zł** na konto w terminie najpóźniej w dniu podpisania umowy.
5. Zwrot zabezpieczenia nastąpi z chwilą rozwiązania umowy w kwocie określonej w ust. 4.

§ 8

1. Wynajmujący jest uprawniony do pobrania kary umownej w wysokości ostatniego czynszu powiększonego o 100% w przypadku nie opróżnienia Lokalu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu tytułem rekompensaty za utratę możliwości dysponowania lokalem. Kara umowna naliczana będzie za każdy miesiąc do dnia protokolarnego przekazania lokalu.
2. W przypadku, gdy kary umowne przewidziane w umowie nie pokrywają szkody, stronom przysługuje prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 9

Wynajmujący wyraża zgodę na montaż na budynku na ul. reklamy służącej celom Najemcy, o rozmiarze reklamy, jej szacie graficznej oraz jej dokładnym umiejscowieniu nad wejściem do Lokalu decydować będzie Najemca, reklama według uznania Najemcy może zostać podświetlona. Za montaż i pozostawanie reklamy na budynku przez czas trwania Umowy Wynajmujący nie będzie pobierał dodatkowych opłat od Najemcy.

§ 10

Najemca nie może oddać Lokalu w całości bądź w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 11

Wynajmujący oświadcza, że jakakolwiek zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 12

1. Wynajmujący wyraża zgodę na modernizację najmowanego Lokalu na potrzeby działalności na koszt Najemcy. Wynajmujący oświadcza, że w chwili ustania niniejszej Umowy nie będzie żądał od Najemcy przewrócenia Lokalu do stanu poprzedniego ani obciążał go w związku z tym żądaniem jakimikolwiek opłatami oraz liczy się z możliwością wymontowania z Lokalu przez Najemcę następujących urządzeń: bez prawa kierowania wobec Najemcy jakichkolwiek roszczeń z tym związanych.
2. Wynajmujący upoważni Najemcę do występowania w jego imieniu do organów, których udział jest konieczny w związku z pracami modernizacyjnymi w Lokalu przewidzianymi w ust. 1. Wynajmujący zobowiązany jest wydać Najemcy stosowne upoważnienia nie później niż w ciągu 2 dni roboczych liczonych od momentu przedstawienia żądania przez Najemcę.
3. Wykonanie przez Najemcę ulepszeń, prac adaptacyjnych wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, i na własny koszt, który nie będzie rozliczany przez Wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy, Wynajmujący nie będzie wówczas żądał przywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego Lokalu ani zgłaszał wobec Najemcy jakichkolwiek innych roszczeń z tym się wiążących.

§ 13

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i wchodzi w życie z dniem
2. Każdej ze Stron przysługuje możliwość wypowiedzenia niniejszej Umowy z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego lub na zasadzie porozumienia stron. Wypowiedzenie powinno być sformułowane w formie pisemnej po rygorem nieważności.
3. W związku z tym, że Najemca poczyni na Lokal nakłady modernizacyjne, konieczne do rozpoczęcia prowadzenia w Lokalu działalności gospodarczej, o równowartości nie niższej niż zł. Wynajmujący zobowiązuje się do niewypowiadania Najemcy niniejszej Umowy w terminie 10 lat, liczonym od momentu zawarcia Umowy.
4. W razie niedotrzymania zobowiązania Wynajmującego do niekorzystania z możliwości wypowiedzenia niniejszej Umowy przewidzianego w ust. 2. lub wypowiedzenia Umowy przez Najemcę z winy Wynajmującego Wynajmujący zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Najemcy kary umownej w wysokości (słownie:) zł., płatnej w terminie 7 dni liczonym od momentu wręczenia Najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu Umowy lub doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy złożonego przez Najemcę Wynajmującemu. Najemca zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku gdy zastrzeżona kara umowna okaże się niewystarczającą do pokrycia szkody poniesionej przez Najemcę w związku z przedwczesnym ustaniem niniejszej Umowy.
5. Niezależnie od postanowień ust. 3 i 4 Strony dopuszczają możliwość wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy w przypadku:
 - 1) pozostawiania przez Najemcę w opóźnieniu z zapłatą opłaty czynszowej za Najem przynajmniej przez okres trzech miesięcy i nie uregulowania zaległości pomimo wyznaczenia Najemcy dodatkowego, co najmniej miesięcznego terminu na zapłatę;
 - 2) wystąpienia rażących uchybień Najemcy w realizacji niniejszej Umowy o ile uprzednio Wynajmujący wezwie Najemcę do usunięcia uchybień, wyznaczając mu na to termin nie krótszy niż 1 miesiąc, a Najemca uchybień nie usunie bez wskazywania uzasadnionych przyczyn swego zaniechania.
5. Najemca podaje adres e-mail do korespondencji jako równorzędny z tradycyjną pocztą w celu przesyłania wystawionych przez Wynajmującego faktur i dostarczania korespondencji tj: O zmianie adresu e-mail, Najmujący zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić pisemnie Wynajmującego.
6. Najmujący wskazuje osobę do kontaktu

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Integralną częścią Umowy są jej załączniki.
4. Wszelka korespondencja kierowana winna być do Stron na adres wskazany w komparycji Umowy, w razie zmiany tego adresu Strony zobowiązane są do niezwłocznego przekazywania sobie o powyższym fakcie informacji pod rygorem uznania, że pismo nadane na adres wskazany w komparycji Umowy uznaje się za doręczone adresatowi w siódmym dniu jego nadania w placówce pocztowej.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, drugi dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA