

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

nr/.....

zawarta dnia r. w Koziegłowach pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową im. 23 Lutego z siedzibą w Koziegłowach (62-028), os. Leśne 18 A, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 000095117, zwaną dalej **Wynajmującym**,

reprezentowaną przez:

Pełnomocnika Zarządu – Kierownika ds. Gospodarki Zasobami Mieszkaniowymi mgr inż. Adama Jarmolińskiego

Pełnomocnika Zarządu – Kierownika Dz. Członkowsko-Lokalowego mgr Agnieszkę Filipczak

a

p.
prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej w dniu
legitymującym się dowodem osobistym nr. seria nr PESEL,
NIP, REGON,
wskazującym następujący adres do korespondencji: oraz alternatywnie adres poczty elektronicznej,
zwanym dalej Najemcą

§ 1

[Przedmiot Najmu]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w przy ul..... o powierzchni użytkowej m², zwanego w dalszej części umowy **Przedmiotem Najmu**.
2. Powierzchnia użytkowa, oznaczona w ustępie 1, stanowić będzie podstawę dla obliczania czynszu i wszelkich innych należności, o których mowa w niniejszej umowie i które są obliczane w odniesieniu do powierzchni użytkowej.
3. Niniejszym Wynajmujący wynajmuje Najemcy Przedmiot Najmu na warunkach i za czynsz oraz dodatkowe świadczenia określone w niniejszej umowie.

§ 2

[Przeznaczenie Przedmiotu Najmu]

1. Przedmiot Najmu będzie przeznaczony w celu
2. Najemca zobowiązuje się, że bez pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a) nie zmieni przeznaczenia Przedmiotu Najmu,
 - b) w Przedmiocie Najmu ani obok niego nie będzie prowadził działalności żadnej innej niż określona w ustępie 1 niniejszego paragrafu.
3. Najemca zobowiązuje się do tego, że działalność przez niego prowadzona będzie prowadzona stale i systematycznie oraz w sposób nieutrudniający korzystania z lokali sąsiednich, zwłaszcza lokali mieszkalnych, w szczególności z wyłączeniem zakłócania spokoju mieszkańców budynku
4. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia, we własnym zakresie i na własny koszt, prac modernizacyjno-adaptacyjnych w lokalu związanych z jego przystosowaniem do rodzaju prowadzonej działalności.
5. Najemca oświadcza, że po zakończeniu działalności nie będzie występował przeciwko Wynajmującemu z roszczeniem o zwrot nakładów poczynionych w lokalu w związku z przeprowadzeniem prac modernizacyjno-adaptacyjnych, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu.

§ 3 [Czas trwania umowy]

1. Umowę niniejszą zawiera się na czas nieokreślony, z mocą obowiązującą od dnia
2. Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy - bez zachowania okresu wypowiedzenia - w przypadku naruszenia któregokolwiek postanowienia niniejszej umowy przez Najemcę, a w szczególności, jeżeli:
 - a) Najemca nie rozpocznie w Przedmiocie Najmu działalności określonej umową w oznaczonym przez strony terminie,
 - b) Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności określonej umową i nie podejmie jej w terminie określonym w pisemnym upomnieniu Wynajmującego,
 - c) Najemca w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem Przedmiotu Najmu bez zgody Wynajmującego dokonał zmian Przedmiotu Najmu,
 - d) Najemca używa Przedmiotu Najmu w celu innym niż określony w umowie,
 - e) Najemca bez zgody Wynajmującego oddał Przedmiot Najmu lub jego część do bezpłatnego używania lub go podnajął,
 - f) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu bądź świadczeń dodatkowych za dwa pełne okresy płatności,
 - g) zostanie wszczęte względem Najemcy postępowanie upadłościowe, bądź, gdy zostanie wszczęte w stosunku do niego postępowanie naprawcze
 - h) Wynajmujący zostanie zawiadomiony o zakłócaniu spokoju mieszkańców sąsiednich budynków.

§ 4 [Czynsz]

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, w wysokości stanowiącej iloczyn kwoty (słownie ...) za 1m² Przedmiotu Najmu, (zwanej dalej **Stawką Czynszu**), i powierzchni użytkowej Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem możliwości dokonywania waloryzacji, o której mowa w ust. 3.
2. Kwota czynszu najmu oznaczona w ustępie 1 jest kwotą netto, do której zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowo obowiązującej wysokości.
3. Wynajmujący ma prawo do waloryzacji Stawki Czynszu, jeden raz w roku (z dniem 1 kwietnia), wg *wskaźnika wzrostu przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w danym roku w stosunku do poprzedniego roku kalendarzowego* ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. W sytuacji, gdy Wynajmujący skorzysta z uprawnienia, o którym mowa w ustępie 3, o nowej wysokości czynszu zawiadomi Najemcę nie później niż z chwilą i poprzez doręczenie faktury VAT na kwotę czynszu za miesiąc kwiecień danego roku kalendarzowego. Powiadomienia w imieniu Wynajmującego podpisuje Pełnomocnik Zarządu. Waloryzacja Stawki Czynszu nie wymaga zmiany umowy.
5. Stawka Czynszu, określona w § 4 ustępie 1 niniejszej umowy, może ulec zmianie w każdym czasie trwania niniejszej umowy na wniosek i w wyniku negocjacji stron. Najemca ma obowiązek wypowiedzieć się na temat zaproponowanej przez Wynajmującego nowej Stawki Czynszu w terminie 14 dni od otrzymania stosownego pisma, brak odpowiedzi poczytuje się za wyrażenie zgody na nową Stawkę Czynszu.
6. Najemca nie może potrącać swoich wierzytelności wobec Wynajmującego z czynszem Najmu ani jakimikolwiek innymi płatnościami Najemcy dla Wynajmującego na podstawie Umowy. Najemcy nie przysługuje prawo wstrzymania żadnych płatności dla Wynajmującego, poza przypadkami określonymi w Umowie.

§ 5 [Dodatkowe świadczenia]

1. Wynajmujący zobowiązuje się do spełniania świadczeń dodatkowych w zakresie centralnego ogrzewania, zimnej wody i odprowadzania ścieków.
2. Najemca zobowiązuje się zgłosić w Związku Międzygminnym „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” z siedzibą w Poznaniu przy ul. Św. Michała 43 w celu złożenia - na stosownym formularzu – deklaracji w przedmiocie odbierania odpadów komunalnych od indywidualnych podmiotów.
3. Najemca zobowiązuje się do pokrywania kosztów świadczeń, o których mowa w ustępie 1, w wysokości i terminach ustalonych przez Wynajmującego, w kwotach odpowiadających zużyciu tych mediów wykazanych przez urządzenie pomiarowe lub w wymiarze ustalonym ryczałtowo.
4. Opłaty za świadczenia dodatkowe strony ustalają w wysokości:

l.p.	Nazwa	Cena Jednostki
A	centr. ogrzew. sez grzewczy	Ryczałt stanowiący 1–2 krotność miesięcznego kosztu jednostkowego ustalonego dla danego węzła, tj. zł + VAT/m², podlegający modyfikacji po zakończeniu okresu rozliczeniowego
B	zw +kanaliza zaliczka	zaliczka 10,00 zł + VAT/mc, podlegająca modyfikacji po zakończeniu okresu rozliczeniowego

5. Opłaty za centralne ogrzewanie naliczane są przez cały rok kalendarzowy w formie miesięcznej opłaty ryczałtowej, tj. pow. użyt. x aktualna stawka/m² ustalona na podstawie analizy kosztów zużycia energii cieplnej w danej nieruchomości, na danym węźle cieplnym w poprzednim okresie rozliczeniowym, stanowiąca 1-2 – krotności miesięcznego kosztu jednostkowego ustalonego dla danego węzła.
6. Na poczet kosztów z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzania ścieków użytkownicy lokali opomiarowanych wnoszą miesięczne zaliczki w okresie od 1.07. danego roku do 30.06. następnego roku kalendarzowego. Wysokość zaliczek miesięcznych ustalana jest na podstawie zużycia wody w poprzednim okresie rozliczeniowym, powiększonego o określony przez Zarząd wskaźnik procentowy przewidywanego wzrostu kosztu dostawy wody i odprowadzania ścieków, aktualnych taryf cen za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, obowiązujących u danego dostawcy zewnętrznego. Rozliczenie kosztów dokonywane jest wg wskazań wodomierzy zainstalowanych w lokalach, uwzględniając wniesione przez Najemcę zaliczki. W przypadku budynków, w których wszystkie lokale posiadają wodomierze rozliczenie następuje według wskazań tych wodomierzy. Różnica między wskazaniem wodomierza głównego, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych w lokalach jest rozliczana proporcjonalnie do zużycia wskazanego przez indywidualne wodomierze lokalowe. W przypadku budynków, w których tylko część lokali jest wyposażona w indywidualne wodomierze rozliczenie jest dokonywane w następujący sposób: 1) w lokalach opomiarowanych – wg wskazań wodomierzy, 2) w lokalach nieopomiarowanych i lokalach, w których nie dokonano odczytu wodomierzy wskutek nieudostępnienia lokalu – wg ryczału.
7. Najemca będzie uiszczać opłaty za świadczenia dodatkowe, wymienione w ust. 4, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie określonym w § 6 umowy. Kwota opłat za świadczenia dodatkowe oznaczone w niniejszym paragrafie jest kwotą netto, do której zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowo obowiązującej wysokości.
8. Zmiana wysokości opłat określonych w ust. 4 wynikająca ze zmiany cen, stawek, opłat, itp., w tym wprowadzona na podstawie uchwał i regulaminów organów Spółdzielni, obowiązujących Wynajmującego dokonuje się drogą powiadomienia Najemcy, najpóźniej poprzez doręczenie faktury i poprzez uwzględnienie w fakturze nowych stawek, z której wynikać będzie zmiana cen, stawek czy opłat i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
9. Umowy o dostarczanie mediów, o których mowa w ustępie 1, są zawierane między dostarczającym te media i Wynajmującym i stroną tych umów nie będzie Najemca.
10. Wynajmujący jest właścicielem całości urządzeń służących do dostarczania mediów i służy mu prawo dostępu do tych urządzeń, kontroli ich stanu i prawo decydowania o konserwacji i remontach oraz wymianie tych urządzeń. Wynajmujący uprzedzi na piśmie, z 3-dniowym wyprzedzeniem, o zamiarze podjęcia działań, o których mowa w zdaniu pierwszym.
11. W razie awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie, bez konieczności pisemnego powiadomienia, udostępnić Przedmiot Najmu w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia Przedmiotu Najmu, Wynajmujący ma prawo wejść do Przedmiotu Najmu; z czynności tych sporządza się notatkę.
12. W razie nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązków płynących z niniejszej umowy lub w razie wyrządzenia przez Najemcę Wynajmującemu szkód, Wynajmujący ma prawo niezwłocznie zaprzestać dostarczania mediów, o których mowa w ustępie 1 do czasu zaspokojenia roszczeń Wynajmującego, w tym w szczególności zamknąć lub zablokować możliwość dostarczania mediów i dostęp do stosownych urządzeń.
13. Za możliwość zainstalowania i eksponowania tablicy reklamowej pobierane są opłaty zgodnie z postanowieniami Regulaminu rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania opłat za używanie lokali, których wysokość ustalana jest w drodze odrębnej uchwały Rady Nadzorczej Spółdzielni, przy czym za zainstalowanie tablicy (wisząca, stojąca) pobierana jest jednorazowa opłata, a za eksponowanie –

miesięczna, uzależniona od wielkości powierzchni reklamowej (opłata za każdy rozpoczęty m² powierzchni). Na instalację tablicy reklamowej (wisząca, stojąca) Najemca obowiązany jest uzyskać zgodę Spółdzielni. Jego pisemny wniosek w tym przedmiocie, określający lokalizację tablicy/szyldu, jej wymiary i materiał, z którego ma być wykonana, podlega ocenie Spółdzielni. Brak zgody Spółdzielni uniemożliwia instalację tablicy. Najemca zobowiązany jest do usunięcia tablicy z chwilą rozwiązania umowy lub faktycznego zaprzestania prowadzenia działalności.

§ 6 **[Płatność]**

1. Czynsz będzie płatny z góry przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT, do 20-go dnia każdego miesiąca trwania najmu niezależnie od dnia otrzymania przez Najemcę faktury VAT.
2. Płatność dodatkowych świadczeń określonych w § 5 umowy następować będzie odpowiednio zgodnie z zasadami wskazanymi w ustępie 1.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku Wynajmującego.
4. Opóźnienie w płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych rodzi obowiązek zapłaty ustawowych odsetek.
5. Niniejszym Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług, posiada nr NIP i upoważnia jednocześnie Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

§ 7 **[Obowiązki Najemcy]**

Najemca zobowiązuje się:

1. użytkować Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
2. przestrzegać ogólnie obowiązujące przepisy w zakresie wynajmu lokali użytkowych oraz inne przepisy obowiązujące w Spółdzielni Mieszkaniowej im. 23 Lutego w Koziegłowach, w tym w szczególności Statut, Regulaminy, uchwały Zarządu i Rady Nadzorczej, w szczególności Najemca ma obowiązek zaadaptować lokal użytkowy własnym staraniem i kosztem, a w momencie zwalniania lokalu zapewnić jego odświeżenie,
3. zabezpieczyć magazynowane towary przed skutkiem awarii wod.-kan., co.,
4. ubezpieczyć na własny koszt ruchomości w Przedmiocie Najmu,
5. wyposażyć Przedmiot Najmu we własnym zakresie i na własny koszt w podręczny sprzęt gaśniczy oraz stosować szczegółowe zasady ochrony przeciwpożarowej określone w obowiązujących przepisach prawa,
6. stale i systematycznie wykonywać na swój koszt prace porządkowe dla utrzymania czystości i porządku w Przedmiocie Najmu oraz w jego otoczeniu.

§ 8 **[Ulepszenia Przedmiotu Najmu]**

1. Planowane przez Najemcę zmiany związane z adaptacją i modernizacją Przedmiotu Najmu, a także z dostawą jakichkolwiek mediów wymagają pisemnego porozumienia stron, zawierającego zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie prac, określenie sposobu ich sfinansowania oraz warunków usunięcia albo pozostawienia dokonanych zmian po zakończeniu umowy oraz przedstawienia uzgodnionej dokumentacji projektowej wraz z pozwoleniem na budowę, o ile takowe jest wymagane. Dotyczy to także odpowiednio wszelkich innych przeróbek zmieniających charakter albo obniżających wartość Przedmiotu Najmu albo jego trwałość.
2. Wszelkie roboty remontowo-budowlane Najemca zobowiązuje się wykonywać własnym staraniem i na własny koszt z zachowaniem obowiązujących przepisów oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z nieprawidłowo, niezgodnie z przepisami lub zasadami sztuki budowlanej przeprowadzonym remontem, w tym także koszty przywrócenia lokalu (lub budynku) do stanu pierwotnego.
3. Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać reklam na zewnątrz Przedmiotu Najmu, a także prowadzić działalności poza obrębem Przedmiotu Najmu.
4. W razie wykonania prac, o których mowa w niniejszym paragrafie, bez pisemnej zgody Wynajmującego, po zakończeniu najmu nakłady dokonane przez Najemcę przypadają Wynajmującemu bez obowiązku zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemca nie ma prawa do demontażu tych ulepszeń. Nadto Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.

§ 9
[Naprawy Przedmiotu Najmu]

1. Najemca będzie przeprowadzał drobne, bieżące naprawy i remonty związane z właściwym utrzymaniem stanu technicznego Przedmiotu Najmu i urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami. Za wykonane drobne, bieżące naprawy i remonty Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów.
2. Najemca zobowiązany jest do usunięcia szkody powstałej z jego winy w Przedmiocie Najmu, w substancji budynku, w którym Przedmiot Najmu się znajduje oraz w jego otoczeniu. W razie nieusunięcia szkody Najemca ponosi wszelkie koszty związane z przywróceniem lokalu/budynku i jego otoczenia do stanu pierwotnego.

§ 10
[Podnajem, bezpłatne używanie]

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć. To samo dotyczy odstępowania innych praw płynących z niniejszej umowy, oddania Przedmiotu Najmu w Zarząd i przekazania następcom prawnym Najemcy.
2. Obowiązek opisany w ustępie 1 dotyczy również udostępniania Przedmiotu Najmu lub jego części do prowadzenia działalności gospodarczej przez osoby trzecie, w tym również na zasadzie agencji czy zlecenia.

§ 11
[Zwrot Przedmiotu Najmu]

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot Najmu opróżniony i odmalowany na własny koszt w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Zwrot następuje nie później niż w ostatnim dniu obowiązywania umowy.
2. Wszelkie ewentualne uszkodzenia niezwiązane z normalną eksploatacją Przedmiotu Najmu Najemca naprawia na własny koszt.
3. W razie niezwrócenia Przedmiotu Najmu w terminie, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może dochodzić odszkodowania za szkodę na zasadach ogólnych.
4. Każda ze stron ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego na naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym wypowiedzenie nastąpiło.

§ 12
[Kontrola najemcy]

Najemca wyraża zgodę na to, by Wynajmujący kontrolował stan Przedmiotu Najmu i sposób korzystania z niego oraz sposób wypełniania przez Najemcę obowiązków płynących z umowy najmu.

§ 13
[Zabezpieczenie wierzytelności wynajmującego]

W celu zabezpieczenia wierzytelności Wynajmującego z tytułu stosunku najmu stworzonego niniejszą umową Najemca zobowiązany wniósł kaucję zabezpieczającą w wysokości zł. W dniu podpisania umowy najmu kaucja jest zaksięgowana na koncie Spółdzielni.

Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości wynikającej z oprocentowania środków na bieżącym rachunku bankowym Spółdzielni.

Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty zwrotu Przedmiotu Najmu.

Najemca wyraża zgodę, by część kaucji w wysokości 200,00 zł (słownie: dwieście złotych 00/100) została zabezpieczona na poczet rozliczenia mediów przez firmę zewnętrzną świadczącą usługi w tym zakresie, a jej zwrot nastąpi w przypadku niewystąpienia niedopłaty.

Najemca przyjmuje do wiadomości, że w przypadku wystąpienia niedopłaty zwracana kaucja zostanie pomniejszona o jej kwotę oraz że w przypadku, gdy część kaucji zabezpieczona na poczet rozliczenia mediów nie wystarczy na pokrycie niedopłaty z tego tytułu zobowiązuje się do jej uregulowania w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego zawiadomienia.

Najemca zobowiązuje się wskazać nr konta bankowego, na które należy zwrócić kaucję lub jej stosowną część.

§ 14
[Opróżnienie Przedmiotu Najmu]

We wszystkich tych sytuacjach, gdy nadejdzie termin opuszczenia i opróżnienia Przedmiotu Najmu przez Najemcę i termin ten upłynie bezskutecznie, Najemca wyraża zgodę na to, aby Wynajmujący w każdym czasie po tym terminie wszedł do Przedmiotu Najmu i go zajął, jak również opróżnił na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy,

a Najemcy w takiej sytuacji nie będą przysługiwały żadne roszczenia, chyba, że Wynajmujący umyślnie wyrządzi Najemcy szkodę.

§ 15
[Postanowienia końcowe]

1. Wszelkie spory powstałe na tle niniejszej umowy, w tym również na tle ustanowionych na mocy niniejszej umowy zabezpieczeń będą rozstrzygane przez rzeczowo właściwe sądy powszechne w Poznaniu.
2. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. O ile postanowienia umowy nie stanowią inaczej, wszystkie powiadomienia, oświadczenia i czynności przewidziane w Umowie, będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane osobiście lub wysłane listem poleconym na adres dla korespondencji wskazany przez strony w niniejszej umowie. Pisma – w razie niemożności doręczenia w sposób przewidziany w zdaniu pierwszym z uwagi na niepowiadomienie strony umowy o zmianie adresu dla korespondencji – pozostawia się w aktach sprawy ze skutkiem doręczenia.
4. W przypadku gdyby poszczególne postanowienia niniejszej umowy okazały się nieważne bądź nieskuteczne, nie wpływa to na ważność całej umowy. Nieważne lub nieskuteczne postanowienia umowy zostają zastąpione przez postanowienia najbardziej zbliżone w treści.
5. W zakresie nieuregulowanym niniejszą umową i aktami wewnętrznymi Wynajmującego, stosuje się prawo cywilne.
6. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

OŚWIADCZENIE MAŁŻONKA NAJEMCY

Niżej podpisana(y) oświadcza, że pozostaje w związku małżeńskim z wyżej wymienionym Najemcą
oraz, że poprzez złożenie podpisu wyraża zgodę na zawarcie tej umowy, na ustanowienie przewidzianych w umowie zabezpieczeń
oraz na zaspokojenie się Wynajmującego z tytułu roszczeń płynących ze stosunku najmu z całego majątku wspólnego małżonków
oraz z ich majątków osobistych.

Koziegłowy, dnia