

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... pomiędzy Swarzędzkim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. Swarzędz, ul. Wrzesińska 13

reprezentowanym przez:

Prezesa – mgr Jacka Jędrzejczyka zwanym Wynajmującym

a

### § 1.

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni 33,71 m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym przy ulicy Wrzesińskiej 6 w Swarzędzu na działce nr 705 KW nr 67028 składający się z pomieszczenia usługowego o powierzchni 32,30 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia WC o powierzchni 1,41 m<sup>2</sup>.

Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną.

### § 2.

W lokalu opisanym w § 1. najemca będzie prowadził działalność –

### § 3.

1. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany.
2. Wykaz wyposażenia lokalu opisany jest w protokole przekazania przedmiotu najmu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wydanie lokalu nastąpi w dniu .....

### § 4.

1. Strony uzgadniają, że za najem lokalu Najemca będzie opłacał czynsz w wysokości ..... za 1 m<sup>2</sup> + 23 % VAT miesięcznie:

.....	zł
VAT 23 % .....	zł
Razem: .....	zł

oraz inne opłaty za media uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego

- woda -
- kanalizacja -

za miesiąc po otrzymaniu faktury w kasie Spółki lub na konto bankowe nr 92 1090 1450 0000 0000 4501 2322 w terminie oznaczonym na fakturze.

2. Wynajmujący ma prawo do zmiany czynszu, co roku po ustaleniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony w Monitorze Polskim.
3. Stawka czynszu i w przypadku utraty tytułu prawnego stawka odszkodowania waloryzowana będzie w okresach rocznych według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
4. Zwaloryzowana stawka obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
5. Nie przyjęcie zmiany wysokości czynszu powoduje natychmiastowe rozwiązanie umowy.
6. Opóźnienie w płaceniu czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
7. Nie płacenie czynszu przez ponad dwa miesiące powoduje rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym.

#### § 5.

1. Najemca zobowiązuje się w dniu podpisania umowy wpłacić kaucję w wysokości 3 miesięcznego czynszu i opłat za korzystanie z przedmiotu najmu uzyskiwanych za pośrednictwem Wynajmującego plus podatek od towarów i usług VAT.  
Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie zapłaty należności i napraw lokalu obciążających najemcę.  
Wadium w wysokości 700,- zł wpłacone przez najemcę przekazane zostanie na poczet kaucji.
2. Kaucja podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację.
3. Najemca zobowiązany jest zgodnie z Ustawą o podatkach lokalnych z dnia 12.01.1991 r. (Dz. U. 02.09.84 z późniejszymi zmianami) do uiszczania podatku od nieruchomości.

#### § 6.

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia .....
2. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego może nastąpić po uprzednim trzymiesięcznym okresie wypowiedzenia.

3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym i obowiązek wydania kluczy od lokalu następuje w przypadkach:
  - zalegania przez Najemcę z płatnością za pełne 2 okresy,
  - korzystania z lokalu w sposób niezgodny z przeznaczeniem,
  - dewastacją lokalu.
4. Rozwiązanie umowy przez Najemcę może nastąpić z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 7.

Najemca nie może oddać w użytkowanie lub podnajmować lokalu (lub jego części) bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie w formie aneksu do umowy.

1. Nie zachowanie przez Najemcę postanowień ust. 1 powoduje rozwiązanie umowy najmu.
2. Zabrania się umieszczania reklamy na elewacji budynku bez zgody Wynajmującego.

#### § 8.

Do obowiązków Najemcy należy:

- dokonywanie napraw bieżących zgodnie z art. 681 K.C.
- korzystanie z lokalu w sposób zgodny z przeznaczeniem i wymogami p.poż.
- korzystanie z lokalu w sposób nie powodujący uciążliwości dla otoczenia i pobliskich mieszkańców,
- utrzymywanie w czystości terenu przyległego do lokalu od strony zaplecza i ulicy.

Do obowiązków wynajmującego należy:

- utrzymanie obiektu i otoczenia w stanie umożliwiającym korzystanie przez Najemcę z lokalu oraz wykonywanie prac zgodnie z wymogami K.C.

#### § 9.

1. Prace remontowo-budowlane w wynajmowanym lokalu Najemca wykona wyłącznie za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie.
2. Wszelkie prace remontowo-budowlane, w tym mające na celu ulepszenie przedmiotu najmu Najemca wykona na własny koszt i ryzyko bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów zarówno w trakcie jak i po

rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

3. Nakłady i ulepszenia wykonane przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich wartości zarówno w trakcie najmu jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

#### § 10.

Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.

#### § 11.

Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

#### § 12.

Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

#### § 13.

Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek normalnego zużycia.

#### § 14.

Wszelkie zmiany wprowadzone przepisami ogólnie obowiązującymi będą regulowane w drodze pisemnego aneksu do umowy pod rygorem nieważności.

#### § 15.

Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

#### § 16.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17.

Wszelkie spory wynikające na tle niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu na drodze sądowej poprzez Sąd Gospodarczy.

§ 18.

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej strony.

Najemca:

Wynajmujący: