

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... r. w Swarzędzu, pomiędzy:

**SWARZĘDZKIM TOWARZYSTWEM BUDOWNICTWA SPOŁECZNEGO Sp. z o.o.** z siedzibą w Swarzędzu, ul. Wrześcińska 13, NIP 777-17-40-193, REGON 630776997, KRS 0000099434, reprezentowanym przez **Piotra Kijka - Prezesa Zarządu**, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a  
.....  
.....  
....., zwanym dalej **NAJEMCĄ**

### § 1.

Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony w budynku mieszkalnym przy ulicy ..... w Swarzędzu, składający się z pomieszczenia głównego oraz zaplecza.

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 i nie wnosi do niego pretensji.
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> netto miesięcznie plus obowiązująca stawka podatku VAT oraz inne opłaty za media uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego;
  - woda – wg odczytu licznika
  - kanalizacja – wg odczytu licznika
  - opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi – deklarację należy złożyć do ZM GOAP w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy.

**Miesięczna odpłatność za czynsz wynosić będzie:**

**stawka czynszu ..... za 1m<sup>2</sup> x pow. ....m<sup>2</sup> = ..... + 23% VAT = .....**

2. Płatności, po otrzymaniu faktury, dokonywać należy do 15 dnia miesiąca za dany miesiąc w kasie Spółki lub na konto bankowe w BZ WBK S.A. I/O Swarzędz nr 92 1090 1450 0000 0000 4501 2322.
3. Wynajmujący ma prawo do zmiany czynszu, co roku po ustaleniu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony w Monitorze Polskim.
4. 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.
5. Zwaloryzowana stawka obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
6. Nie przyjęcie zmiany wysokości czynszu powoduje natychmiastowe rozwiązanie umowy.
7. Opóźnienie w płaceniu czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
8. Nie płacenie czynszu przez ponad dwa miesiące powoduje rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5.

1. Wadium w wysokości ..... zł wpłacone przez Najemcę uzupełnione do wysokości trzymiesięcznego czynszu plus obowiązujący podatek od towarów i usług VAT, jako kaucja stanowić będzie zabezpieczenie zapłaty należności.
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/określony 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.

§ 7.

1. Najemca nie może oddać w użytkowanie lub podnajmować lokalu (lub jego części) bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie w formie aneksu do umowy.
2. Nie zachowanie przez Najemcę postanowień ust. 1 powoduje rozwiązanie umowy najmu.
3. 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.

1. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
2. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

§ 11.

1. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek normalnego zużycia.

§ 12.

Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

§ 13.

1. Wszelkie zmiany do umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory powstałe w związku z przedmiotem umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo Wynajmującemu.

§ 14.

1. Umowę zawarto w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.
2. Podpisując umowę każda ze Stron oświadcza, że zapoznała się z jej treścią oraz przyjęła ją do wiadomości i wykonania.
3. Strony jednocześnie oświadczają, że podpisały i otrzymały taki sam egzemplarz umowy jak niniejszy.

.....  
/Wynajmujący/

.....  
/Najemca/