# **Umowa najmu lokalu użytkowego**

W dniu ............................ roku w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim, Aleja 3 Maja 31, zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000039349, NIP 771-22-81-594, wysokość kapitału zakładowego 21.435.800,00 zł, zwanym w treści umowy "Wynajmującym", reprezentowanym przez:

Elżbietę Sapińską - Prezesa Zarządu Spółki

a ……………………………………………………………………………………………………………………………………

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:

………………………………………………………………………………………………………………………………………

z siedzibą w:…………………………………………………………………………………………………….…….………,

zamieszkałym w:…………………………………………………………………………………..………………..……..,

NIP: …………….……………….…., REGON: ………………....……….….., PESEL: ………….…………………,

zwanym w treści umowy „Najemcą”, reprezentowanym przez:

………………………………………………………………………………………………………………………………………….

została zawarta umowa treści następującej:

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Piotrkowie Trybunalskim przy ulicy ………………… o łącznej powierzchni użytkowej ……….… m2, składający się z ……………………………………………………………………………………………………...
2. Stan techniczny lokalu w chwili jego objęcia przez Najemcę określa protokół sporządzony w dniu …………………….. roku stanowiący załącznik numer 2 do niniejszej umowy.
3. Lokal wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne:
* ………………………………………….,
* ………………………………………….,
* …………………………………………..
1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele: …………………………………………………….
2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości: …………. zł + obowiązująca stawka VAT za 1 m2 powierzchni wynajmowanego lokalu, czyli: (……. m2 x ……….. zł/m2) + 23 % VAT = …………….zł, (słownie złotych: …………………………………….. złotych 00/100).
3. Czynsz będzie ulegał corocznie podwyższeniu proporcjonalnie do wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni i obowiązywał będzie od 01 marca każdego bieżącego roku. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik waloryzacji nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu. O zmianie stawki czynszu Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej.
4. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu za opłaty niezależne od Właściciela, zgodnie z załącznikiem numer 1 do niniejszej umowy.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnej zmiany wysokości opłat, o których mowa w ustępie 3 do umowy jeżeli w czasie trwania najmu nastąpi zmiana stawek przez dostawcę. W takim wypadku Wynajmujący określi wysokość opłat stosownie do zmienionych przez dostawcę stawek i o zmianach zawiadomi Najemcę na piśmie. Najemca zobowiązuje się do uiszczania zmienionych opłat od dnia wskazanego na zawiadomieniu.
6. Najemca lokalu jest zobowiązany do zawarcia we własnym imieniu umowy dotyczącej wywozu nieczystości stałych powstałych w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów z dostawcami w zakresie energii elektrycznej i gazu.
8. Czynsz i inne opłaty winny być płacone w kasie Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim, Aleja 3 Maja 31 lub na konto podane przez Wynajmującego na fakturze. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienia w transakcjach handlowych.
9. Czynsz najmu i opłaty niezależne od Właściciela Najemca uiszcza na podstawie faktur wystawionych przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Piotrkowie Trybunalskim.
10. W związku z niemożnością korzystania z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem w okresie ok. 1 miesiąca ze względu na brak energii elektrycznej, a tym samym koniecznością zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej, co poprzedzone jest zachowaniem odpowiednich procedur wymaganych przez Zakład Energetyczny, czynsz najmu Najemca jest obowiązany uiszczać miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania po upływie 1 m-ca od zawarcia umowy najmu w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, tj. począwszy od dnia .............................. roku.
11. Najemca ma obowiązek przed podpisaniem umowy wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.
12. Kaucję ustala się w wysokości odpowiadającej dwukrotnej miesięcznej kwoty czynszu brutto za lokal określonej w § 2 ustęp 1 umowy.
13. Wynajmujący dokona zwrotu kaucji, w kwocie nominalnej, po ustaniu stosunku najmu i opróżnieniu lokalu przez Najemcę najpóźniej w terminie do 30 dni od zwolnienia lokalu.
14. Opuszczającemu lokal Najemcy, Wynajmujący potrąci z kaucji nieuiszczoną przez Najemcę należność Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, w szczególności nieuiszczony czynsz, odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, koszty poniesione za odnowienie lokalu i wykonanie napraw obowiązujących Najemcę (zgodnie z § 9 ustęp 1 umowy).
15. W czasie trwania najmu Najemca nie może domagać się pokrycia z wpłaconej kaucji jego należności wynikających ze stosunku najmu.
16. Obejmujący przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego.
17. Najemca jest obowiązany utrzymywać lokal w należytym stanie sanitarnym i technicznym.

W czasie trwania stosunku najmu Najemcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:

1. konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
2. dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi,
3. naprawa bądź wymiana okuć (zamków, zamknięć i tym podobne),
4. naprawa wyposażenia instalacji wodociągowo - kanalizacyjnej polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części w tym: wszelkich istniejących w lokalu urządzeń sanitarnych,
5. naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń istniejącej instalacji elektrycznej,
6. usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
7. zabezpieczenie wynajmowanego lokalu pod względem BHP i p.poż.
8. Najemca we własnym zakresie zapewni ogrzewanie lokalu i po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym wyposaży lokal w źródło grzewcze,
9. wymiana źródła grzewczego po wcześniejszym uzyskaniu zgody Wynajmującego.
10. Najemca zobowiązuje się do odnowienia lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń polegającego na:
11. malowaniu sufitów, malowaniu (tapetowaniu) ścian wraz z naprawą uszkodzeń tynków co najmniej raz na 5 lat w okresie zajmowania lokalu,
12. malowaniu olejnym drzwi i okien lokalu, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz kaloryferów, rur i innych urządzeń sanitarnych czy ogrzewczych dla zabezpieczenia przed wilgocią i korozją - w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadające farby chroniącej je przed zniszczeniem.
13. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego na koszt najemcy, obciążających go napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku lub lokalu zajmowanego przez najemcę lub lokali sąsiednich; przed wykonaniem zastępczym Wynajmujący wezwie Najemcę do przeprowadzenia naprawy we własnym zakresie w ściśle oznaczonym terminie.
14. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania lokal wraz z pomieszczeniami przynależnymi. Wynajmujący zobowiązuje się też do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia, zimnej wody i innych urządzeń, w które wyposażony jest budynek.
15. Wynajmujący nie jest zobowiązany do instalowania urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę wymaganych odrębnymi przepisami. Zainstalowanie takich urządzeń lub instalacji może nastąpić jedynie na koszt Najemcy i nie jest traktowane jako ulepszenie lokalu w związku z czym Najemcy nie przysługuje roszczenie finansowe o zwrot ich wartości w chwili opuszczenia lokalu. (Może jednak w takim wypadku urządzenia te zatrzymać przywracając stan poprzedni).

Koszty napraw szkód w lokalu oraz w budynku powstałe z winy Najemcy obciążają Najemcę.

Oddanie lokalu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem może nastąpić jedynie za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie.

Najemca zobowiązuje się używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i celem określonym w § 1 ustęp 4 i nie dokonywać bez zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian naruszających substancję budowlaną lub powodujących zmianę jego przeznaczenia.

1. Po zakończeniu najmu, Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, a w szczególności jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół, o którym mowa w § 1 ustęp 2 niniejszej umowy.
3. Najemca nie odpowiada za pogorszenie lokalu będącego wynikiem zużycia technicznego budynku.
4. Najemca może dokonać w lokalu ulepszeń jedynie za zgodą Wynajmującego.
5. Najemca obowiązany będzie pozostawić wykonane ulepszenia i przeróbki bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości, jeżeli najem trwać będzie przynajmniej 5 lat od wykonania ulepszenia.
6. Jeżeli od wykonania ulepszenia do dnia zakończenia najmu nie upłynęło 5 lat, Wynajmujący może zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu po odliczeniu kosztów zużycia albo żądać przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.

Umowa zawarta została na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od …………………… roku

1. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu lokalu bez zachowania terminu wypowiedzenia i zażądać jego opróżnienia w następujących wypadkach:
3. jeżeli Najemca używa lokal w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy lub z jego przeznaczeniem, bez zgody Wynajmującego dokonuje zmian naruszających substancję lub przeznaczenie lokalu bądź zaniedbuje go w sposób narażający na uszkodzenie,
4. gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podnajmuje lokal lub oddaje go w całości lub części w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej,
5. gdy bez uzasadnionych przyczyn Najemca nie prowadzi w lokalu działalności przez okres co najmniej 1 m-ca,
6. gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat określonych w § 2 co najmniej za dwa miesiące i nie ureguluje należności w wyznaczonym mu przez Wynajmującego terminie, nie krótszym niż jeden miesiąc,
7. w przypadku wydania przez właściwy organ decyzji o rozbiórce budynku,
8. w przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego remontu budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal, uniemożliwiającego używanie lokalu do umówionego celu.
9. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany będzie do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu od dnia ustania stosunku najmu do dnia faktycznego opróżnienia lokalu w wysokości jednomiesięcznego dotychczasowego czynszu.
10. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w ustępie 2 punkty 1, 2, 4, Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie finansowe z tytułu nakładów poniesionych na lokal.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie stosowne przepisy Kodeksu cywilnego.

1. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy według siedziby Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na koszt własny bez żądania zwrotu poniesionych nakładów na ten cel w trakcie trwania najmu jak i po jego zakończeniu prace remontowe zgodnie z ustaleniami zawartymi w oświadczeniu z dnia ………………………………………… roku.

Umowa została spisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach na prawach oryginału każdy, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa egzemplarze Wynajmujący.

Wynajmujący: Najemca: