

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO /wzór/

zawarta w dniu 2022 r. w Świnoujściu pomiędzy:

TBS Lokum sp. z o. o., ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście, KRS: 0000851315, REGON: 386684858, NIP: 855-160-06-39,
reprezentowaną przez **Prezesa Zarządu – Panią Jolantę Kraszewską - Jurkowską**,
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

..... (NIP,REGON:) z
siedzibą w
wpisaną/ym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w,
..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS lub
CEIDG, reprezentowanym przez:

1.....

.....zwanym dalej „**Najemcą**”.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że w ramach posiadanego udziału 20621/133592 w nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem mieszkalno-usługowym przy ul. Armii Krajowej 8,8A w Świnoujściu, dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze SZ1W/00017815/3, przysługuje mu wyłączne prawo do korzystania z lokalu użytkowego o **pow. 206,21 m²**, zwanego dalej: „lokałem”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Świnoujściu przy ul. **Armii Krajowej 8, 8A** o łącznej powierzchni użytkowej – **206,21 m²**, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2

Najemca wykorzystywać będzie lokal na działalność

§ 3

Przejęcie przez Najemcę lokalu nastąpi w dniu 2022 r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego **Załącznik nr 1** do niniejszej umowy jako jej integralna część.

§ 4

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu:

- 1) umowny czynsz najmu w wysokości po za 1m² pow. użytkowej, tj. zł netto miesięcznie,
- 2) zaliczkę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków za..... m³ według cen dostawcy (obecnie odpowiednio za 1 m³: 5,84 zł netto + 6,88 zł netto), tj. łącznie zł netto miesięcznie; rozliczenie faktycznego zużycia wody następować będzie raz w roku po odczycie wodomierzy i rozliczeniu budynku zgodnie z obowiązującą stawką;
- 3) podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej (obecnie 23%) liczony od należności wskazanych w pkt 1-2,

- tj. łącznie: zł (słownie złotych:00/100) brutto miesięcznie.
2. Opłaty wymienione w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać z góry do 15-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na wystawionej fakturze.
 3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę.
 4. Poczynając od 2023 r. należności, o których mowa w ust.1, będą przez Wynajmującego raz w roku kalendarzowym (w marcu każdego roku, ze skutkiem od dnia 1 kwietnia danego roku) waloryzowane o dodatni, średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Przedmiotowa waloryzacja nie wyłącza prawa Wynajmującego do podwyższania czynszu na zasadzie art. 685¹ Kodeksu cywilnego (Dz.U. 2022 r. poz. 1360).
 5. Zmiany, o których mowa w ust. 4, nie wymagają aneksu do umowy. O aktualnej wysokości należności Wynajmujący powiadamiać będzie Najemcę na piśmie, np. poprzez stosowną adnotację na wystawionej Najemcy fakturze.

§ 5

1. Wadium w wysokości.....zł, (słownie.....złotych 00/100) zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca należyte wykonanie umowy i należyty stan techniczny lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo, bez konieczności uzyskiwania dodatkowej akceptacji Najemcy, przeznaczyć kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności powstałych w wyniku nienależytego wykonania umowy przez Najemcę, których Najemca nie uiszcza w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia. O wysokości kwoty kaucji wykorzystanej na powyższy cel Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie.
3. Najemca zobowiązany jest do dopłacenia kwoty, o której mowa w ust. 2 i tym samym uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1 w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia.
4. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia lokalu przez Wynajmującego w stanie niepogorszonej oraz wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

§ 6

Najemcę obciążają należności za wywóz odpadów komunalnych, dostawę energii elektrycznej, ochronę wynajmowanego lokalu, utrzymanie czystości oraz ubezpieczenie sprzętu i ruchomości oraz inne, na podstawie umów odrębnie zawartych przez Najemcę z właściwymi kontrahentami.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
- 2) utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym i sanitarnym,
- 3) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian ulepszących oraz naruszających substancję lokalu lub budynku,
- 4) nieczynienia uciążliwym korzystania z budynku i innych lokali w budynku,
- 5) nieoddawania lokalu lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez pisemnej zgody Wynajmującego,

- 6) niedokonywania bez zgody Wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy na osoby trzecie (art. 509 i 519 Kodeksu cywilnego),
- 7) niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 2094 z późn. zm.).

§ 8

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 9

Umowa może być rozwiązana:

1. za zgodą stron w każdym czasie,
2. przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu:

- 1) w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 685 i art. 687 Kodeksu cywilnego,
- 2) w przypadku uchylenia się Najemcy od wykonania obowiązku, o którym mowa w § 5 ust. 3,

§ 11

Po zakończeniu najmu:

- 1) Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym,
- 2) Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na lokal – prace ulepszejące i adaptacyjne; wszelkie poniesione nakłady obciążają Najemcę,
- 3) Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo - odbiorczy, załączony do umowy.

§ 12

1. Z zastrzeżeniem § 4 ust. 5 zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Strony niniejszej umowy wyrażają zgodę, aby korespondencja pomiędzy nimi, w tym wysyłanie wezwań do zapłaty, odbywała się w formie elektronicznej na adresy poczty elektronicznej: adres Wynajmującego – sekretariat@tbslokum.pl, adres Najemcy-
Korespondencję na wskazane adresy e-mailowe uznaje się za skuteczną, o ile strona nie poinformowała drugiej strony, w formie pisemnej, o zmianie podanego wyżej adresu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spory powstałe w związku z przedmiotową umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądów miejscowo właściwych dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
2. Integralną część umowy stanowi **Załącznik nr 1**: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 2022 r.

WYNAJMUJĄCY:

PREZES ZARZĄDU
Jolanta Kraszewska-Jurkowska

NAJEMCA:

INSPEKTOR
Sokol
mgr Katarzyna Szober-Wasilowska

Kierownik działu
ds. wynajmu lokali
Sylvia Kaźmierowska

