

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO /wzór/

zawarta w dniu ..... 2023 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

Panią

**Panią/Panem**.....prowadzącą/cym działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej pod

nazwą:....., adres stałego miejsca wykonywania działalności: .....

....., (NIP: .....), zwaną dalej „**Najemcą**”.

### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że na mocy Aktu Notarialnego z dnia 01.02.2021 r. sporządzonego przed notariuszem Katarzyną Kaliciuk-Runge w Kancelarii Notarialnej w Świnoujściu, Rep. A nr 188/2021, przysługuje mu ograniczone prawo rzeczowe (w postaci odpłatnego użytkowania) do lokalu użytkowego nr 124a, 124b położonego w budynku przy ul. Dąbrowskiego 4 w Świnoujściu (działki nr 456, 457, 458, 459 o łącznej powierzchni 4 168 m<sup>2</sup>, w obrębie ewidencyjnym nr 0006 miasta Świnoujście, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świnoujściu Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą numer SZ1W/00006045/4), o łącznej powierzchni użytkowej **39,10 m<sup>2</sup>**, zwanego w dalszej części umowy „**Lokalem**”.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem Lokal, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz i opłatę eksploatacyjną.

### § 2

Najemca wykorzystywać będzie Lokal na działalność.....

### § 3

Przejęcie Lokalu nastąpi w dniu ..... 2023 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 ..... za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. .... zł netto miesięcznie,
- 2) należność za centralne ogrzewanie w wysokości ..... zł netto za 1m<sup>2</sup> pow. użytkowej, tj. .... zł netto miesięcznie,
- 3) należność za energię elektryczną w postaci ryczałtu ..... miesięcznie wg cen dostawcy, tj. .... zł netto miesięcznie,
- 4) należność za podgrzanie wody zimnej za .... m<sup>3</sup> miesięcznie, tj. .... zł netto miesięcznie,

- 5) należności za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w postaci ryczałtu za ..... m<sup>3</sup> miesięcznie wg cen dostawcy, tj. .... netto miesięcznie,
  - 6) opłata za wywóz śmieci w wysokości ..... zł
  - 7) podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości ustawowej liczony od należności wskazanych w pkt 1-7,
- 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 wskazany przez Wynajmującego.
3. Za dzień zapłaty należności na rzecz Wynajmującego uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego kwotą należności uiszczoną przez Najemcę. W razie zwłoki w zapłacie Najemcę obciążają ustawowe odsetki za opóźnienie.
4. Poczynając od 2024 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. 685<sup>1</sup> Kc.
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 wysokość **3 500,00 zł, (słownie złotych: trzy tysiące pięćset 00/100)** zostało zaksięgowane jako kaucja zabezpieczająca wykonanie umowy i należyty stan techniczny Lokalu będącego przedmiotem umowy.
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 w terminie 7 dni od pisemnego powiadomienia.
4. W przypadku rozwiązania umowy i przejęcia Lokalu przez Wynajmującego w stanie niepogorszonym oraz wolnym od osób i rzeczy, kaucja zostanie wypłacona Najemcy w terminie do 7 dni lub zaliczona na poczet długów.

## § 6

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 ulepszających 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 kc),
7. niewykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej w rozumieniu ustawy z 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 888, 1301, 1751.).

#### § 7

Umowę zawiera się na czas nieoznaczony.

#### § 8

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,
3. przez Wynajmującego w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia:
  - a) z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art. 685 i art. 687 Kodeksu cywilnego,
  - b) w przypadku uchylenia się Najemcy od wykonania obowiązku o którym mowa w § 5 ust. 3 oraz § 6.

#### § 9

Po zakończeniu najmu:

- 1) Najemca zobowiązany jest zwrócić Lokal w stanie niepogorszonym,
- 2) Najemcy nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na Lokal – prace ulepszące 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.

#### § 10

1. 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](mailto:sekretariat@tbslokum.pl), adres Najemcy-..... Korespondencję na wskazane adresy e-mailowe uznaje się za skutecznie doręczoną, 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.

#### § 11

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 ..... 2023 r.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**