

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w **SŁUPSKU** pomiędzy „**Słupskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego**” spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w **Słupsku przy ul. Fałata 11**, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem **KRS 0000132426**, o numerze identyfikacji podatkowej: **NIP 839-23-19-320, REGON 770904455**, o kapitale zakładowym Spółki: 17.335.500,00 zł, wpłaconym i wniesionym w całości,

reprezentowaną przez :

Danutę Pietroń - Prezesa Zarządu

Zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

NIP Regon reprezentowanym przez :

zwanym/ną w dalszej treści umowy **Najemcą**

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal usługowo – handlowy **Nr U3** położony przy **ul. Fałata 11 w Słupsku** o łącznej powierzchni **80,70 m²**, będący własnością „Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego” Spółki z o.o.

1. Lokal usługowo – handlowy składa się z następujących pomieszczeń :

- | | |
|---|---------------------------|
| - pomieszczenie usługowe (sala usług) | pow. 45,10 m ² |
| - pomieszczenie zaplecza | pow. 13,20 m ² |
| - pomieszczenie zaplecza | pow. 8,19 m ² |
| - witryna | pow. 4,10 m ² |
| - wiatrołap | pow. 4,40 m ² |
| - WC | pow. 3,40 m ² |
| - korytarz | pow. 4,00 m ² |

2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje i urządzenia :

- wodno – kanalizacyjne
- centralnego ogrzewania
- ciepłej wody sieciowej
- elektryczną
- telefoniczną

3. Stan techniczny i eksploatacyjny przedmiotu najmu wraz z urządzeniami i instalacjami wyszczególnionymi w pkt. 2 określa Protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do użytkowania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem realizowania usług w zakresie

-
-
2. Zmiana zakresu usług określonych w § 2 ust.1 wymaga poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej.
 3. Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego w przypadku zmiany branży w wynajmowanym lokalu.
 4. Oddanie lokalu w części w podnajem albo w bezpłatne użytkowanie przez Najemcę wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
 5. Wydanie lokalu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi w dniu podpisania umowy najmu na podstawie **Protokołu zdawczo – odbiorczego** stanowiącego **załącznik Nr 1** do niniejszej umowy.
 6. Obowiązek zapłaty czynszu i opłaty za lokal ciąży na Najemcy od dnia podpisania umowy najmu.

§ 3

1. Wpłacona przez Najemcę kaucja zabezpieczająca w wysokości zł
Słownie :
stanowi zabezpieczenie na pokrycie ewentualnych zaległych należności z tytułu najmu lokalu użytkowego.
2. Kaucja zabezpieczająca w pełnej wysokości ulokowana zostaje na rachunku obrotowym Wynajmującego .
3. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu usługowego lub komisyjnego przejęcia lokalu.
Kaucja nie jest waloryzowana, ani oprocentowana.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest opłacać Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu ustalony w drodze przetargu, który wynosi zł przy stawce czynszu zł/m² + podatek VAT 23%, co stanowi kwotę brutto zł
Słownie :
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki czynszu z tytułu najmu raz do roku, rewaloryzując ją wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłoszonego przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 5

1. Najemca z tytułu najmu lokalu użytkowego oprócz czynszu ustalonego w § 4 niniejszej umowy jest zobowiązany do uiszczenia opłat za :
 - a) Podatek od nieruchomości w stawce uchwalonej przez Radę Miejską w Słupsku
 - b) Opłaty z tytułu dostaw energii cieplnej na potrzeby c.o. wg wskazań ciepłomierzy zainstalowanych w danym lokalu i stawek opłaty stałej za zamówioną moc, ustalonych przez Cofely EC Słupsk Spółka z o.o.
 - c) Opłaty z tytułu dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierza, rozliczanego w okresie miesięcznym w stawce ustalonej przez Radę Miejską w Słupsku.
 - d) Opłaty z tytułu podgrzania ciepłej wody wg wskazań wodomierza, rozliczanego

w okresie miesięcznym na podstawie ceny ustalonej przez Zarząd Spółki.

- e) Opłaty za wywóz nieczystości stałych w ilości ustalonej w zależności od prowadzonej działalności w stawce ustalonej przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej Spółka z o.o. w Słupsku.
2. Szczegółowe wyliczenie w/w opłat stanowi **załącznik Nr 2** do niniejszej umowy.
 3. Wysokość w/w opłat nie jest zależna od Wynajmującego . Są to ceny ustalone przez dostawców mediów.
 4. Zmiany opłat o których mowa w § 4 i § 5 ust. 1 nie wymagają zmiany niniejszej umowy.
 5. O każdej zmianie wysokości czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w § 5 ust. 1 Wynajmujący zobowiązany jest do poinformowania Najemcy na piśmie, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności.
 6. Najemca użytkując przedmiot umowy będzie opłacał należności za korzystanie z energii elektrycznej i instalacji telefonicznej na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami tych mediów.
- Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego Wynajmującemu.

§ 6

1. Czynsz najmu oraz opłaty określone w § 5 Najemca ma obowiązek opłacać **z góry**, w terminie **14 dni od daty wystawienia faktury VAT** .
2. Czynsz należy wpłacać na rachunek bankowy
„Słupskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego” Spółka z o.o.
BANK PEKAO S.A. I O / S Ł U P S K
Nr 16 1240 3770 1111 0000 4068 8222
3. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe, Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek za nieterminową zapłatę wg obowiązujących przepisów ustawowych.
4. Przy wpłacie należności zalicza się jej w pierwszej kolejności za naliczone odsetki a w dalszej kolejności na zaległości czynszowe.

§ 7

W czasie trwania najmu Najemca zobowiązuje się do :

1. Utrzymania lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym oraz do należytej dbałości o jego stan sanitarny .
2. Używania wynajętego lokalu z należyłą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Nie podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego.
4. Dbania o wygląd estetyczny lokalu oraz uzyskania zgody Studia Projektowego „RAPID” s.c. w Słupsku, Plastyka Miejskiego, Zarządu Słupskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w zakresie wszelkich zmian wizualnych zewnętrznej szaty lokalu (reklamy. Szyldy, kasetony, podświetlenie itp..)

5. Przestrzegania obowiązującego Regulaminu porządku domowego – (załącznik nr 3 do niniejszej umowy).
6. Sprzątania i utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu (pochylnie, chodniki) oraz w zapleczu.
7. Najemca odpowiada przed właściwymi organami za zabezpieczenie p.poż. w lokalu, BHP oraz utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego.

§ 8

Do obowiązków Wynajmującego należy :

1. Utrzymanie w należytym porządku i czystości otoczenia lokali użytkowych.
2. Utrzymanie w należytym stanie technicznym instalacji służącej do dostawy ciepła, wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenie ścieków z wyłączeniem urządzeń odbiorczych tj. umywalka, muszla ustępowa wraz z osprzętem, baterie umywalkowe.
3. Dokonywanie napraw budynku oraz elementów niezbędnych do jego funkcjonowania niezależnie od przyczyn z tym, że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia szkód z jego winy.

§ 9

Do obowiązku Najemcy należy naprawa i konserwacja :

1. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa okładzin ściennych
2. dokonywanie wszelkich napraw i konserwacji okien i drzwi
3. umywalk, baterii, zaworów czerpalnych, wodomierzy oraz innych urządzeń sanitarnych wraz z ich wymianą w przypadku uszkodzenia lub zużycia uniemożliwiającego prawidłową ich eksploatację
4. przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
5. osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów
6. odnawianie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń we właściwym stanie technicznym poprzez :
 - malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawa uszkodzeń tynków, ścian i sufitów
 - malowanie olejne drzwi i okien
 - konserwację urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją.
7. Poza wyżej wymienionymi naprawami i czynnościami konserwacyjnymi Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód w obrębie nieruchomości powstałych z jego winy.

§ 10

Najemca zobowiązuje się do :

1. Natychmiastowego udostępnienia lokalu Wynajmującemu w celu usunięcia awarii grożącej powstaniem szkody w lokalu lub budynku.

2. Udostępnienia lokalu w celu dokonania przeglądu technicznego i sanitarnego.
3. Wynajmujący ma prawo do bieżącej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu.

§11

1. Adaptacja lokalu użytkowego przez Najemcę w celu realizowania określonego charakteru usług określonych w § 2 może odbywać się za pisemną zgodą Wynajmującego w porozumieniu ze studiem Projektowym „RAPID” s.c. w Słupsku (autora projektu), na podstawie przedstawionej koncepcji adaptacyjnej lokalu.
2. Adaptacje lokalu wykonuje Najemca na rachunek własny bez prawa roszczenia zwrotów kosztów w stosunku do Wynajmującego.

§ 12

Umowę najmu zawiera się na czas nieoznaczony.

§ 13

W okresie trwania umowy najmu, każda ze stron może ją rozwiązać za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na piśmie.

§ 14

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca :
 - a) Używa lokal w sposób niezgodny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub dokonuje istotnych zmian bez zgody Wynajmującego.
 - b) Zaniedbuje obowiązki dopuszczając do dewastacji lokalu.
 - c) Jest w zwłoce z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po uprzednim udzieleniu Najemcy dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
 - d) Podnajął, użyczył albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze stosunkiem natychmiastowym, kiedy Najemca wykracza w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali ich użytkownikom po uprzednim pisemnym wezwaniu do zmiany zachowań i zlikwidowanie uciążliwości.
3. **Wypowiedzenie umowy najmu wymaga formy pisemnej.**
- 4.

§ 15

Po rozwiązaniu umowy najmu użytkownik lokalu (były Najemca) zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczne odszkodowanie za korzystanie z lokalu w wysokości 200 % czynszu miesięcznie, jaki płaciłby gdyby umowa nie została rozwiązana.

§ 16

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy) Najemca jest zobowiązany :

- 1) wydać Wynajmującemu lokal po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających Najemcę napraw.
- 2) zwrócenie Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku, gdy Najemca nie wykona ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego nie dłużej jednak niż 30 dni. Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i opłaty za lokal.
3. Podstawą do ustalenia kosztów zużycia elementów wyposażenia mieszkania są normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, które stanowią **załącznik nr 4** do niniejszej umowy oraz ich wartość w stanie nowym, ustalona wg cen brutto obowiązujących w dniu zwalniania lokalu użytkowego.
4. Wartość urządzeń techniczno-sanitarnych ustalana jest na początku każdego roku kalendarzowego, a koszt wymiany urządzeń liczony jest w oparciu o normatywne okresy użytkowania urządzeń techniczno-sanitarnych, kosztorysowe normy nakładów rzeczowych przy pomocy Katalogów Nakładów Rzeczowych KNR i Informatora o cenach czynników produkcji RMS dla województwa pomorskiego według Secocenbud.

§ 17

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 18

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

§ 19

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

N A J E M C A :

W Y N A J M U J A C Y :