

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

z dnia …….. 2019 r. zawarta pomiędzy Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej

Spółka z o.o. z siedzibą w Skierniewicach ul. Rawska 33, reprezentowaną przez

Pana Łukasza Paruzela–Prezesa Zarządu, zwaną dalej „WYNAJMUJĄCYM”,

a

…………………………………………………………………………………… zwanym dalej „NAJEMCĄ”.

 § 1.

1.Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy ………., znajdujący

 się w Skierniewicach przy ul……………………………………., składający

 się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej ………….m².

 § 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal na działalność…………………….
2. Bez zgody Wynajmującego lokal nie może być podnajmowany ani oddawany w bezpłatne używanie osobom trzecim.
3. Lokal nie może być wykorzystywany do prowadzenia działalności hazardowej bez posiadania ważnej koncesji lub zezwolenia. O zamiarze prowadzenia takiej działalności Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego składając do akt kserokopię zezwolenia bądź koncesji (oryginał zostaje przedłożony do wglądu merytorycznemu pracownikowi ZGM).
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu jest mu znany

i go akceptuje.

 § 3.

1. W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący zobowiązuje się wobec najemcy do udostepnienia następujących świadczeń dodatkowych: zimnej i ciepłej wody, odprowadzenie ścieków, wywozu nieczystości stałych, centralnego ogrzewania.



 § 4.

 Wynajmujący ustala miesięczny czynsz oraz inne opłaty za świadczenia z § 3:

 1/ czynsz za lokal użytkowy

 ……………………………………. netto plus podatek VAT,

 2/ opłata stała zimna woda i ścieki – wg obowiązującej taryfy plus VAT

 3/ opłata za zużycie zimnej i ciepłej wody plus ścieki …………..

 4/ opłata za wywóz nieczystości stałych lub

 - indywidualna umowa Najemcy z Eko Region

 5/ opłata za energie elektryczną – wg licznika – indywidualna umowa

 najemcy z PGE Obrót SA

 6/ opłata stała za energię cieplną – wg obowiązującej taryfy plus podatek

 VAT

 7/ Opłata za centralne ogrzewanie – …………………………..

Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący będzie waloryzował określoną w § 4 kwotę stawki czynszu netto raz w roku o średnioroczny współczynnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez Prezesa GUS, każdorazowo z dniem 1 lutego, począwszy od ……….r.

 § 5.

1.Czynsz i inne opłaty z tytułu najmu za dany miesiąc łącznie z podatkiem VAT wpłacane będą bezpośrednio do kasy Wynajmującego lub przelewem na konto: Bank Spółdzielczy w Skierniewicach

 34 9297 0005 0177 5197 2010 0003

2.Podstawą zapłaty czynszu najmu oraz pozostałych świadczeń będzie faktura VAT wystawiona przez Wynajmującego.

3. W przypadku uiszczania czynszu i innych opłat po terminie określonym w ust. 2, Wynajmujący nalicza odsetki za opóźnienie w wysokości ustawowej w stosunku rocznym za każdy dzień zwłoki. Za dzień zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

4.Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy.



5. Niezależna od Wynajmującego zmiana cen elementów mających wpływ na

 wysokość czynszu i opłat dodatkowych, np. opłata stała za wodę itp.,

 powoduje zmianę wysokości czynszu i opłat dodatkowych bez potrzeby

 wypowiedzenia umowy. W takich przypadkach Wynajmujący obowiązany

 jest powiadomić Najemcę na piśmie o zmianie opłat.

6.Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć wynajęty lokal wraz z wyposażeniem

 przed zniszczeniem i kradzieżą oraz przestrzegać zasad gospodarności w

 czasie eksploatacji, a także przestrzegać przepisów p. poż. i bhp.

7. Za stan bezpieczeństwa pożarowego w wynajętym lokalu oraz przebywający

 w nim osób ponosi odpowiedzialność Najemca .

8.Wszelkie koszty napraw bieżących i konserwacji obciążają Najemcę.

9.Najemca zobowiązuje się usunąć w przedmiocie umowy wszelkie szkody

 powstałe z jego winy, jego użytkowników lub personelu oraz osób trzecich lub

 pokrycia kosztów w przypadku usunięcia tych szkód przez Wynajmującego.

 § 6.

1. Na wykonanie wszelkich prac remontowo - modernizacyjnych, Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.
2. Wszelkie nakłady na przedmiotowy lokal: konieczne, użyteczne, zbytkowe związane z pracami remontowymi i modernizacyjnymi, Najemca zobowiązuje się wykonać na własny koszt bez roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

 3 . W przypadku zakończenia stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do

 przywrócenia stanu poprzedniego lokalu, chyba że strony postanowią

 inaczej.

 § 7.

1. Najemca zobowiązuje się rozliczyć z Wynajmującym, zwrócić przedmiot umowy w stanie nie gorszym niż w dniu przejęcia przez Najemcę, wyłączając jego zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji, bez dodatkowych wezwań i pozostawania w zwłoce, w nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
2. Zwrot lokalu Wynajmującemu wymaga sporządzenia protokołu zdawczo-

 odbiorczego.

1. Do obowiązków Najemcy należy usuwanie nieczystości, odśnieżanie

 i utrzymanie porządku w obrębie zajmowanego lokalu.



 § 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą obowiązującą od dnia

……………………….

1. Umowa może być rozwiązana za wypowiedzeniem przez każdą ze Stron

z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

1. Skrócenie okresu wypowiedzenia wymaga zgody obu Stron.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia jeśli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, naruszy zapisy umowy.

 § 9.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

 § 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

 § 12.

Umowę sporządzono w 2-jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej

ze Stron.

 Wynajmujący Najemca