

Umowa najmu

zawarta w dniu 2003 r.

Strony umowy:

..... Sp. z o.o.
z siedzibą w, przy ul.
zarejestrowana w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Sąd Rejonowy dla
m.st. Warszawy, XVI Wydział Rejestrowy pod nr RHB,
reprezentowana przez prezesa Spółki - p.
zwana dalej „Wynajmującym”

a

.....
nr. dow. osob:PESEL.....
adres zameldowania:
prowadzącą działalność gospodarczą zarejestrowaną w
nr. ew. NIP:

firmą
zwaną dalej „Najemcą”

§ 1 Przedmiot najmu

- 14 Wynajmujący oświadcza, że jest członkiem Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej „.....”, z siedzibą w, przy ul., i że przysługuje mu spółdzielcze prawo własnościowe do lokalu użytkowego na parterze budynku, zlokalizowanego wprzy ul., z osobnym wejściem i o powierzchni ok. 50 m², zwane dalej „przedmiotem umowy”.
- 15 Wynajmujący oświadcza, że zgodnie ze statutem spółdzielni wymienionej w ust. 1 posiada nieograniczone prawo do oddania przedmiotu umowy w najem.

§ 2 Sposób użytkowania, podnajem

Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem na poniżej przedstawionych warunkach opisany w §1 przedmiot umowy w celu jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem jako

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub w podnajem.

§ 3 Wydanie przedmiotu najmu

Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w dniu zawarcia umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy przejęcia przedmiotu umowy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 4 Telefony

- 4.1 Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić z dniem zawarcia umowy do wyłącznego korzystania przez Najemcę 1 (jeden) bezpośredni numer telefoniczny, t.j.:
- 4.2 Na czas trwania umowy linia ta zostanie przepisana na Najemcę. Wraz z zakończeniem stosunku najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotnego przepisania numeru na Wynajmującego.

§ 5 Czynsz najmu, płatność czynszu

- 5.1 Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w wysokości równoważności ... USD (słownie: dolarów amerykańskich), przeliczonych na złotówki według średniego kursu NBP z pierwszego dnia miesiąca, za który ma nastąpić zapłata, plus obowiązujący podatek od towarów i usług (VAT), aktualnie 22%.
- 5.2 Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry w terminie 3 dni roboczych od dnia otrzymania faktury, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego, określony na fakturze.
- 14.1 Płatność pierwszego czynszu i kaucji zgodnie z § 8 nastąpi w terminie 3 dni od dnia otrzymania faktury.

§ 6 Koszty eksploatacji i administracji

- 6.1 Koszty eksploatacji i koszty administracyjne nie są uwzględnione w czynszu najmu ustalonym w § 5.1.
- 6.2 Najemca zobowiązuje się pokrywać koszty następujących świadczeń oraz kosztów eksploatacji i administracji:
- koszty energii elektrycznej - zgodnie z odczytem odrębnego licznika zainstalowanego na zlecenie Najemcy w lokalu będącym przedmiotem umowy. Wynikające stąd należności uiszczane będą przez Najemcę bezpośrednio na rzecz Zakładu Energetycznego i z nim rozliczane;
 - koszty rachunków telefonicznych - za udostępniony numer telefoniczny oraz ewentualnie nowozainstalowane linie. Rachunki telefoniczne regulowane będą bezpośrednio z Telekomunikacją Polską S.A. lub innym operatorem, w przeciwnym razie będą refakturowane przez Wynajmującego.
 - opłaty za centralne ogrzewanie, ciepłą i zimną wodę ustalone przez Spółdzielnię Mieszkaniową „.....”, dotyczące przedmiotu umowy.

Koszty te Najemca rozliczał będzie bezpośrednio ze Spółdzielnią „.....” na podstawie wystawianych przez nią faktur i zgodnie z jej warunkami i terminami płatności.

- koszty za umieszczanie reklamy na zewnątrz budynku. Koszty te rozliczane będą na podstawie osobnych rachunków bezpośrednio ze spółdzielnią mieszkaniową „.....”.

Najemca nie będzie uiszczał czynszu należnego spółdzielni mieszkaniowej „.....”.

§ 7 Instalacja alarmowa

- 7.1 Opisany w § 1 lokal jest wyposażony w instalację alarmową, która stanowi własność Wynajmującego. Wynajmujący udostępnia instalację tę Najemcy do bezpłatnego użytkowania na okres trwania stosunku najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za funkcjonowanie instalacji.
- 7.2 Najemca zobowiązuje się do jej konserwacji i dokonywania bieżących napraw na własny koszt. Wszelkie koszty związane z użytkowaniem instalacji alarmowej (aktywacja, bieżące opłaty za monitoring) ponosi Najemca.

§ 8 Vadium/kaucja

- 8.1 Najemca zobowiązuje się do złożenia na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia w wysokości dwóch miesięcznych czynszów najmu (zgodnie z § 5), tj. równowartość USD, na wypadek niedotrzymania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy. Zabezpieczenie to zostanie złożone w formie kaucji, którą Najemca wpłaci na konto Wynajmującego.
- 8.2 Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozwiązaniu stosunku najmu, zwrocie przedmiotu umowy zgodnie z niniejszą umową (§ 15), rozliczeniu końcowym kosztów eksploatacyjnych i pokryciu ewentualnych zaległości czynszowych, o ile Wynajmujący nie będzie miał wobec Najemcy innych roszczeń wynikających z niniejszej umowy.
- 8.3 Wynajmujący może zaspokoić z kaucji ewentualne roszczenia odszkodowawcze za szkody wyrządzone przez najemcę (§ 12). Wysokość szkody zostanie zgodnie wyceniona przez strony, a w przypadku braku porozumienia - przez powołanego przez strony biegłego rzeczoznawcę.

§ 9 Gwarancja świadczeń

Wynajmujący zapewnia Najemcy następujące świadczenia/usługi:

- sprawne funkcjonowanie systemu zasilania energetycznego;
- sprawne działanie centralnego ogrzewania pomieszczeń w lokalu. Wynajmujący zwraca uwagę na fakt, że energia dla celów centralnego ogrzewania i ogrzewania ciepłej wody dostarczana jest przez miejską

elektrociepłownię. Wobec powyższego Wynajmujący nie ma wpływu na terminy dostaw ciepła ustalane przez SPEC.

§ 10 Okres najmu

- 10.1 Stosunek najmu zawarty zostaje na czas określony 3 (trzech) lat. Umowa przedłuża się każdorazowo o dalszy okres minimum 1 roku, o ile jedna ze stron nie wypowie jej na 6 miesięcy przed upływem okresu najmu.
- 10.2 Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej listem poleconym.
- 10.3 Stosunek najmu rozpoczyna się w dniu zawarcia umowy.

§ 11 Wypowiedzenie

- 11.1 Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia gdy:
- Najemca, nie zważając na pisemne udokumentowane upomnienie Wynajmującego kontynuuje użytkowanie wynajmowanych pomieszczeń niezgodnie z ich przeznaczeniem, w szczególności gdy Najemca bezprawnie udostępnia pomieszczenia osobom trzecim, albo gdy wskutek zaniedbania zachowania obowiązującej go należytej staranności powoduje znaczne zagrożenie bezpieczeństwa przedmiotu umowy;
 - Najemca zalega z płatnością należnego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych za przynajmniej dwa kolejne okresy płatności;
 - wobec majątku Najemcy złożony został przez najemcę wniosek o wszczęcie postępowania upadłościowego;
 - przedsiębiorstwo Najemcy zostanie postawione w stan likwidacji.
- 11.2 Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, jeżeli wynajmujący narusza prawa najemcy określone w umowie lub obowiązujących przepisach, po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego do zaprzestania naruszania umowy.

§ 12 Konserwacja, Odpowiedzialność

- 12.1 Najemca konserwuje przedmiot najmu własnym staraniem i na własny koszt, o ile koszty te powstały wskutek użytkowania przedmiotu najmu. Najemca dba o sprzątnięcie, wietrzenie i ogrzewanie pomieszczeń (w granicach określonych w § 9) i zobowiązany jest do zgodnego z przepisami obchodzenia się ze znajdującymi się w nich urządzeniami i elementami wyposażenia.

- 12.2 O szkodach powstałych na przedmiocie najmu należy informować pisemnie Wynajmującego lub osobę przez niego upoważnioną bezpośrednio po ich stwierdzeniu przez Najemcę. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego za szkody spowodowane z jego winy, z winy jego pracowników, osób działających na jego zlecenie lub osób trzecich, którym umożliwił on dostęp do przedmiotu najmu.
- 12.3 Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów bieżących napraw i konserwacji przedmiotu umowy.
- 12.4 Wynajmujący jest zobowiązany do dokonywania niezbędnych napraw o charakterze przekraczającym zakres napraw bieżących, w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia. Nie wykonanie obowiązku w terminie upoważnia najemcę do ich wykonania na koszt wynajmującego. Postanowienia § 13 nie stosuje się. Ewentualne spory stron co do charakteru naprawy rozstrzygnie wspólnie powołany rzeczoznawca.

§ 13

Roszczenia odszkodowawcze/potrącenia czynszu

Roszczenia odszkodowawcze z powodu wad przedmiotu najmu, zaliczenie roszczeń na poczet zobowiązań czynszowych, potrącenia czynszu lub skorzystanie z prawa zatrzymania są wykluczone, chyba że roszczenie zostało uznane przez Wynajmującego lub stwierdzone prawomocnym orzeczeniem właściwych organów.

§ 14

Zmiany budowlane

- 14.1 Ewentualne planowane przez Najemcę zmiany budowlane, w szczególności zaś przebudowa pomieszczeń, stałe zabudowy, itd. mogą być dokonywane jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego. Jeżeli Wynajmujący udzieli takiej zgody, Najemca jest odpowiedzialny za uzyskanie zgody odpowiednich władz lub administracji budynku. Najemca ponosi związane z tym koszty, jak również koszty robót budowlanych, które muszą być zrealizowane przez fachowe firmy. Ryzyko ewentualnych szkód w wyniku takich robót ponosi najemca. W przypadku dokonywania zmian budowlanych w żadnym razie nie może wskutek nich uciepieć bezpieczeństwo budynku.
- 14.2 Wynajmujący może dokonywać - również bez zgody Najemcy - ulepszeń i zmian budowlanych służących utrzymaniu budynku lub wynajmowanych pomieszczeń oraz zapobieżeniu grożącym niebezpieczeństwom, a także zmian koniecznych w celu usunięcia szkód. Najemca nie może utrudniać ani opóźniać przeprowadzenia tych prac. Wynajmujący musi mieć jednakże wzgląd na interesy przedsiębiorstwa Najemcy.
- 14.3 Po upływie okresu najmu Najemca przywróci na własny koszt stan pierwotny przedmiotu najmu (usunie ewentualnie wprowadzone zmiany budowlane) chyba, że Wynajmujący wyrazi zgodę na ich pozostawienie. Przywrócenie stanu poprzedniego nie dotyczy nakładów koniecznych poniesionych przez najemcę, których koszty podlegają rozliczeniu z wynajmującym.

§ 15

Rozwiązanie umowy najmu/ zwrot przedmiotu najmu

- 15.1 Wraz z zakończeniem umowy najmu (także przy opuszczeniu pomieszczeń w terminie wcześniejszym) Najemca zobowiązuje się do zwrotu wynajmowanych pomieszczeń wolnych od wad, opróżnionych i całkowicie uprzątniętych. Stan lokalu ma być nie pogorszony ponad normalne zużycie.

§ 16

Ubezpieczenie

- 16.1 Wynajmujący dokonał koniecznego ubezpieczenia budynku (od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych).

§ 17

Następstwo prawne

Wynajmujący i Najemca zobowiązują się do przeniesienia obowiązków i praw wynikających z postanowień niniejszej umowy na ich ewentualnych następców prawnych.

§ 18

Postanowienia końcowe

- 18.1 Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- 18.2 Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
- 18.3 W przypadku sporów stron z niniejszej umowy ustala się kompetencję miejscową sądów w Warszawie.
- 18.4 W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową obowiązywać będą przepisy Kodeksu cywilnego.

Warszawa, dnia.....

-
Wynajmujący

Najemca