

UMOWA Nr .../CL/17

W dniu r. pomiędzy Robotniczą Spółdzielnią Mieszkaniową „MOTOR” w Lublinie, ul. Daszyńskiego 4, zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS: 0000112113, REGON: 000486505, NIP: 712-015-89-02, reprezentowaną przez:

- | | | |
|-------------------------------|---|---------------------------------|
| 1. mgr inż. Janusza Szaconia | - | Prezesa Zarządu |
| 2. mgr inż. Dariusza Siwek | - | Z-cę Prezesa Zarządu |
| 2. mgr inż. Agnieszkę Pawelec | - | Główną Księgową/Członka Zarządu |

zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**, a:

..... – z siedzibą: , reprezentowaną przez:

zwaną dalej **NAJEMCĄ** została zawarta umowa następującej treści:

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1

Od dnia r. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy położony w budynku przy **ul.....** w Lublinie o łącznej powierzchni **..... m²** z przeznaczeniem na **działalność** wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną, elektryczną, centralnego ogrzewania, posiadający inne wyposażenie wymienione w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

OPLĄTY I ZASADY ICH WNOSZENIA

§ 2

1. Najemca jest zobowiązany opłacać od dnia określonego w § 1 niniejszej umowy **zryczałtowany czynsz miesięczny** z tytułu najmu lokalu w wysokości **..... zł** tj. **zł/m² netto** oraz obowiązujący podatek VAT.
2. Niezależnie od czynszu , o którym mowa w ust. 1, Najemca ponosi pozostałe opłaty: za dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz podgrzanie wody i dostawę energii cieplnej według rzeczywistych kosztów przypadających na ten lokal. Rozliczenie zużycia wody następować będzie w oparciu o wskazania wodomierza zainstalowanego w lokalu.
3. Czynsz i pozostałe opłaty płatne są na indywidualny rachunek bankowy Wynajmującego podany w fakturach, w terminie **7 dni** od daty otrzymania faktury. Najemca oświadcza, że *adresem do doręczeń faktur i innej korespondencji jest.....* .
4. Odmowa przyjęcia faktury bądź innej korespondencji, o których mowa w ust. 3, traktowana będzie jako doręczenie ze wszystkimi skutkami przewidzianymi w umowie.
5. Wynajmujący zastrzega, że opłaty związane z użytkowaniem lokalu nie mogą być niższe od kosztów własnych Wynajmującego.

§ 3

1. Jeżeli w czasie trwania stosunku wynajmu, a także w czasie zajmowania przez Najemcę lokalu bez tytułu prawnego nastąpi zmiana cen mających wpływ na wysokość opłat, o których mowa

w § 2 ust. 2, zmiana wysokości tych opłat następuje na podstawie pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego i obowiązuje od daty wskazanej w zawiadomieniu lub w fakturze.

2. W przypadku, o którym mowa w ust. 1 zgoda Najemcy nie jest wymagana.

§ 4

W czasie trwania stosunku najmu zryczałtowany czynsz o którym mowa w §2 ust. 1 może być waloryzowany raz w roku wskaźnikiem inflacji podanym przez GUS na dzień 01 lutego każdego roku .

§ 5

1. Najemca opłaca czynsz i opłaty, o których mowa w § 2, od dnia wskazanego w umowie, określonego w § 1, do dnia protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu.

2. W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat lub czynszu (§ 2 ust. 1 i 2) Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za cały okres zwłoki.

§ 6

1. Przed zawarciem umowy najmu Najemca uiszcza kaucję w wysokości dwóch okresów płatności łącznych opłat za najem lokalu liczonych jak w sezonie grzewczym tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego w czasie lub po rozwiązaniu stosunku najmu.

2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona jest przez Najemcę w formie pieniężnej na konto Spółdzielni.

3. W trakcie trwania umowy Wynajmujący ma prawo z określonej w ust. 1 kaucji potrącić nie uregulowane w terminie zobowiązania finansowe, o ile suma tych zobowiązań przekroczy 1-miesięczny wymiar łącznych należności. W takim wypadku Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do wysokości określonej w § 6 ust. 1 w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania.

4. Kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z prowadzenia rachunku podlega zwrotowi po opuszczeniu przez Najemcę lokalu pod warunkiem, że Wynajmujący nie zgłasza roszczeń finansowych pod adresem Najemcy. W przeciwnym razie Wynajmujący przed zwrotem kaucji potrąca swoje należności.

OBOWIĄZKI I PRAWA NAJEMCY

§ 7

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania lokalu wynajętego zgodnie z jego przeznaczeniem i z należytą starannością.

2. Nie dokonywania bez zgody Wynajmującego żadnych zmian naruszających substancję lokalu.

3. Każdorazowego uzyskania zgody Wynajmującego na wykonanie w lokalu prac adaptacyjno-modernizacyjnych polegających na wprowadzeniu ulepszeń, które okażą się konieczne dla prowadzenia działalności.

4. Ponoszenia kosztów robót modernizacyjno-adaptacyjnych.

5. Niezwłocznego informowania Wynajmującego o zmianie adresu siedziby, wszczęcia postępowania likwidacyjnego lub upadłościowego, a w przypadku spółek osobowych również o zmianach w składzie osobowym, które powinny być dokonane w formie aneksu.

6. Rozliczania się ze zużytej energii elektrycznej z Zakładem Energetycznym.

7. Wykonywania obowiązków wynikających z ustawy przeciwpożarowej i Prawa Budowlanego.

§ 8

1. Najemca może podnająć lokal w części tylko za zgodą Wynajmującego.
2. W przypadku zawarcia umowy podnajmu Najemca ponosi odpowiedzialność względem Wynajmującego za działania lub zaniechania podnajemcy na ogólnie obowiązujących zasadach.
3. Najemca będzie uprawniony do umieszczania reklam, szyldu zawierającego Logo Firmy i znaków towarowych Najemcy na własny koszt i za zgodą Wynajmującego na warunkach obowiązujących w RSM „MOTOR”.
4. Zgoda Wynajmującego, określona w ust. 1 i 3, winna być wyrażona w formie pisemnej.

§ 9

W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia w lokalu na własny koszt następujących napraw i konserwacji:

1. Odnawiania lokalu polegającego na:
 - malowaniu sufitów, ścian wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku co najmniej raz na 4 lata lub tapetowania ścian z częstotliwością wynikającą z właściwości techniczno-estetycznych tapet.
2. Naprawy wszelkich urządzeń techniczno-sanitarnych w lokalu łącznie z wymianą tych urządzeń.
3. Usuwania zatkania przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych.
4. Naprawy drzwi, okien i mebli wbudowanych.
5. Naprawy bądź wymiany drzwi, zamków, zamknięć, itp.
6. Uzupełniania oszklenia okien, drzwi i naświetli lokalu.
7. Naprawy bądź wymiany podłóg.
8. Usuwania wszelkich uszkodzeń zarówno w lokalu, jak i poza nim, powstałych z winy użytkownika lub osób prawa jego reprezentujących.
9. Naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej lokalu.
10. Prowadzenia bieżącej konserwacji i naprawy innych istniejących urządzeń, a nie wymienionych wyżej.

§ 10

1. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go zawiadomić o tym bezzwłocznie. W przeciwnym razie odpowiada za szkodę.
2. W przypadku konieczności niezwłocznego wykonania napraw Najemca zastrzega sobie prawo wykonania ich własnym staraniem na koszt Wynajmującego, jeżeli Wynajmujący bezzwłocznie nie przystąpi do napraw mimo pisemnego powiadomienia o zaistniałej awarii.

OBOWIĄZKI I PRAWA WYNAJMUJĄCEGO

§ 11

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Naprawy, konserwacji elewacji budynku łącznie z dachem.
2. Naprawy lub wymiany przewodów (rur) ciągów głównych instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi na tych rurociągach bądź napraw wymagających wymiany całości instalacji.
3. Naprawy lub wymiany instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych.
4. Naprawy urządzeń znajdujących się w lokalu Najemcy nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez Najemcę, np. armatury na głównych przewodach (pionach wodociągowych, itp.

§ 12

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia, gdy Najemca:

1. Używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu, budynku albo używa lokal w sposób pociągający za sobą znaczne jego zniszczenie.
2. Wykracza przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu, określoneemu regulaminem w RSM „MOTOR”.
3. Zalega z zapłatą czynszu i innych opłat na kwotę odpowiadającą łącznie należnościom za dwa okresy płatności.
4. Wynajmuje lub oddaje w bezpłatne używanie lokal bez zgody Wynajmującego.
5. Nie informuje o zmianie składu osobowego Spółki, jej likwidacji lub upadłości i zmianie siedziby, nie podpisuje aneksu do umowy w związku ze zmienionym składem osobowym.
6. Narusza powszechnie obowiązujące przepisy prawa lub postanowienia umowy.
7. Zmienia rodzaj lub branżę prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego.
8. Pozostaje w zwłoce w uzupełnieniu kaucji, o której mowa w § 6 ust. 2 i 3.

ROZLICZENIA Z TYTUŁU ROZWIĄZANIA UMOWY NAJMU

§ 13

Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest:

1. Zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym lub pokryć koszt odnowienia lokalu przez Wynajmującego.
2. Usunąć lub pokryć koszty usunięcia uszkodzeń lokalu powstałych z winy użytkownika lub osób prawa jego reprezentujących.
3. Zapłacić odszkodowanie za nadmierne zużycie urządzeń techniczno-sanitarnych oraz innych elementów wykończenia lokalu, zainstalowanych w ramach kosztów budowy i stanowiących normatywne wyposażenie lokalu, bądź dokonać ich wymiany.
4. Pokryć koszty zużycia lub wymiany podłóg.
5. Jeżeli Najemca lokal ulepszył, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości (po uwzględnieniu kosztów zużycia) lub żądać, aby Najemca je usunął przywracając lokal do stanu pierwotnego.
6. Usunąć bądź pokryć koszty usunięcia i przywrócenia do stanu pierwotnego wszystkich miejsc, w których za zgodą Wynajmującego umieścił swoje szyldy bądź reklamy.
7. W przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązków o których mowa w ust. 1-6 Najemca upoważnia Wynajmującego do zastępczego wykonania remontu. Koszty zastępczego wykonania remontu obciążają Najemcę.
8. Za okres przeprowadzenia remontu przez Wynajmującego Najemca ponosi czynsz i pozostałe opłaty, o których mowa w § 2, nie dłużej jednak niż przez okres jednego miesiąca.
9. Rozliczenie nastąpi w oparciu o protokoły zdawczo-odbiorcze wg zasad obowiązujących w RSM „Motor”.

§ 14

W przypadku zajmowania przez Najemcę lokalu bez tytułu prawnego Wynajmujący może obciążyć Najemcę *karą umowną w wysokości do 200%* ostatnio obowiązujących należności określonych w § 2 ust. 1 i 2, za cały okres zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 15

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony a jej rozwiązanie może być dokonane przez każdą ze stron za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 16

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Ewentualne spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd Rejonowy w Lublinie.

§ 18

Umowa niniejsza została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z tego 1 egz. otrzymuje Najemca, a 2 egz. Wynajmujący.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:
(RSM „MOTOR”)