

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr

zawarta w dniu r. we Wrocławiu, pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Wrocław Spółka z o.o. z siedzibą we Wrocławiu przy ulicy Przybyszewskiego 102/104, zarejestrowane w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia-Fabryczna, VI Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego nr KRS 0000117724, NIP 895-16-33-275, REGON 931934621. Wysokość kapitału zakładowego: 339 udziałów o łącznej wysokości 173 146 962,00 zł

zwanym w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM” reprezentowanym przez:

1.

2.

a

.....
zwaną w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej we Wrocławiu na osiedlu, zabudowanej budynkiem mieszkalnym w parterze, którego znajduje się lokal użytkowy nr dla której Sąd Rejonowy we Wrocławiu, Wydział Ksiąg Wieczystych Wrocław Krzyki prowadzi księgę wieczystą

§ 2

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr ... zwany dalej „lokałem”, o powierzchni m², położony we Wrocławiu przy ul. będący częścią nieruchomości opisanej w § 1.

§ 3

1. Strony ustalają, że z dniem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 4 ust. 2 niniejszej umowy, Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w celu przystosowania lokalu przez Najemcę, w terminie do dnia, do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej tj. sprzedaży pieczywa, poprzez wykonanie we własnym zakresie przez Najemcę i na Jego koszt niezbędnej dokumentacji technicznej wraz z robotami budowlanymi. Strony ustalają, iż w okresie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, na Najemcy nie ciąży obowiązek uiszczania czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 i 5 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się za zgodą Wynajmującego wykonać prace budowlane, których zakres przedmiotowy, rodzaj użytych materiałów i wyrobów oraz technologia wykonania będą zgodne z zatwierdzoną decyzją Nr z dn. r. i projektem budowlanym dla inwestycji opisanej w §1 niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się stosować wyłącznie materiały i wyroby dopuszczone zgodnie z obowiązującymi przepisami do obrotu i na podstawie udzielonego upoważnienia występować przed właściwymi organami.
3. Najemca zobowiązuje się wykonać we własnym zakresie i na własny koszt projekt budowlany oraz uzyskać pozwolenie na budowę, jeżeli przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej tego wymaga zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. prawa budowlanego z późniejszymi zmianami (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. z dn.06.07.2017r., poz. 1332). Najemca, zobowiązany jest uzyskać wymagane przepisami prawa: pozwolenia, uzgodnienia i opinie, w tym uzgodnić projekt z autorem projektu inwestycji opisanej w § 1 niniejszej umowy. Zapewnić kierownictwo i nadzór nad wykonywaniem robót przez osoby posiadające kwalifikacje zawodowe.
4. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace budowlane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym postanowieniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, normami i zasadami wiedzy technicznej oraz w sposób nie kolidujący i nie będący uciążliwy dla pozostałych użytkowników lokali.
5. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace budowlane pod kierownictwem osoby posiadającej uprawnienia budowlane.

6. Najemca zobowiązuje się przed rozpoczęciem prac przedłożyć Wynajmującemu:
 - a) w zależności od rzeczowego zakresu robót sporządzić projekt budowlany i uzyskać decyzję o pozwoleniu na roboty budowlane wydane przez organ architektoniczno – budowlany lub dokonać pisemnego zgłoszenia organowi architektoniczno – budowlanemu zamiaru wykonania robót
 - b) wymagane przez przepisy prawa budowlanego, dane osobowe kierownika robót wraz z uprawnieniami i przynależnością do izby inżynierów budownictwa oraz oświadczeniem o podjęciu obowiązków kierowania robót.
 - c) uzgodnić termin rozpoczęcia prac z inspektorem nadzoru robót budowlanych wskazanym przez Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się zakończyć prace w terminie do dnia oraz zawiadomić pisemnie Wynajmującego o zakończeniu robót budowlanych .
8. Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu wraz z zawiadomieniem, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, komplet dokumentów, niezbędnych do złożenia do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego oraz uzyskać pozwolenie na użytkowanie (o ile jest wymagane).
9. Wynajmujący, w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu wraz z dokumentami wymaganymi zgodnie z ust. 8 niniejszego paragrafu, przeprowadzi czynności odbiorcze wykonanych prac, sporządzając z tych czynności protokół odbioru technicznego robót lub protokół odmowy odbioru robót w przypadku stwierdzenia niezgodności wykonanych robót z zatwierdzoną dokumentacją projektową lub w przypadku wystąpienia wad uniemożliwiających użytkowanie lokalu.
10. Najemca, w terminie 7 dni roboczych od daty podpisania protokołu odbioru technicznego robót, o którym mowa w ust. 9 niniejszego paragrafu, złoży Powiatowemu Inspektorowi Nadzoru Budowlanego wniosek o dopuszczenie lokalu do użytkowania (o ile jest wymagane) lub zgłosi zakończenie robót.
11. W przypadku nie zakończenia robót lub nie zawiadomienia Wynajmującego w terminie określonym w ust. 7 niniejszego paragrafu, nie doręczenie dokumentów określonych w ust. 8 niniejszego paragrafu lub doręczenie Wynajmującemu niekompletnych lub wadliwych dokumentów, Najemca począwszy od następnego dnia po upływie terminu określonego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynszu najmu oraz opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 i 5 niniejszej umowy.

§ 4

1. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę z lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, określający powierzchnię pomieszczeń wchodzących w skład lokalu usługowego, jego wyposażenie oraz stan ilościowy, stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy i jest podstawą rozliczeń przy zwrocie lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się używać lokal w celach i wyłącznie na zasadach wskazanych w niniejszej umowie.
4. Najemca nie jest uprawniony bez zgody Wynajmującego do podnajmowania ani do oddawania w bezpłatne użytkowanie lokalu lub jego części.

§ 5

1. Miesięczny czynsz najmu płatny od dnia strony ustalają w kwocie netto PLN miesięcznie (słownie złotych:/100) + obowiązujący podatek od towarów i usług VAT w kwocie PLN (słownie złotych:/100) – łącznie PLN (słownie złotych:/100) . Poza czynszem Najemca zobowiązuje się płacić opłaty, o których mowa w ust. 5.
2. Czynsz określony w ust.1 oraz zaliczkowa miesięczna opłata z tytułu dostawy ciepła do lokalu dla celów centralnego ogrzewania, podgrzania wody, dostawy zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków wnoszone będą przez Najemcę, począwszy od dnia, z góry do dnia 10-go każdego miesiąca na podstawie comiesięcznych faktur wystawionych przez Wynajmującego na rachunek bankowy nr, natomiast opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi wnoszona będzie na ww. rachunek w wysokości określonej w niniejszej umowie.

W przypadku wystąpienia zmiany wysokości opłat na podstawie pisemnego zawiadomienia dostarczonego Najemcy przez Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się uiszczać te opłaty w zmienionej wysokości.

Za dzień zapłaty Strony przyjmują datę wpływu należności na rachunek Wynajmującego.

3. Wynajmujący może dokonywać zmiany wysokości czynszu nie częściej niż dwa razy w roku o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług wg wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS) oraz po każdej zmianie stawki podatku VAT.
4. Wejście w życie zmiany, o której mowa w ust. 3, nie wymaga zmiany niniejszej umowy. Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę o wysokości zmiany.
5. Poza czynszem najmu Najemca będzie wносił opłaty na pokrycie kosztów:
 - dostawy energii cieplnej do lokalu usługowego na potrzeby centralnego ogrzewania, w kwocie brutto zł,
 - podgrzania wody, w kwocie zł,
 - dostawy zimnej wody i odprowadzenia ścieków, w kwocie brutto zł,
 - za gospodarowanie odpadami komunalnymi w kwocie zł.
6. W protokole zdawczo – odbiorczym, w dniu wydania lokalu Wynajmujący przy udziale Najemcy dokona zapisów stanów wodomierzy zimnej i ciepłej wody oraz podzielników kosztów centralnego ogrzewania, które stanowią będą podstawę rozliczenia mediów, o których mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu, za okres od dnia zawarcia niniejszej umowy najmu.
7. Opłaty z tytułu dostawy energii cieplnej oraz zimnej wody do lokalu uiszczane będą przez Najemcę w formie zaliczek, które podlegają rozliczeniu przez Wynajmującego w okresach nie dłuższych niż: - 6 miesięcy (rozliczenie kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków) i 12 miesięcy (rozliczenie kosztów energii cieplnej). Powyższe opłaty mogą być zmienione po rozliczeniu przez Wynajmującego faktycznych kosztów ponoszonych za dostawę ww. mediów. Zmiana opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi może nastąpić po zmianie cennika ustalanego przez Gminę Wrocław. Zmiany opłat za media i gospodarowanie odpadami komunalnymi nie stanowią zmiany niniejszej umowy i mogą być wprowadzone przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu Najemcy. Zasady rozliczania mediów określone są w Regulaminie stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
8. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt pokrywa wszelkie inne, poza wskazanymi w ust.1 i ust. 5, zobowiązania wynikające z korzystania z lokalu.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności wskazanych w ust. 1 i 5 Wynajmujący nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień zwłoki.
10. Dokonane przez Najemcę wpłaty, Wynajmujący ma prawo zaliczyć na najdawniej wymagalne należności uboczne oraz zaległe należności z tytułu czynszu najmu lub opłat niezależnych od Wynajmującego, niezależnie od wskazania dokonanego w tym zakresie przez Najemcę.

§ 6

1. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego związanych z nienależytym wykonaniem niniejszej umowy przez Najemcę, Najemca wpłaci na rachunek bankowy:
Towarzystwa Budownictwa Społecznego Wrocław Sp. z o.o. we Wrocławiu
Nrprowadzony przez Bank Gospodarstwa Krajowego
Oddział we Wrocławiu kaucją odpowiadającą wysokości jednomiesięcznego czynszu tj. kwotę brutto PLN (słownie złotych:/100) . Najemca w dniu podpisania umowy złoży potwierdzenie wpłaty kaucji.
2. Kaucja zostanie rozliczona w następujący sposób:
 - a) po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy, wraz z podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego, Strony rozliczą wzajemne zobowiązania wynikające z umowy,
 - b) Wynajmujący zabezpieczy część środków finansowych z kaucji do czasu ostatecznego rozliczenia mediów w okresach określonych w obowiązującym Regulaminie rozliczania kosztów mediów,
 - c) pozostałą kwotę kaucji Wynajmujący zwróci Najemcy w terminie 30 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy w wysokości waloryzowanej wg zasad dotyczących indeksacji czynszu, określonych w § 5 ust.3 niniejszej umowy.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do zawarcia umów indywidualnych z dostawcami mediów tj. energii elektrycznej oraz operatorem telekomunikacji lokalnej.
2. Najemca zobowiązany jest do wykonywania prac konserwacyjnych i drobnych napraw związanych z eksploatacją lokalu między innymi konserwacji podłogi, malowania ścian i wewnętrznych elementów lokalu a także drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać w związku z realizacją niniejszej umowy przepisów: sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska, a także innych powszechnie obowiązujących przepisów prawnych.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować lokal z dbałością o jego stan techniczny w sposób nie przekraczający normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji.
3. Po zakończeniu najmu Najemca jest obowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania lokalu.
4. Zwrot lokalu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem zdawczo – odbiorczym, sporządzonym i podpisanym przez Strony.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do korzystania z pojemników na odpady komunalne wskazane przez Wynajmującego usytuowane w osłonie śmietnikowej przy ul.

§ 10

1. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę jego znaku firmowego na zewnątrz budynku, po uzyskaniu zgody stosownych władz administracyjnych, jeśli taka zgoda będzie wymagana.
2. Forma znaku firmowego, wymiary i wszelkie inne parametry zostaną uzgodnione z Wynajmującym.
3. Koszty uzyskania zgody, montaż i utrzymanie znaków firmowych obciążają Najemcę.

§ 11

1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na koszt własny lokal od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności a kopię polisy dostarczyć Wynajmującemu oraz utrzymywać umowę ubezpieczenia OC przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy najmu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wniesione do lokalu.

§ 12

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć najem na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z tym, że Wynajmujący, z zastrzeżeniem ust. 4 niniejszego paragrafu, zobowiązuje się wobec Najemcy do nie wypowiedzania najmu, pod rygorem skutków określonych zgodnie z § 13 ust. 1 niniejszej umowy, przez okres dwóch lat od zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca może wypowiedzieć najem na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego z tym, że Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do nie wypowiedzania najmu, pod rygorem skutków określonych zgodnie z § 13 ust. 1 niniejszej umowy, przez okres dwóch lat od zawarcia niniejszej umowy.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) niedostosowania lokalu przez Najemcę do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej zgodnie z § 3 niniejszej umowy lub w terminie określonym w § 3 ust.1 niniejszej umowy,
 - 2) wystąpienia stanu zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, wymagającego natychmiastowego wyłączenia lokalu z eksploatacji,

- 3) stwierdzenia, że Najemca prowadzi remont, adaptację lub modernizację lokalu bez uzyskania jego pisemnej zgody - bez prawa Najemcy do odszkodowania oraz zwrotu poniesionych nakładów,
 - 4) Najemca zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego użytku,
 - 5) Najemca uniemożliwia dokonanie okresowego, a w razie konieczności także doraźnego przeglądu lokalu,
 - 6) Najemca uniemożliwia zastępcze wykonanie przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę,
 - 7) Najemca uniemożliwia natychmiastowego dostępu do lokalu w celu usunięcia awarii, wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody,
 - 8) Najemca odda lokal w podnajem, poddzierżawę lub nieodpłatnie bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 9) lokal używany jest w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - 10) Najemca zalega z zapłatą czynszu i opłat za media za dwa okresy płatności,
 - 11) Najemca nie dopełnił obowiązku ubezpieczenia lokalu i doręczenia Wynajmującemu polisy.
5. Zwrot lokalu Wynajmującemu po ustaniu stosunku najmu, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, sporządzonego w ostatnim dniu trwania umowy.
6. Wypowiedzenie najmu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. W przypadku, gdy Wynajmujący wypowie najem wbrew zobowiązaniu, o którym mowa w § 12 ust. 3 niniejszej umowy, zobowiązuje się zapłacić Najemcy odszkodowanie w wysokości poniesionych przez Najemcę, udokumentowanych i zaakceptowanych przez Wynajmującego, wydatków na przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności określonej w § 4 ust. 1 niniejszej umowy. Wynajmujący zapłaci Najemcy odszkodowanie w terminie 30 dni od zaakceptowania przez Wynajmującego poniesionych wydatków.

1. W przypadku, gdy Najemca wypowie najem wbrew zobowiązaniu, o którym mowa w § 12 ust. 4 niniejszej umowy, zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości trzykrotności stawki czynszu brutto obowiązującej przed wypowiedzeniem. Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w terminie 30 dni od daty złożenia Wynajmującemu oświadczenia o wypowiedzeniu.

§ 14

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia do niniejszej umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku jakichkolwiek spraw nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy prawa polskiego.

§ 15

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla Najemcy i dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY