

UMOWA - WZÓR

o najem lokalu użytkowego **zawarta w dniu** pomiędzy:

Wałęcką Spółdzielnią Mieszkaniową Lokatorsko-Własnościową w Wałczu,
ul. Wojska Polskiego 2-6, 78-600 Wałcz, NIP 7650007097, REGON 000485612, wpisaną
w Sądzie Rejonowym w Koszalinie, IX Wydziale Gospodarczym Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem KRS 0000128134, reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej w treści umowy **Wynajmującym**

, a

.....

.....

zwanym dalej Najemcą

§ 1

Przedmiotem umowy jest pomieszczenie lokalu użytkowego nr 208 (prawe skrzydło, II piętro)
usytuowany w budynku położonym w Wałczu, ul. Wojska Polskiego 2-6, o pow. użytkowej 11,95 m²
wyposażony w instalację elektryczną i c.o.

§ 2

1. Najemca obejmuje najem z dniem..... i przyjmuje do wiadomości, że miesięczny
czynsz za najem lokalu opisanego w § 1 wynosić będzie:

Pomieszczenie o pow. użytkowej 11,95 m²

Opłata eksploatacja (w tym opłata za centralne ogrzewanie) **wg stawkizł netto za m²**
pow. użytkowej + podatek VAT wg obowiązującej stawki

2. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz bez uprzedniego wezwania.

3. Zmiana stawek czynszu i stawek centralnego ogrzewania nie wymaga odrębnej umowy
i wprowadzana będzie każdorazowo na podstawie pisemnego zawiadomienia.

4. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku przed wejściem do lokalu i jego
zaplecza

§ 3

Należność przypadająca od najemcy wymieniona w §2 najemca obowiązany jest uiścić z góry do 15
dnia każdego miesiąca na podstawie otrzymywanych od Wynajmującego faktur na rachunek
bankowy zgodny z fakturami.

§ 4

1. **Najemca zobowiązany jest do wniesienia kaucji** na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń
Wynajmującego w stosunku do Najemcy wynikających z zawartej umowy z tytułu zniszczenia
lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności
wynikających z nieuregulowania faktur związanych z eksploatacją.

2. **Strony ustalają kaucję w wysokości będącej 2 –krotnością czynszu za lokal w kwocie**
..... zł (słownie:22/100 zł), która zostanie
wniesiona jednorazowo na rachunek nr 31 1020 2847 0000 1802 0007 1670, najpóźniej w dniu
zawarcia umowy.

3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozwiązaniu umowy najmu w wartości nominalnej,
w terminie 30 dni od daty opróżnienia lokalu przez Najemcę i przekazania go do dyspozycji
Wynajmującego, po potrąceniu ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu od
Najemcy z tytułu najmu.

§ 5

Najemca zobowiązuje się :

1. używać wynajęty lokal z należytą starannością zgodnie z przeznaczeniem,
2. nie dokonywać żadnych zmian i przeróbek w wynajętym lokalu ani też jego instalacjach i urządzeniach technicznych bez uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu przeprowadzać na własny koszt następujące naprawy:

1. naprawa podłóg, drzwi i okien polegająca na wstawieniu łat, flekowaniu (w miejscach uszkodzonych) np.:
 - naprawa drobnych uszkodzeń posadzek lastrykowych,
 - naprawa uszkodzeń cokoliczków nie drewnianych w każdej ilości,
 - drobny remont ościeżnic okiennych i drzwiowych małych elementów, a w razie uszkodzenia całości okien i drzwi z winy najemcy, wykonanie nowych elementów.
2. naprawa wyposażenia instalacji wodnokanalizacyjnej polegająca na usuwaniu uszkodzeń lub wymianie zużytych części np.:
 - wymiana lub naprawa uszczelek, pływaków w sputczkach , desek sedesowych, kranów, wymiana muszli ustępowych lub umywalek fajansowych względnie innych elementów,
 - naprawa urządzeń grzejnych i elektrycznych polegająca na usunięciu bądź wymianie części zużytych np. zaworów, pokręteł, kielichów ochronnych. W razie uszkodzenia grzejników z winy najemcy, wymiana starych na nowe.
3. naprawa przedmiotów i sprzętu instalacji elektrycznej np. - wyłączników, gniazdek, bezpieczników i instalacji od licznika do wnętrza lokalu.
4. uzupełnienie oszklenia drzwi i okien lub świetlików oraz ich okitowanie,
5. naprawa lub wymiana okuć (uszkodzeń zamków i zamknięć do drzwi i okien),
6. usunięcie zatkań z przewodów do urządzeń sanitarnych lokalu jak: muszle klozetowe, umywalki itp. oraz poza lokalem o ile najemca zapchanie lub uszkodzenie spowodował.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do odnowienia lokalu polegającego na :

1. malowanie sufitów , malowanie ścian zajmowanego lokalu oraz usunięcia drobnych uszkodzeń tynku w zasadzie co najmniej raz na 5 lat w okresie zajmowania przezeń lokalu.
2. malowanie olejne drzwi i okien od wewnętrznej strony ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz kaloryferów, zlewu, rur i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed wilgocią lub korozją w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej przed zniszczeniem.
3. wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw, które ciążą na nim.

§ 8

Najemcy nie obciążają:

1. usunięcia usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego lub materiałów budowlanych, o ile powstały one w okresie 1 roku od dnia zawarcia umowy o najem lokalu,

2. naprawa lub wymiana przewodów instalacji wodnokanalizacyjnej bądź wymiana uszkodzonych zaworów przelotowych z wyjątkiem uszkodzeń powstałych na skutek nie zabezpieczenia przed mrozem lub niewłaściwego użytkowania przez Najemcę,
3. naprawa urządzeń znajdujących się w lokalu Najemcy nie przeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez Najemcę (zawory przelotowe na głównych przewodach, jeżeli nie powstało z winy Najemcy).

§ 9

Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić o tym bezzwłocznie na piśmie w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.

§ 10

Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Podstawą do ustalenia stanu w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 11

O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest obowiązany powiadomić Wynajmującego co najmniej miesiąc przed. W razie nie dopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego nastąpi ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu oraz obciążenie Najemcy kosztami naprawy. W szczególności Najemca jest obowiązany do uregulowania należności czynszowych i innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu za cały okres do czasu formalnego przyjęcia lokalu przez Wynajmującego.

§ 12

1. **Umowa zostaje zawarta na czasod dnia**
2. Strony ustalają dwumiesięczny okres wypowiedzenia umowy najmu lokalu, który należy złożyć na koniec miesiąca.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia jeżeli:
 - 3.1. Najemca zalega z należnym czynszem i dodatkowymi opłatami za pełen miesiąc (jeden okres rozliczeniowy) lub dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy oraz przepisów dotyczących Najemcy.
 - 3.2. W przypadku powyższym Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 13

Wszelkie zmiany warunków niniejszego aktu wymagają zgody pisemnej w formie aneksu. Wyjątek stanowią zmiany wysokości czynszu i innych opłat wymienionych w § 2 wprowadzanych w wyniku obowiązujących zmian w formie pisemnego zawiadomienia.

§ 14

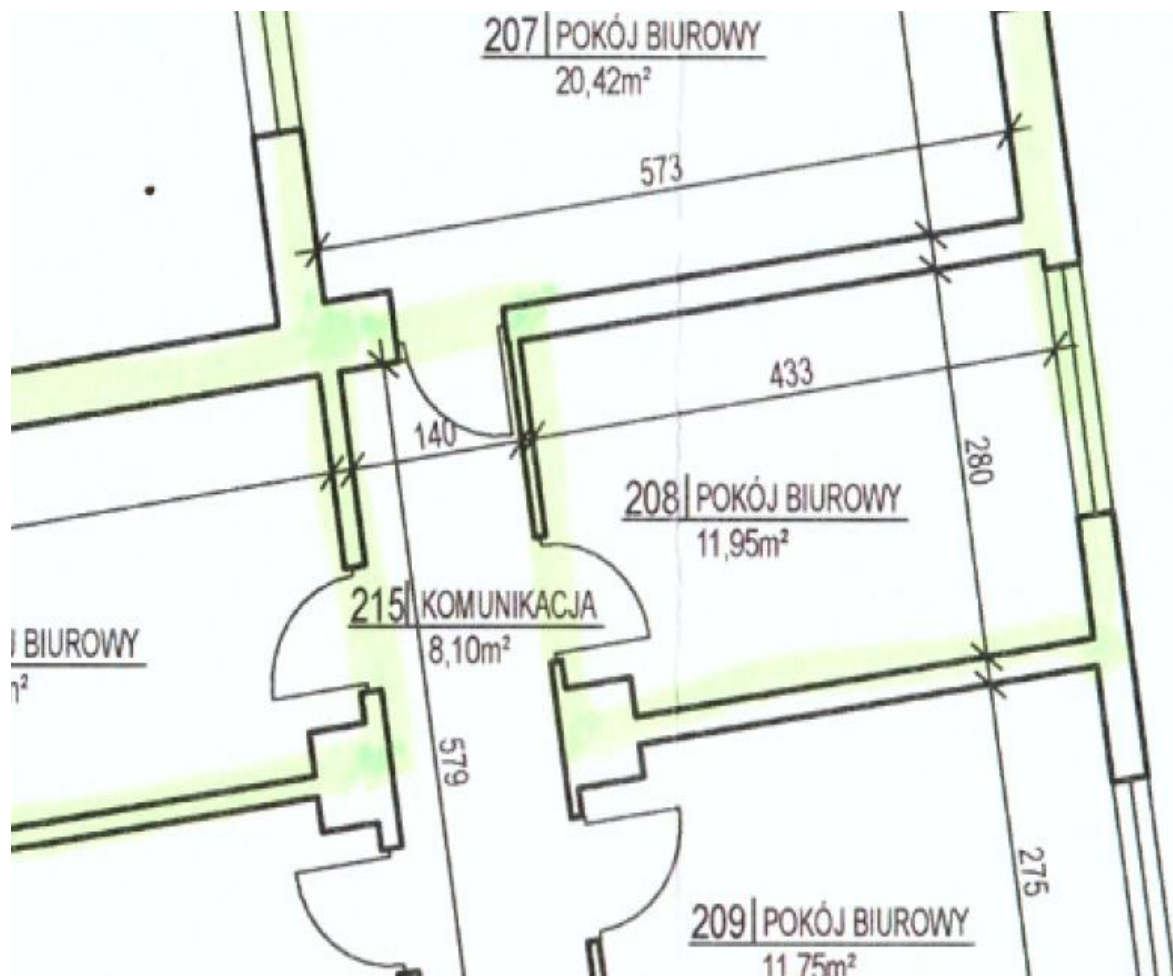
Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik Nr 2

**Rzut lokalu użytkowego 208 (prawe skrzydło, II piętro)
Wałcz, ul. Wojska Polskiego 2-6, pow. 11,95 m²**



.....
imię i nazwisko

Wałcz dn.

.....
adres

**Wałęcka Spółdzielnia Mieszkaniowa
Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu
ul. Wojska Polskiego 2-6
78-600 Wałcz**

O Ś W I A D C Z E N I E

Oświadczam, że stan techniczny lokalu nr. w przy ul..... jest mi znany oraz akceptuję treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię.

§20 Regulaminu najmu lokali mieszkalnych i lokali o innym przeznaczeniu znajdujących się w zasobach Wałęckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu oraz zasad organizowania przetargów na najem tych lokal

„ 1. Przystępujący do przetargu, oprócz terminowej wpłaty wadium , obowiązany jest złożyć oświadczenie , iż znany mu jest stan techniczny lokalu oraz, że akceptuje treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię. Ujemne skutki nie zapoznania się przed przetargiem ze stanem technicznym lokalu i projektem umowy obciążają przystępującego do przetargu.”

.....
czytelny podpis