

## UMOWA – WZÓR

### UMOWA NAJMU POMIESZCZEŃ

Zawarta w Wałczu, dnia ....., pomiędzy:

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

reprezentowaną przez:

1. Łukasza Podkowę – Prezesa Zarządu
  2. Angelikę Krupińską – Z-cę Prezesa Zarządu ds. ekonomicznych
- zwaną dalej w treści umowy **Wynajmującym**,

**a**

.....

.....

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**.

#### § 1

**1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczenia nr 208 (prawe skrzydło, II piętro) stanowiącym własność Wynajmującego, usytuowanym w budynku położonym w Wałczu, przy ul. Wojska Polskiego 2-6, wyposażonym w instalację elektryczną i centralnego ogrzewania o powierzchni użytkowej 11,95 m<sup>2</sup>.**

2. Zmiana prowadzonej w lokalu działalności lub branży wymaga zgody Wynajmującego.

#### § 2

1. Najemca jest zobowiązany w sposób trwały umieścić w widocznym miejscu od zewnątrz lokalu oznaczenie firmy i szyldów związanych z działalnością prowadzoną w lokalu.

2. Najemca odpowiada przed właściwymi organami i urzędami za prawidłowe zabezpieczenie p.poż. oraz utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego lokalu.

#### § 3

1. Za najem pomieszczeń Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz najmu pomieszczenia opisanego w § 1 w wysokości po 20,33 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej + podatek VAT wg obowiązującej stawki.

Łącznie miesięczny czynsz wynosi kwotę ..... zł netto + podatek VAT obliczany wg obowiązujących stawek (słownie: .....zł netto).

2. Czynsz o którym mowa w ust. 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu na jego rachunek bankowy i w terminach wskazanych na fakturze VAT.

3. Miejscem spełnienia świadczenia jest rachunek bankowy Wynajmującego, a niewpłacenie na jego konto należnych opłat w terminie wynikającym z faktury spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

4. Zmiana stawki czynszu nie wymaga odrębnej umowy i wprowadzana będzie każdorazowo na podstawie pisemnego zawiadomienia.

5. Najemca zobowiązuje się do:

- selektywnej zbiórki odpadów komunalnych,
- zadbaniach we własnym zakresie o odbiór przez wyspecjalizowane firmy odpadów nie będących odpadami komunalnymi,

#### § 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: .....zł), która zostanie wniesiona jednorazowo na rachunek nr 31 1020 2847 0000 1802 0007 1670, najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
3. Kaucja nie podlega waloryzacji ani nie jest oprocentowana.
4. Po rozwiązaniu umowy najmu oraz zdaniu lokalu i podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, kaucja zostanie wypłacona w nominale, w terminie 30 dni na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy po potrąceniu wszelkich zobowiązań i roszczeń Wynajmującego.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać wynajmowany lokal użytkowy zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością i bez zgody Wynajmującego nie będzie dokonywał zmian naruszających substancję przedmiotowego lokalu.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku przed wejściem do lokalu i jego zaplecza.
3. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu.

#### § 6

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

1. Naprawa podłóg, drzwi i okien polegająca na wstawieniu łąt, 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 urządzeń grzejnych i elektrycznych polegająca na usunięciu bądź wymianie części. 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. Uzupelnienie oszklenia drzwi i okien.
5. Naprawa lub wymiana okuć (uszkodzeń zamków i zamknięć do drzwi i okien).
6. Usunięcie zatków z przewodów do urządzeń sanitarnych takich jak: muszle klozetowe, umywalki itp. poza lokalem o ile Najemca zapchanie lub uszkodzenie spowodował.

#### § 7

Najemca zobowiązuje się do odnowienia lokalu polegającego na:

1. Malowaniu sufitów, malowaniu ścian zajmowanego lokalu oraz usunięcia drobnych uszkodzeń tynku w zasadzie co najmniej raz na 5 lat w okresie zajmowania przezeń lokalu.

2. Malowanie olejne grzejników 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 ciążyą na nim.

## § 8

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

## § 9

1. 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.

2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować w całości lub w części lokalu, ani też oddawać osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania; dotyczy to również wszelkich innych form umownego udostępniania lub umożliwiania dostępu innym podmiotom niż Najemca;

## § 10

1. Po ustaniu przedmiotowej umowy, Najemca zobowiązuje opróżnić i wydać lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z prawidłowej i należytej eksploatacji, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

2. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

3. Strony ustalają, że po rozwiązaniu umowy w przypadku opóźnienia ze strony Najemcy w wydaniu przedmiotu najmu, Najemca będzie płacił Wynajmujący karę umowną za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % wysokości aktualnej w danym momencie czynszu oraz dodatkowo wyrówna szkodę powstałą na skutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu, na zasadach ogólnych.

## § 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 czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia ..... roku.**

2. Strony ustalają 2 miesięczny okres wypowiedzenia umowy ze skutkiem prawnym jej rozwiązania na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może jednostronnie rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy w następujących przypadkach:

- 1) opóźnienia z zapłatą czynszu po bezskutecznym upływie dodatkowo wyznaczonego 14 dniowego terminu na zapłatę należności;
- 2) oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej w stosunek obligacyjny, w tym zwłaszcza do bezpłatnego używania lub jego podnajmowanie bez pisemnej zgody Wynajmującego;

- 3) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień przedmiotowej umowy;
  - 4) jeśli Najemca stał się niewypłacalny w rozumieniu przepisów ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze;
  - 5) zmiany przeznaczenia lokalu, dewastacji lub samowolnych przeróbek;
  - 6) niezapłacenia kaucji.
4. Skutek, o którym mowa w ust. 2 i ust. 3, następuje z chwilą doręczenia Najemcy oświadczenia Wynajmującego w przedmiocie rozwiązania umowy na wskazany przez Najemcę adres do korespondencji.
5. Umowa najmu może być rozwiązana w każdym czasie za zgodnym porozumieniem stron na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.

### § 13

1. Jeżeli nic innego nie zapisano w niniejszej umowie wszelkie oświadczenia, zawiadomienia i powiadomienia strony będą sobie doręczać osobiście w siedzibach stron uprawnionym do tego pracownikom lub wysyłać będą listami poleconymi za zwrotnym potwierdzeniem odbioru lub poprzez kuriera na następujące adresy do doręczeń:

- **WYNAJMUJĄCY: Wałecka** Spółdzielnia Mieszkaniowa Lokatorsko-Własnościowa w Wałczu, adres do korespondencji: 78-600 Wałcz, ul. Wojska Polskiego 2-6, tel. +48 67 258 01 67 -69, e-mail: sekretariat@wsmwalcz.pl
- **NAJEMCA:** adres do korespondencji: .....; tel .....; e-mail: .....

2. Strony będą powiadamiać się nawzajem o każdej zmianie adresu do doręczeń. W przypadku niepowiadomienia o zmianie adresu, doręczenie dokonane na ostatni, znany drugiej stronie adres do doręczeń będzie uważane za dokonane prawidłowo i skutecznie.

3. Strony zgodnie postanawiają, iż w razie wątpliwości co do faktycznego zapoznania się adresata z treścią pism związanych z niniejszą umową, doręczenie będzie skuteczne i dokonane także w przypadku złożenia awizo pod adresami wskazanymi w ust. 1, po upływie 14 dni od dnia złożenia awizo.

4. Gdyby jedno z postanowień niniejszej umowy lub jej integralnych części było nieważne, nie będzie to miało wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy prawa, dzięki którym w możliwie najbardziej odpowiadający woli stron sposób, osiągnięty zostanie zamierzony cel gospodarczy postanowienia nieważnego. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do ewentualnych luk w umowie.

### § 14

Strony zobowiązują się nie ujawniać osobom trzecim, z wyjątkiem swoich doradców prawnych i ekonomicznych, żadnych informacji dotyczących Umowy oraz informacji dotyczących drugiej Strony uzyskanych w związku z wykonywaniem Umowy (zwane dalej Informacjami Poufnymi). Strony odpowiadają za naruszenie niniejszego postanowienia przez swoich doradców, jak za swoje własne naruszenie. Poza tym, Strony mogą ujawnić Informacje Poufne jedynie w zakresie, w jakim są do tego zobowiązane na podstawie obowiązujących przepisów prawa.

### § 15

1. Niniejsza umowa sporządzona została w języku polskim, w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

2. Spory wynikłe na gruncie stosowania niniejszej umowy lub dotyczące jej ważności strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla miejsca siedziby Wynajmującego (właściwość umowna Sądu).

#### **§ 16**

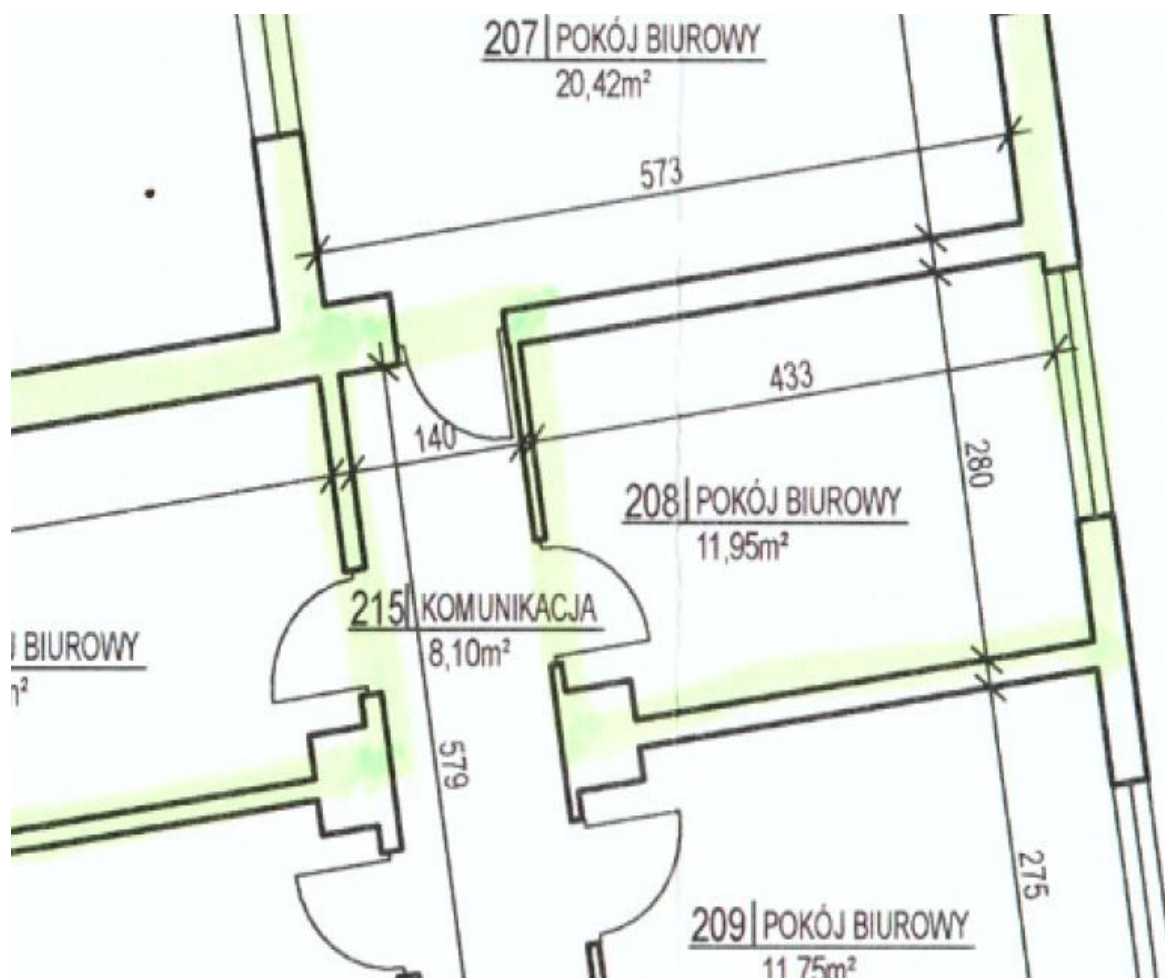
1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy polskiego prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż nie zawarto żadnych uzgodnień ustnych wykraczających poza treść niniejszej umowy.
3. Zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Niniejszą umowę sporządzono w formie pisemnej, strony ją odczytały i zgodnie podpisały.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**

Załącznik Nr 2

**Rzut lokalu użytkowego 208 (prawe skrzydło, II piętro)**  
**Walcz, ul. Wojska Polskiego 2-6, pow. 11,95 m<sup>2</sup>**



.....  
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 ..... położonego 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