

UMOWA – WZÓR

zawarta w Wałczu, dnia2025 roku, pomiędzy:

Walecką 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.
 2.
- zwaną dalej w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
.....

zwanym dalej w treści umowy **Najemcą**.

§ 1

1. **Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń nr 304, 310 i 310A (III piętro) o łącznej powierzchni użytkowej 75,03 m² położonego w Wałczu przy ul. Wojska Polskiego 2-6, wyposażonego w instalację c.o. i instalację elektryczną.**
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 pomieszczenia opisanego w § 1 Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie: **czynsz najmu pomieszczenia w wysokości pozł netto za m² pow. użytkowej + podatek VAT wg obowiązującej stawki.**

Łącznie miesięczny czynsz wynosizł 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 zadbania 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 wynajmowane pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem i z należytą starannością.
2. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w lokalu.

§ 6

1. Przekazanie pomieszczeń Najemcy, jak również ich zwrot Wynajmującemu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który podpisują obie strony umowy.
2. Protokół o którym mowa w ust.1 stanowi załącznik do zawartej umowy najmu, jak również podstawę do ewentualnego rozliczenia z Najemcą przy zwrocie pomieszczeń.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu utrzymywać pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak dźwig osobowy, klatki schodowe, korytarze, toalety oraz otoczenie budynku.
3. Najemcę obciąża w szczególności naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - b) drzwi, w tym wymiana zamków i okuć,
 - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej (np. gniazda, przełączniki, zabezpieczenia, dzwonki, itp.),
 - e) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - f) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - g) malowanie drzwi, wbudowanych mebli.
4. Naprawa wszelkich uszkodzeń wewnątrz pomieszczeń powstałych z winy Najemcy lub osób użytkujących ten lokal, obciąża Najemcę.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać wynajmowane pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem i z należytą starannością.
2. Zabrania się Najemcy dokonywania adaptacji i przeróbek pomieszczeń mogących naruszyć konstrukcję budynku.
3. Wszelkie inne adaptacje i przeróbki pomieszczeń (ulepszenia) mogą być wykonywane przez Najemcę wyłącznie za zgodą Wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Koszty adaptacji i przeróbki pomieszczeń (ulepszeń) ponosi Najemca, po uzgodnieniu zakresu robót z Wynajmującym. Koszty te nie podlegają rozliczeniu z Wynajmującym, nawet

po zakończeniu stosunku najmu, chyba, że strony w oddzielnym porozumieniu sporządzonym pod rygorem nieważności na piśmie postanowią inaczej.

5. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany:
 - a) odnowić pomieszczenia i dokonać w nich obciążających go napraw,
 - b) opuścić pomieszczenia i przekazać je Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym,
 - c) powiadomić Wynajmującego o przygotowaniu pomieszczeń do odbioru na 3 dni przed ich opuszczeniem.
6. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę bez zgody Wynajmującego i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji pomieszczeń. Wynajmujący może również ulepszenia zatrzymać nie zwracając Najemcy ich równowartości.

§9

1. 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.
2. Jeżeli przy objęciu pomieszczeń 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

Najemcy bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, nie wolno podnajmować całości lub części lokalu, albo oddawać go w bezpłatne użytkowanie. Naruszenie tego warunku stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 11

1. Po ustaniu przedmiotowej umowy, Najemca zobowiązuje się opróżnić i wydać pomieszczenia Wynajmującemu w stanie nie gorszym niż określony w protokole zdawczo-odbiorczym będącym załącznikiem do umowy, 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 co miesiąc płacił Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczeń w wysokości dwukrotności czynszu najmu, jaki obowiązywał w ostatnim miesiącu umowy. Jeżeli odszkodowanie nie pokryje poniesionych kosztów i strat, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania uzupełniającego.

§ 12

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.

§ 13

1. **Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony z mocą obowiązującą od dnia 01.08.2025 roku.**
2. Strony ustalają 3 miesięczny okres wypowiedzenia umowy ze skutkiem prawnym jej rozwiązania na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć stosunek najmu nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli najemca:
 - a) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa pomieszczenia w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z ich przeznaczeniem, dokonał dewastacji, samowolnych przeróbek, zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń,
 - b) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu za używanie pomieszczeń co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia lub ich część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
4. Skutek, o którym mowa w 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.

§ 14

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: Walecka 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 nie powiadomienia 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.

§ 15

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.

§ 16

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).

§ 17

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

.....

.....

Rzut poziomy lokalu użytkowego 304, 310 i 310A

Łączna powierzchnia użytkowa 75,03 m², Wałcz ul. Wojska Polskiego 2-6, III piętro.



Wałcz dn.

.....
imię i nazwisko

.....
.....
adres

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

OŚWIADCZENIE PRZYSTĘPUJĄCEGO DO PRZETARGU

Oświadczam, że stan techniczny pomieszczeń nr 304, 310 i 310A w Wałczu przy ul. Wojska Polskiego 2-6, jest mi znany oraz akceptuję treść projektu umowy najmu przedłożonego przez Spółdzielnię.

POUCZENIE:

1. Regulaminu dzierżawy terenów i najmu lokali mieszkalnych oraz lokali o innym przeznaczeniu w Wałeckiej Spółdzielni Mieszkaniowej L-W w Wałczu dostępny jest na stronie internetowej www.wsmwalcz.pl oraz w Sekretariacie Spółdzielni ul. Wojska Polskiego 2-6, Wałcz, pok. 202.
2. Zgodnie z paragrafem 20 powyższego reg. „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