UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu……...r. pomiędzy Rawskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Rawie Mazowieckiej ul. Tomaszowska 10J reprezentowanym przez:
Prezesa Zarządu -
w dalszej części umowy zwaną Wynajmującym
a
……...
adres …… NIP..... REGON
reprezentowanym przez: ….....….....

zwanym w dalszej części umowy Najemcą:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w Rawie Mazowieckiej w budynku przy ul. Tomaszowskiej 10J o powierzchni użytkowej 86,25 m^2, wyposażony w następujące instalacje: elektryczną, wod-kan, centralnego ogrzewania wg stanu technicznego określonego protokółem zdawczo – odbiorczym z dnia…….. stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w użytkowanie Najemcy przedmiotowy lokal położony na parterze budynku.

§ 2

1. Czynsz i inne opłaty:

1) Stawka netto czynszu najmu 1m^2 wynosi …..... zł netto,
   a) czynsz netto za lokal użytkowy wynosić będzie …..... m^2 x …..... = …..... zł netto.
   Czynsz jest płatny do 10 każdego miesiąca na podstawie dostarczonej faktury, na konto bankowe podane na formularzu faktury.
2) Stawka netto - centralne ogrzewanie – przesył c.o. wynosi …..... zł netto
   a) przesył c.o. za lokal użytkowy wynosić będzie ….... m^2 x …..... = …..... zł netto.
3) Opłata za dostawę ciepła do lokalu – naliczana w okresie grzewczym.
4) Opłata za dostawę wody zimnej ścieków – wg wskazań wodomierza.

RAZEM : …….. zł + podatek VAT

2. Do czynszu oraz wyżej wymienionych opłat zostanie doliczony podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Opłaty wymienione w pkt 2, 3, 4 Najemca jest zobowiązany uiszczać do 10-go następnego miesiąca za który wystawiono fakturę.
4. W przypadku zwłoki w regulowaniu faktur Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczania odsetek ustawowych.

5. W razie zmiany cen składników opłat czynszowych określonych w § 2 dokonywanych przez dostawców Wynajmujący powiadomi na piśmie Najemcę dokonując jednocześnie zmian w naliczeniach należności z tego tytułu, które będą obowiązywać Najemcę.
6. Najemca zobowiązany jest w ciągu 7 dni do podpisania odrębnych umów na dostawę energii elektrycznej i odbiór odpadów komunalnych.
7. Należności przypadające od Najemcy o których mowa w § 2 należy wpłacić na konto BS Biała Rawska 54 9291 0001 0051 0831 2000 0010.

§ 3

Wynajmujący zastrzega, że bez jego pisemnej zgody Najemca nie może podnająć całości lub części najętego lokalu. Zgody Wynajmującego wymagają też wszelkie prace adaptacyjne lub remontowe bądź mające na celu zmianę funkcji lokalu. Wszelkie nakłady finansowe związane z remontem lub adaptacją obciążają Najemcę i nie będą podlegały rozliczeniu przy rozwiązaniu umowy.

§ 4

1. Bieżąca konserwacja i naprawa urządzeń w lokalu od przyłącza obciąża Najemcę.
2. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawiadamiania Wynajmującego o wystąpieniu awarii instalacji technicznych.
3. Wynajmujący ma prawo a Najemca umożliwi Wynajmującemu lub upoważnionym przez niego osobom wstęp do Przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli technicznych lub dokonania koniecznych napraw.
4. Najemca zobowiązuje się utrzymywać lokal użytkowy we właściwym stanie technicznym, użytkować zgodnie z jego przeznaczeniem przestrzegać obowiązujących przepisów bhp., p. poż., a także innych przepisów szczegółowych ze względu na prowadzony w lokalu rodzaj działalności gospodarczej.
5. Najemca winien także zapobiegać zakłóceniu porządku publicznego w lokalu, budynku i na terenie nieruchomości.
6. Do obowiązków Najemcy w zakresie utrzymania czystości należy utrzymanie porządku i czystości na zewnątrz lokalu oraz w jego otoczeniu tj. teren przed lokalem oraz chodnik.
7. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia znajdującego się w lokalu przed kradzieżą oraz do ubezpieczenia lokalu.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność materialną za szkody w imieniu Wynajmującego powstałe w wyniku niedopełnienia szczególnej staranności przez swoich pracowników bądź osoby trzecie przebywające w zajmowanych lokalach w związku z działalnością Najemcy.
9. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal będący przedmiotem najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego jego zużycia. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczym stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 5

1. Najemca wpłaca kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności Wynajmującemu z tytułu najmu lokalu w wysokości odpowiadającej dwumiesięcznej kwocie czynszu za dany lokal.
   Wyliczenie: …….. zł x 2 m-ce = ……...zł.
   Wpłata kaucji jest warunkiem zawarcia umowy pomiędzy Najemcą a Wynajmującym.
2. Wypłata kaucji nastąpi nie później niż 3 miesiące po rozwiązaniu umowy i całkowitym rozliczeniu czynszu i innych opłat oraz protokolarnym zdaniu lokalu do Administracji Rawskiego TBS Sp. z o.o.

§ 6

W przypadku zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia **…..... 2020 roku.**
2. Stronom przysługuje prawo wypowiedzenia warunków umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 8

1. Dalszy wzrost stawki czynszu wyliczany będzie raz na rok na podstawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
2. O zmianie stawki czynszu wynajmujący zawiadamia Najemcę przesyłając fakturę VAT z nową stawką.
3. Jeżeli do dnia terminu płatności nie będzie możliwe ustalenie nowej wysokości najemca wpłaci opłatę w dotychczasowej wysokości, która będzie traktowana jako zaliczka na poczet nowego czynszu.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 10

Zmiana treści umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 11

1. Strony umowy zobowiązane są do informowania na piśmie o każdej zmianie adresu siedziby lub korespondencyjnego. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres za potwierdzeniem odbioru uważa się za doręczoną.
2. Osoby wskazane do kontaktu:
   1) ze strony Rawskiego TBS Sp. z o.o. w Rawie Maz.: ….....
   2) ze strony Najemcy: .....
3. Strony ustalają jako adresy do doręczeń:

1) Wynajmujący: Rawskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. Tomaszowska 10J, 96-200 Rawa Maz.
2) Najemca: .....

§ 12

Umowa niniejsza została sporządzona w 2/dwóch/ jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

....

/Wynajmujący/ /Najemca/