

UMOWA O NAJEM

lokalu użytkowego zawarta w dniur. pomiędzy

**Leszczyńska Spółdzielnią Mieszkaniową w Lesznie,
ul. Sułkowskiego 46, 64-100 Leszno
NIP: 697-001-31-76, KRS: 0000171778**

reprezentowaną przez:

1.
2.

zwaną dalej **wynajmującym**;

a

.....
prowadzącym działalność gospodarczą zarejestrowaną w CEIDG pod nazwą / w KRS:

.....
.....

zwaną dalej **najemcą**, który zobowiązuje się każdorazowo poinformować **wynajmującego** – w formie pisemnej – o zmianie we wpisie do CEIDG / KRS, w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany wraz z przedłożeniem dokumentów urzędowych.

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy w Lesznie przy ul. o powierzchni użytkowej m² wraz z przynależną piwnicą o pow. m² wyposażony wg protokołu zdawczo-odbiorczego. **Wynajmujący** oświadcza, że jest właścicielem przedmiotu najmu.
2. **Najemca** oświadcza, że w lokalu prowadzić będzie
3. Przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

§ 2.

Umowa obowiązuje od na czas nieokreślony z prawem trzymiesięcznego wypowiedzenia przysługującego obu stronom, liczonego w pełnych miesiącach kalendarzowych.

§ 3.

1. Ustala się miesięczny czynsz z tytułu najmu lokalu, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy w następującej wysokości:

a/	czynsz.:		 zł
b/	opłata stała – energia cieplna m ² x zł/m ² = zł
c/	zaliczka na centralne ogrzewanie x m ² x zł/m ² =
d/	zimna woda (LICZNIK/RYCZAŁT)		 zł

OGÓLEM: zł

słownie:

2. Od kwot określonych wyżej nalicza się podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie podatku od towarów i usług.
3. **Najemca** uiszcza czynsz łącznie z podatkiem VAT na podstawie faktur VAT wystawianych przez **wynajmującego**, w terminie określonym w fakturze.
4. Nie zapłacenie czynszu w terminie spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę od następnego dnia po upływie terminu płatności czynszu.
5. Kwota określona w pkt 1b będzie rozliczana w III kwartale każdego roku za miniony okres grzewczy liczony od 1 lipca poprzedniego roku do 30 czerwca danego roku, na podstawie faktycznego zużycia ciepła, w oparciu o dokonane odczyty z podzielników kosztów c.o.
6. W przypadku rozwiązania umowy w czasie trwania okresu rozliczeniowego, dokonane zostaną międzyodczyty podzielników kosztów, a w przypadku ich braku metodą stopniodni, z tym, że rozliczenie zaliczki za centralne ogrzewanie nastąpi po zakończeniu danego okresu rozliczeniowego, kończącego się 30 czerwca danego roku.
7. Współczynnik przeliczeniowy centralnego ogrzewania, określony w pkt 1.b/ może być zmieniany na wniosek **najemcy** lub przez **wynajmującego** w przypadku, gdy zużycie energii cieplnej w lokalu będzie znacznie odbiegało od zużycia przyjętego do ustalenia tego współczynnika. Zmiana wartości współczynnika przeliczeniowego i w związku z tym wysokości zaliczki c.o. odbywa się w formie pisemnego zawiadomienia.

8. Rozliczenie zużycia wody następuje w oparciu o odczyty wodomierza za okresy na dzień 31.03, 30.06, 30.09 i 31.12 każdego roku i zostaje zafakturowane w fakturze VAT łącznie z innymi opłatami, określonymi w § 3, w kolejnym miesiącu po dacie, na którą następuje rozliczenie.
9. Rozliczenia zimnej wody oraz centralnego ogrzewania odbywają się wg zasad określonych w regulaminach rozliczania kosztów zimnej wody i odprowadzenia ścieków, podgrzania wody oraz centralnego ogrzewania.

§ 4.

1. Jeżeli **najemca** dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za jeden pełen miesiąc, względnie podnajmie lokal w części lub w całości bez zgody, **wynajmujący** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym.
2. W przypadku rozwiązania umowy w oparciu o ust. 1 i nie zdania lokalu przez **najemcę** w terminie 14 dni od daty rozwiązania, **wynajmujący** naliczy karę umowną w wysokości brutto miesięcznych opłat określonych w § 3, obowiązujących na dzień rozwiązania umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego użytkownika lokalu.

§ 5.

Należność, przypadająca od **najemcy**, o której mowa w § 3. należy uiszczać na konto **wynajmującego** podane w fakturze VAT.

§ 6.

1. **Najemca** stwierdza, że dokonał przeglądu lokalu i zrzeka się wnoszenia wszelkich roszczeń z powodu jego stanu.
2. Gdyby wady ujawniły się po objęciu lokalu lub w trakcie użytkowania **najemca** zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić **wynajmującego**.

§ 7.

Wynajmujący jest zobowiązany do wykonania napraw głównych, które ciążyą na nim w myśl obowiązujących przepisów i regulaminu LSM.

§ 8.

Najemca zobowiązuje się:

- a/ używać wynajęty lokal z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem oraz stosować się do przepisów administracyjnych, postanowień Regulaminu Porządku Domowego, a także zarządzeń Policji, Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz Straży Pożarnej,
- b/ nie wykonywać bez zgody **wynajmującego** zmian naruszających substancje lokalu bądź budynku,
- c/ przeprowadzać własnym kosztem drobne naprawy związane ze zwykłym korzystaniem z lokalu.
- d/ do ubezpieczenia – we własnym zakresie – szyb w oknach i drzwiach oraz od innych szkód w lokalu,
- e/ wyposażać lokal w niezbędne, pod względem przeznaczenia lokalu, instrukcje p.poż., na wypadek pożaru i bhp oraz podręczny sprzęt gaśniczy z ważną datą przydatności oraz oznakować drogi i wyjścia ewakuacyjne,
- f/ do prowadzenia selektywnego gospodarowania odpadami komunalnymi, pod rygorem rozwiązania umowy, zgodnie z Zasadami gospodarowania odpadami komunalnymi w Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, które stanowią załącznik do umowy najmu.
- g/ bezwzględnie przestrzegać zakaz – pod rygorem rozwiązania umowy - wyrzucania odpadów komunalnych do pojemników na odpady, przeznaczonych dla lokali mieszkalnych,
- h/ do zachowania przepisów Uchwały nr XVI/222/2019 Rady Miejskiej Leszna z dnia 21.11.2019r. dot. umieszczania reklam na budynku, lokalu i witrynach..

§ 9.

1. Koszty związane z ulepszeniem lokalu lub przystosowaniem do potrzeb **najemcy**, po uprzednim uzyskaniu zgody **wynajmującego**, jak i koszty przywrócenia lokalu do pierwotnego stanu po ustaniu umowy ponosi wyłącznie **najemca** bez jakiegokolwiek rekompensaty ze strony **wynajmującego**, bez względu na tryb rozwiązania umowy.
2. **Najemca** zobowiązany jest do każdorazowego uzyskania zgody **wynajmującego** do wykonania remontu lub przeróbek lokalu.
3. **Najemca** ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody będące wynikiem wykonania remontu i przeróbek w lokalu.

§ 10.

1. **Najemca** może oddać lokal w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie, wyłącznie za zgodą **wynajmującego**.
2. Zmiana przeznaczenia lokalu, określonego w § 1 ust. 2 wymaga zgody **wynajmującego** na piśmie, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.
3. **Wynajmujący** nie wyraża zgody na prowadzenie w lokalu działalności wynikającej z Ustawy z dnia 19.11.2009r. o grach hazardowych, W takim przypadku **wynajmujący** ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

§ 11.

Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i porządku w lokalu i wokół niego, likwidacji gołedzi i odgarniania śniegu przed lokalem.

§ 12.

Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia się u dostawcy energii elektrycznej w celu podpisania umowy na jej dostawę.

§ 13.

Najemca zobowiązany jest zwrócić **wynajmującemu** lokal najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy (z wyjątkiem rozwiązania umowy w trybie określonym w §4), w stanie niepogorszonym oraz zapłacić równowartość ponadnormatywnego zużycia urządzeń sanitarno-technicznych stanowiących wyposażenie lokalu, wg cen detalicznych obowiązujących na dzień zdania lokalu, łącznie z kosztami demontażu i montażu tych urządzeń lub zainstalować nowe, w przypadku stwierdzenia uszkodzenia urządzeń lub doprowadzenie urządzeń do stanu ich nieużywalności.

§ 14.

1. Do nieprzewidzianych w niniejszej umowie spraw zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego w części dotyczącej najmu, przepisy Prawa Spółdzielczego oraz przepisy obowiązujących regulaminów wewnętrznych Spółdzielni.
2. Spory powstałe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej.
3. Regulaminy wewnętrzne, o których mowa w niniejszej umowie dostępne są na stronie internetowej lsmleszno.com.pl lub w siedzibie **wynajmującego**.

§ 15.

1. W celu zabezpieczenia roszczeń **wynajmującego** wynikającej z niniejszej umowy **najemca** wystawia **wynajmującemu** weksel in blanco, poręczony przez wskazanego przez **najemcę** poręczyciela.
2. Wpłacona kaucja w wysokości zł (słownie:.....), stanowi zabezpieczenie roszczeń **wynajmującego** wynikających z umowy.
3. Kaucję zwraca się **najemcy** po wygaśnięciu umowy i po potrąceniu wszelkich zobowiązań wobec **wynajmującego**.
4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 16.

Najemca upoważnia **wynajmującego** do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 17.

1. Wszelkie zmiany warunków umowy mogą nastąpić tylko za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnej, za wyjątkiem postanowień ust. 2 i 3.
2. Zmiany wysokości czynszu oraz innych opłat wymienionych w §3 mogą zostać wprowadzone uchwałami Rady Nadzorczej Leszczyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej lub ogólnie obowiązującymi przepisami i nie wymagają zgody **najemcy**. **Wynajmujący** zobowiązany jest powiadomić **najemcę** w formie pisemnej o zaistniałych zmianach.
3. Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt a/ podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji za rok poprzedni ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny i nie wymaga zgody **najemcy**. **Wynajmujący** zobowiązany jest powiadomić **najemcę** w formie pisemnej o nowej wysokości czynszu najpóźniej do dnia 31.03. każdego roku.

§ 18.

Ewentualne opłaty z tytułu zawarcia umowy ponosi wyłącznie **najemca**.

§ 19.

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA