

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Gdańsku pomiędzy:

Spółdzielnię Mieszkaniową „Suchanino” z siedzibą w Gdańsku (80-169), przy ul. Kurpińskiego 21, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS 0000031289, NIP 583-027-03-46, REGON 190004364,

reprezentowaną przez:

Leonarda Wieczorka – Prezesa Zarządu

Marka Bugaj – Zastępcę Prezesa Zarządu

zwaną dalej **Wynajmującą**

a

.....
zwaną dalej **Najemcą**

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 29,90 m² położonego w Gdańsku przy ul. Czajkowskiego 9 lok. 5 z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności
2. Lokal o którym mowa powyżej wyposażony jest w:
 - Instalację elektryczną
 - Instalację centralnego ogrzewaniaoraz inne urządzenia wymienione w protokole zdawczo – odbiorczym z dnia Stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
3. Najemca uprawniony jest do korzystania z pomieszczeń wspólnych tj. aneksu kuchennego oraz toalety, do których doprowadzone są media:
 - Instalacja elektryczna
 - Instalacja wodno - kanalizacyjna
4. Szczegółowy szkic lokalu, o którym mowa w ust. 1 stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmująca wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę adaptacji lokalu, o którym mowa w § 1 według zatwierdzonego przez Wynajmującą projektu adaptacji, przedstawionego przez Najemcę.
2. Koszty adaptacji wykonanej zgodnie z projektem obciążają w całości Najemcę lokalu.
3. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy i przekazania lokalu Wynajmująca nie zwraca kosztów wykonanej przez Najemcę adaptacji.
4. Najemca może zamontować na budynku, w którym znajduje się najmowany lokal reklamę lub tablicę informacyjną wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez Wynajmującą. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów zawartych m. in. w obowiązujących uchwałach Rady Miasta Gdańska w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów

małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, na terenie miasta Gdańska.

§ 3.

1. Najemca uiszczać będzie Wynajmującej miesięczny czynsz składający się z:

| Lp. | Rodzaj opłaty | Wyliczenia | Suma |
|-----|---|----------------------------------|-----------|
| 1 | Opłata eksploatacyjna | 29,90 m ² x 11,59 zł | 346,54 zł |
| 2 | Opłata czynszowa | 29,90 m ² x | |
| 3 | Fundusz remontowy | 29,90 m ² x 1,75 zł | 52,33 zł |
| 4 | Energia elektryczna – części wspólne - zaliczka | 29,90 m ² x 0,12 zł | 3,59 zł |
| 5 | Wywóz nieczystości | 29,90 m ² x 0,88 zł | 26,31 zł |
| 6 | Zaliczka na centralne ogrzewanie | 129,27 zł | 129,27 zł |
| 7 | Zimna woda i kanalizacja – zaliczka | 0,4110 m ³ x 10,61 zł | 4,36 zł |
| 8 | Podgrzanie wody - zaliczka | 0,0680 m ³ x 10,95 zł | 0,74 zł |

2. Stawki zawarte w tabeli powyżej nie zawierają podatku VAT i zostaną powiększone o ten podatek z uwzględnieniem jego stawki, która obowiązywać będzie w okresie trwania umowy.
3. Najemca opłatę z tytułu wieczystego użytkowania gruntu dokonywać będzie za każdy kolejny rok obowiązującej umowy jednorazowo do dnia 31 marca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego. Opłata ta wynika z iloczynu powierzchni gruntu i stawki użytkowania wieczystego określonej przez uprawniony organ.
4. W skład opłaty eksploatacyjnej, wchodzi podatek od nieruchomości wynoszący w roku 2021 r. – 2,06 zł, który jest opłatą zmienną niezależną od Spółdzielni Mieszkaniowej
5. 10% opłaty czynszowej przeznacza się na działalność społeczno – wychowawczą.

§ 4.

Za dostarczone i zużyte media Najemca rozliczać się będzie w sposób następujący:

1. Energia elektryczna:
Koszt energii elektrycznej będzie wyliczany na podstawie sumy ilości zużytej energii elektrycznej (EE) na potrzeby wynajmowanego lokalu i części wspólnych dla najemców pasażu handlowego, tj. części komunikacyjnej i socjalnej:
 - opłata za lokal - ustala się na podstawie iloczynu wskazań podlicznika EE oraz obowiązujących cen energii elektrycznej
 - opłata za części wspólne – ustala się na podstawie iloczynu ilości zużytej EE (wyliczonej z różnicy wskazań licznika głównego EE i sumy wskazań wszystkich podliczników), podzielonej wprost proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej oraz obowiązujących cen energii elektrycznej

2. Zimna woda i ścieki:

Wskazania na wodomierzach w pomieszczeniach wspólnych będą rozliczane na wszystkich użytkownikach (najemców) w równych ilościach. Rozliczenie zużycia wody dokonywane jest co pół roku.

W przypadku kiedy Najemca będzie miał zamontowany wodomierz w zajmowanym lokalu, będzie uiszczal opłatę według jego wskazań.

3. Opłaty za podgrzanie wody:

Koszt podgrzania wody zużytej w pomieszczeniach wspólnych określa Regulamin rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali SM Suchanino w Gdańsku. Rozliczenia będą dokonywane raz na pół roku.

W przypadku kiedy Najemca będzie miał zamontowany wodomierz w zajmowanym lokalu, będzie uiszczal dodatkową opłatę według jego wskazań.

4. Opłaty za centralne ogrzewanie:

a) Zaliczka na energię cieplną dostarczona na cele centralnego ogrzewania rozliczana będzie w rocznych okresach rozliczeniowych na zasadach określonych w Regulaminie rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalenia opłat za używanie lokali SM „Suchanino” w Gdańsku.

b) Indywidualne koszty centralnego ogrzewania będą sumą kosztów stałych, zależnych od powierzchni lokalu oraz kosztów zmiennych zależnych od wskazań podzielników kosztów ogrzewania.

Podstawą określenia łącznych kosztów stałych i zmiennych będzie rozliczenie zbiorcze centralnego ogrzewania wszystkich lokali użytkowych w danym budynku, opomiarowanych jednym licznikiem ciepła.

c) W przypadku gdy umowa zostanie rozwiązana przed rozliczeniem sezonu grzewczego Najemca zobowiązuje się, że po dokonaniu rozliczenia tego sezonu uiszczy należną dopłatę wynikającą z rozliczenia w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującej rozliczenia i faktury.

§ 5.

1. Wynajmująca zastrzega sobie prawo zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej i czynszowej wymienionej w tabeli § 3 ust. 1 pkt. 1 i 2 co roku począwszy od kolejnego roku obowiązywania umowy, proporcjonalnie do wzrostu cen towarów i usług. Podstawę do ustalenia wzrostu cen towarów i usług stanowić będzie komunikat Prezesa GUS w sprawie Średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.
2. Pozostałe opłaty wymienione w tabeli w § 3 ust. 1 będą ulegać zmianie w zależności od zmiany stawek ustalanych przez uprawnione organy, dostawców zimnej wody, energii elektrycznej i ciepłej oraz według Uchwały Rady Miasta Gdańska w sprawie ustalenia stawki opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi za pojemniki z odpadami komunalnymi powstałymi na nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy a powstają odpady komunalne.
3. Zmiana stawek dokonywanych zgodnie z ust. 1 i 2 powyżej nie wymaga sporządzenia aneksu a jedynie pisemnego powiadomienia Najemcy na 30 dni przed jej wprowadzeniem.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz określony w § 3 z góry do 20-go dnia każdego miesiąca przelewem na konto wskazane na otrzymanej fakturze.
2. Opłaty związane z korzystaniem z energii elektrycznej, zimnej wody oraz centralnego ogrzewania Najemca zobowiązany jest uiszczać w terminie 7 dni od daty otrzymania od Wynajmującego faktury.
3. Najemca posiada NIP
4. W przypadku nieterminowej zapłaty Wynajmująca naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. W przypadku nie wydania Wynajmującemu lokalu po zakończeniu najmu lub od dnia w którym umowa najmu uległa rozwiązaniu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną za korzystanie z przedmiotu najmu.
6. Ustala się miesięczną kwotę kary umownej, w wysokości wynikającej z iloczynu zajmowanej powierzchni i stawki opłaty eksploatacyjnej powiększonej o 300 % stawki obowiązującej w dniu rozwiązania umowy. Łączna kwota naliczanych kar umownych nie może przekroczyć 100.000,00 zł. Wynajmująca może dochodzić odszkodowania przekraczającego zastrzeżoną karę umowną.
7. Wynajmujący oświadcza, że posiada status czynnego podatnika podatku VAT i zobowiązuje się do każdorazowego informowania Najemcy o utracie tego statusu.
8. Najemca wyraża zgodę na otrzymanie w ramach usługi e-faktura dokumentów w formie elektronicznej wystawianych przez Wynajmującego.
9. Faktury przesyłane będą w wersji elektronicznej na adres e-mail:

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się w dniu protokółarnego przejęcia lokalu wpłacić wynajmującej kwotę zł (słownie złotych) z tytułu kaucji.
2. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie miesiąca od dnia zwrotu Przedmiotu Najmu i jego opróżnienia przez Najemcę.
3. Wynajmująca może potrącić z zabezpieczenia nieuiszczone przez Najemcę opłaty czynszowe i inne należności przypadające z tytułu najmu.
4. W przypadku potrącenia w sytuacjach opisanych w ust. 3 powyżej Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do połowy tej wysokości w terminie 7 dni od wezwania.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się:
 - a) Używać najmowany lokal z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) Przeprowadzać na własny koszt i we własnym zakresie bieżące remonty i konserwacje wnętrza lokalu,
 - c) Nie dokonywać bez zgody Wynajmującej zmian naruszających substancję lokalu lub budynku,
 - d) Przestrzegać utrzymania porządku na zewnątrz lokalu i w jego najbliższym otoczeniu, w tym przed wejściem do lokalu i na jego zapleczu zgodnie z obowiązującymi przepisami w szczególności z Prawem ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 r. (Dz.U. z 2001 nr 62 poz. 627), a także z Ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. nr 132 poz. 622) w tym odśnieżanie,

- e) wyposażyć najmowany lokal w instrukcję i sprzęt gaśniczy i posiadać ten sprzęt w stanie zdatnym do użytku zgodnie z ustawą z dnia 24 sierpnia 1991r o ochronie przeciwpożarowej (tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1372 z późniejszymi zmianami),
- f) utrzymać w należyłym stanie pod względem bezpieczeństwa najmowany lokal i zapewnić prowadzenie akcji ratowniczej w przypadku powstania pożaru lub innego zdarzenia losowego,
- g) naprawić szkody wyrządzone osobom trzecim wskutek nieprzestrzegania porządku w najmowanym lokalu oraz ponieść odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim wskutek niewykonywania obowiązków określonych w lit. a, b, d, e i f, powyżej,
- h) naprawienia szkody wyrządzonej osobom trzecim wskutek nieprzestrzegania porządku, w tym odśnieżania na zewnątrz budynku w części przypisanej do wspólnego korzystania użytkownikom całego obiektu użytkowego.

§ 9.

1. Wynajmująca nie odpowiada za szkody w mieniu Najemcy znajdującym się w lokalu stanowiącym przedmiot niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowę ubezpieczeniową OC w związku z prowadzoną działalnością w szczególności w zakresie: odpowiedzialności cywilnej deliktowej szkody wyrządzonej nieumyślnie, szkody będącej następstwem wypadku, szkody w nieruchomościach osób trzecich, a korzystanie z tych nieruchomości odbywało się na podstawie umów najmu. Kopię aktualnych umów ubezpieczenia Najemca zobowiązany jest doręczyć Wynajmującej na dwa tygodniu przed upływem okresu ich obowiązywania. Kwota ubezpieczenia musi wynosić co najmniej 100 000,00 zł.
3. Po wydaniu Przedmiotu Najmu, w przypadku nieprzedstawienia umowy ubezpieczenia na wezwanie Wynajmującej, Wynajmująca uprawniona jest do zawarcia umowy ubezpieczenia na koszt Najemcy, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego 7-dniowego terminu do przedstawienia zawartej umowy ubezpieczenia.

§ 10.

Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie konieczność dokonania napraw, które obciążają Wynajmującą, Najemca zobowiązany jest powiadomić niezwłocznie Wynajmującą. W razie niedotrzymania tego obowiązku Najemca odpowiada za wszelki wynikłe stąd szkody.

§ 11.

1. Najemca umożliwi Wynajmującej przeprowadzenie okresowych kontroli najmowanego lokalu przy udziale przedstawiciela Najemcy.

§ 12.

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującej zmienić rodzaju działalności o której mowa w § 1 ust. 1 umowy prowadzonej w lokalu stanowiącym przedmiot najmu.
2. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni informować Wynajmującą o dokonanych zmianach w rejestrach i ewidencjach związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą.

§ 13.

Najemca nie może oddać w całości lub w części wynajmowanego lokalu w podnajem, ani w bezpłatne używanie, względnie scedować praw wynikających z niniejszej umowy na inne osoby prawne lub fizyczne bez zgody Wynajmującej.

§ 14.

1. Umowę zawarto na czas
2. W przypadku zawarcia umowy na czas nieoznaczony Stronom służy w każdym czasie prawo rozwiązania umowy z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15.

Wynajmująca może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Najemca:

- a) narusza obowiązujące przepisy porządkowe wskazane w § 8 oraz w Regulaminie „Porządku domowego, eksploatacji lokali mieszkalnych i użytkowych, pomieszczeń wspólnego użytkowania oraz urządzeń technicznych w budynkach mieszkalnych Spółdzielni mieszkaniowej „Suchanino” z dnia 26.03.2019 r.,
- b) zalega z zapłatą czynszu lub opłat opisanych w § 3 ust. 1 niniejszej umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- c) narusza zobowiązania wynikające z : § 2 ust. 1, 4 i 5 § 7 § 11 § 12 niniejszej umowy.
- d) nie uzupełni kaucji w sytuacji opisanej w § 7 ust. 3 i 4.

§ 16.

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest:
 - a) Odnowić lub pokryć koszty odnowienia lokalu,
 - b) Pokryć koszty zużycia urządzeń znajdujących się w lokalu, stanowiących jego wyposażenie według zasad stosowanych przy rozliczeniach z członkami zwalnianymi mieszkania.
2. Najemca zobowiązany jest w uzgodnionym przez strony terminie nie później niż w ciągu 7 dni licząc od dnia rozwiązania umowy, przekazać lokal Wynajmującej w stanie niepogorszonym, z zachowaniem wymogów opisanych w ust. 1.
3. Podstawę do ustalenia stanu w jakim lokal został przekazany stanowią protokoły zdawczo – odbiorcze.

§ 17.

W przypadku zawarcia przez Najemcę odrębnych umów z dostawcami usług wymienionych w § 3 ust. 1 i dostarczeniu kopii tych umów, Wynajmująca nie będzie naliczać opłaty za te usługi.

§ 18.

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności w postaci aneksu do umowy.

§ 19.

Spory wynikłe na tle powyższej umowy rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującej.

§ 20.

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 21.

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

Wynajmująca

Najemca

Wykaz załączników do umowy:

1. Protokół zdawczo – odbiorczy
2. Szczegółowy szkic lokalu
3. Klauzula informacyjna dotycząca ochrony danych osobowych