

Umowa nr LU/NC/...../2019 o najem lokalu użytkowego

W dniu roku w Chorzowie pomiędzy:

Chorzowską Spółdzielnię Mieszkaniową z siedzibą w Chorzowie, przy ul. Kopalnianej 4A, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice -Wschód w Katowicach Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000080510, posiadającą NIP: 627-001-90-53, wpisaną do ewidencji REGON za nr 000484481, reprezentowaną przez Zarząd Spółdzielni w osobach:

1. **mgr inż. Marek Kopel** - Prezes Zarządu
 2. **mgr Małgorzata Aksamska** - Członek Zarządu
- zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”, a wspólnie z Wynajmującym „stronami umowy”, została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest **najem od dnia roku lokalu użytkowego nr 2**, o łącznej powierzchni użytkowej m², będącego własnością Wynajmującego, położonego nabudynku **przy ul.** /kod: /, wyposażonego w instalacje: *elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania - opcjonalnie.*
2. Lokal użytkowy wynajmowany jest z przeznaczeniem na:
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń, przekazanie lokalu nastąpi protokolarnie.
4. Najemca oświadcza, iż we własnym zakresie i na własny koszt dokona adaptacji i dostosuje lokal użytkowy do planowanego rodzaju działalności, tj.

§ 2

1. Najemca przed protokolarnym przekazaniem lokalu ma obowiązek wnieść kaucję w wysokości zł /słownie złotych: 00/100/, stanowiącą dwumiesięczny wymiar czynszu określonego na dzień podpisania umowy, która jest zabezpieczeniem lokalu i urządzeń w nim się znajdujących oraz zaległych opłat czynszowych. Kwotę kaucji zaokrąglą się do pełnych setek w górę.
2. Na żądanie Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do uzupełnienia wniesionej kaucji o kwotę różnicy pomiędzy aktualnym czynszem a posiadaną kaucją.

3. Kaucja ulega zwrotowi po rozwiązaniu umowy i zdaniu lokalu przez Najemcę, po jej pomniejszeniu o ewentualne należności Wynajmującego wynikające z końcowego rozliczenia wszystkich opłat związanych z użytkowaniem lokalu.
4. Kaucja w zakresie opłat wnoszonych zaliczkowo podlega zwrotowi w terminie późniejszym, po rozliczeniu zaliczek.
5. Kaucja nie podlega waloryzacji i będzie przechowywana przez Wynajmującego na nieprocentowanym rachunku bankowym.

§ 3

1. Ustala się miesięczny czynsz najmu w wysokości:

1/ koszty eksploatacji: zł/m² netto x m², tj. zł netto.

Do powyższej kwoty dolicza się podatek VAT wg obowiązujących przepisów.

Na dzień podpisania umowy podatek VAT wynosi 23% , czynsz brutto stanowi kwotę zł

2/ opłata przekształceniowa: zł/m² netto x m², tj. zł netto

Opłata przekształceniowa brutto: zł

3/ zaliczka na koszty c.o.: zł/m² netto x m², tj. zł netto

Zaliczka na koszty c.o. brutto: zł

RAZEM brutto zł

Słownie złotych:

4/ zimna woda i kanalizacja - zgodnie ze wskazaniem wodomierza i taryfy ChŚPWIK.

2. Opłaty wnoszone zaliczkowo podlegają rozliczeniu w terminach ustalonych przez Spółdzielnię na zasadach określonych w Regulaminie w sprawie zasad rozliczania kosztów gospodarki zasobami mieszkaniowymi i ustalania wysokości opłat za lokale.
3. Najemca we własnym zakresie zawrze umowę z przedsiębiorstwem energetycznym na dostawę prądu do zajmowanego lokalu użytkowego.

§ 4

1. Należności wymagane w § 3 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu należności, o których mowa w § 3, Wynajmującemu służy prawo doliczenia odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
3. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu Najemca jest zobowiązany do zapłaty, bez odrębnego wezwania, rekompensaty w wysokości równowartości kwoty 40 euro, ustalonej zgodnie z art. 10 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

§ 5

Należności przypadające od Najemcy, wymienione w § 3, uiszcza się w kasie Spółdzielni lub przelewem na rachunek Chorzowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w PKO O/Chorzów nr **09 1020 2368 0000 2002 00228445**.

§ 6

1. Wnoszenie opłat wymienionych w § 3 obowiązuje Najemcę **od dnia** roku.
2. Zakończenie użytkowania lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy spisany przez strony w dniu zdania lokalu przez Najemcę Wynajmującemu.

§ 7

1. Zmiana wysokości opłaty eksploatacyjnej, określonej w § 3 ust. 1 pkt 1 nie wymaga wypowiedzenia umowy ani zachowania formy aneksu. Wynajmujący o zmianie wysokości opłaty eksploatacyjnej powiadomi Najemcę pismem.
 - 1a. W przypadku braku zgody Najemcy na zaproponowaną stawkę eksploatacyjną, będzie mógł on umowę wypowiedzieć zgodnie z § 14. W okresie wypowiedzenia obowiązywać będzie dotychczasowa stawka eksploatacyjna.
 - 1b. Zmiana wysokości stawki eksploatacyjnej określonej w § 3 ust. 1 pkt 1 może nastąpić najwcześniej po roku obowiązywania umowy.
2. Zmiana wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni, określonych w § 3 ust. 1 pkt 2-4 nie wymaga wypowiedzenia umowy ani zachowania formy aneksu. Wynajmujący o zmianie wysokości opłat niezależnych od Spółdzielni powiadomi Najemcę pismem.
3. Zmiana stawki podatku VAT określonej w § 3 nie wymaga zmiany umowy.

§ 8

Najemcy nie przysługuje prawo podnajmu ani oddania do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobie trzeciej bez pisemnej zgody Zarządu ChSM.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest używać przedmiot najmu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem i przestrzegać obowiązującego w Spółdzielni Regulaminu używania lokali oraz porządku domowego.
2. Koszty usuwania szkód powstałych w lokalu z winy Najemcy obciążają Najemcę.
4. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać zmiany przeznaczenia lokalu określonego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.
5. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać zmian naruszających substancję lokalu lub budynku.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania pisemnej zgody Zarządu ChSM na montaż reklam, banerów, tablic informacyjnych, monitoringu, klimatyzacji.

§ 10

Najemca zobowiązuje się w trakcie trwania stosunku najmu przeprowadzać własnym kosztem naprawy wraz z odnawianiem i konserwacją lokalu zgodnie z postanowieniami „Zasad określających obowiązki Spółdzielni i Członków w zakresie dokonywania napraw wewnątrz lokali oraz rozliczeń”.

§ 11

Jeżeli po objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu okaże się potrzeba przeprowadzenia napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien pisemnie powiadomić go o tym, w przeciwnym razie odpowiada za szkody powstałe z tego tytułu.

§ 12

Nie uzgodniona z Wynajmującym zmiana przeznaczenia lokalu, określonego w § 1 ust. 2 umowy lub zażalenie z czynszem przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, pozwalają Wynajmującemu na rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

1. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest:

1/ zwrócić Wynajmującemu lokal za protokołem zdawczo – odbiorczym w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia, w terminie uzgodnionym z Administracją Osiedla „.....”.

W razie nie dopełnienia tego obowiązku i opuszczenia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, przejęcie lokalu nastąpi przy udziale członków Rady Osiedla. Jednostronne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu będzie wówczas podstawą obciążenia Najemcy kosztami napraw.

2/ usunąć wszelkie plansze, tablice itp. elementy reklamowe – w przeciwnym razie koszty ich usunięcia zostaną pokryte z kaucji lub usunie je Wynajmujący na koszt Najemcy.

2. Jeżeli Najemca dokonał ulepszenia lokalu użytkowego, Wynajmujący nie zwraca kosztów remontów, napraw w lokalu, adaptacji lokalu i wyposażenia.

3. Po zakończeniu stosunku najmu, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Najemcy nie przysługują z tego tytułu w stosunku do Wynajmującego żadne roszczenia.

§ 14

Umowę niniejszą zawiera się na czas nieokreślony z prawem jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15

1. Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają zgodnej woli obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem § 7.

2. Wypowiedzenie umowy powinno być stwierdzone pismem.

§ 16

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Statutu i Regulaminów Spółdzielni – dostępnych na stronie internetowej ChSM oraz w siedzibie Spółdzielni.

§ 17

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle wykonywania niniejszej umowy podlegają rozpoznaniu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a jeden egzemplarz Wynajmujący.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Jako małżonek/a:..... wyrażam zgodę na zawarcie niniejszej umowy najmu.

Jednocześnie oświadczam, iż poinformowano mnie o konsekwencjach finansowo-prawnych zawartej powyżej umowy.

Imię i nazwisko:

Adres zamieszkania:

PESEL:

Chorzów, dnia..... ..