

UMOWA NAJMU nr

lokalu użytkowego

zawarta w dniu roku w Warszawie, pomiędzy:

Towarzystwem Budownictwa Społecznego Warszawa Południe Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie przy ulicy Mińskiej 52/54, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XIII Wydział Gospodarczy pod numerem 0000030682, NIP: 113-21-07-698, REGON: 014905150, kapitał zakładowy: 89 807 000,00 zł, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

- – Członka Zarządu

- – Członka Zarządu

a

Firmą

z siedzibą w (.....), przy ul.,

NIP:, REGON:, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000605944 zwaną dalej „Najemcą” reprezentowaną przez:

-, zamieszkałą w, przy ul. legitymującą się dowodem osobistym serii numer, numer PESEL,

(wydruk informacji z Rejestru Przedsiębiorców/KRS Najemcy z dnia r. stanowi Załącznik nr 1 do niniejszej umowy, Najemca oświadcza, że zawarte w w/w dokumencie informacje nie uległy do dnia dzisiejszego żadnym zmianom, oraz że wyszczególniony przedstawiciel Najemcy posiada należyte umocowanie pozwalające mu na skuteczne dokonanie czynności objętej niniejszą umową),
zwanymi łącznie w dalszej części niniejszego aneksu Stronami.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że:

1. jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Warszawie przy ulicy, stanowiącej działkę nr ewid., (obręb), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW dalej „Nieruchomość”
2. na parterze budynku posadowionego na Nieruchomości znajduje się lokal użytkowy o powierzchni użytkowej m² zwany w dalszej części umowy „Lokalem”,
3. zawarcie przez niego niniejszej umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy Lokal do korzystania na czas nieokreślony.
2. Lokal jest oznaczony graficznie na planie stanowiącym Załącznik nr 2 do umowy.
3. Szczegółowy opis stanu technicznego i wyposażenia Lokalu zawarty jest w protokole zdawczo- odbiorczym - Załączniku nr 3 do umowy.
4. Wydanie Lokalu Najemcy zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony. Protokół sporządzony zostanie w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i zawierać będzie m. in. stan liczników w momencie wydania Lokalu Najemcy.
5. Najemca zna i akceptuje stan faktyczny w jakim znajduje Lokal i nie będzie wnosił z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązany jest do odbioru Lokalu w terminie do dnia r.
W przypadku niewykonania powyższego zobowiązania przez Najemcę Wynajmujący upoważniony jest do odstąpienia od niniejszej umowy po bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Najemcy do odbioru Lokalu pod rygorem odstąpienia od umowy.

§ 3

1. Lokal będzie używany przez Najemcę wyłącznie na prowadzenie działalności gospodarczej –
2. Zmiana przeznaczenia Lokalu, w tym zmiana rodzaju i zakresu prowadzonej w nim działalności, może być dokonana po uzyskaniu – pod rygorem nieważności – pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymania porządku na powierzchni do 3 m od granicy Lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się do korzystania z Lokalu w sposób, który nie będzie powodował utrudnień lub uciążliwości w korzystaniu przez mieszkańców z budynku przy ul. w Warszawie.

§ 4

1. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu za Lokal w wysokości zł (słownie: zł i 00/100 zł) netto miesięcznie powiększonego o należny podatek VAT z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w nr konta:
2. Obowiązek zapłaty czynszu powstaje z dniem protokolarnego przekazania Lokalu, jednakże nie później niż od dnia r.

3. Czynsz najmu będzie ulegał podwyższeniu raz w roku kalendarzowym, zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. W przypadku, gdy wskazany indeks waloryzacyjny zostanie zastąpiony przez inny, porównywalny, czynsz będzie podwyższany z zastosowaniem nowego wskaźnika waloryzacyjnego. Podwyżka wysokości czynszu następować będzie za pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego, bez konieczności zawierania przez strony aneksu do umowy.
4. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych tytułem kosztów centralnego ogrzewania oraz wywozu śmieci. Miesięczna wysokość opłat eksploatacyjnych z powyższych tytułów wynosi:
- centralne ogrzewanie (zaliczka) zł brutto miesięcznie,
 - zimna woda (zaliczka) zł brutto miesięcznie,
 - ciepła woda (zaliczka) zł brutto miesięcznie,
 - wywóz śmieci w wysokości zł brutto miesięcznie.

Najemca jest zobowiązany do zapłaty opłat eksploatacyjnych z góry do 10 dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w BGK I O/ W-WA nr konta:

.....

5. Miesięczne opłaty eksploatacyjne za centralne ogrzewanie, zimną wodę i ciepłą wodę określone w § 4 ust. 4 zdanie drugie umowy mają charakter zaliczki, a rozliczenie kosztów następuje na zasadach określonych w Załączniku nr 4 do umowy.
6. Strony zgodnie postanawiają, że wpłaty dokonywane przez Najemcę zaliczane są w pierwszej kolejności na poczet najdawniej wymagalnych wierzytelności.
7. Zmiana rachunku bankowego, o którym mowa w § 4 ust. 1 i 4 umowy nie stanowi zmiany istotnych warunków umowy i następuje za pisemnym uprzedzeniem Najemcy przez Wynajmującego, bez konieczności zawierania przez strony aneksu do umowy.
8. Wynajmujący będzie wystawiał faktury i doręczał je Najemcy nie później niż do 10 –ego (słownie: dziesiątego) dnia miesiąca kalendarzowego. Opóźnienie dostarczenia faktury Najemcy upoważnia go do przesunięcia terminu zapłaty o czas tego opóźnienia.
9. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości zł (słownie:łotych) w terminie..... dni od dnia podpisania umowy, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, nr konta: Kaucja zabezpiecza pokrycie należności z tytułu najmu. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po opróżnieniu i zwrocie Lokalu Wynajmującemu, po dokonaniu przez Wynajmującego potrąceń niezaspokojonych przez Najemcę roszczeń Wynajmującego wynikających z umowy najmu.

10. W przypadku nie wpłacenia kaucji w terminie, Wynajmujący ma prawo do odstąpienia od umowy po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty w odpowiednim dodatkowym terminie z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy.

11. Postanowienia niniejszej umowy nie wyłączają stosowania art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, a ponadto zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt drobnych napraw, które obciążają Najemcę zgodnie z przepisami o wykonywaniu najmu lokalu.

2. Jeżeli w trakcie trwania umowy Lokal będzie wymagał napraw koniecznych, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest obowiązany powiadomić go o tym niezwłocznie w formie pisemnej.

3. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej Najemca nie może dokonywać żadnych adaptacji i zmian w Lokalu.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli stanu technicznego Lokalu. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o terminie planowanej inspekcji z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. Nieobecność przedstawiciela Najemcy pomimo zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzednim nie wstrzymuje Wynajmującego w przeprowadzeniu kontroli. Najemca nie może odmówić Wynajmującemu uczestnictwa w zapowiedzianej kontroli. Odmowa uczestnictwa Najemcy w zapowiedzianej kontroli uprawnia Wynajmującego do przeprowadzenia jej pod nieobecność przedstawiciela Najemcy.

§ 6

Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać osobie trzeciej Lokalu lub jego części w podnajem lub w bezpłatne używanie.

§ 7

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Jeżeli Najemca z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność, nie będzie przestrzegał postanowień Umowy, a w szczególności jej § 3, § 5, § 6, i mimo upomnienia nie usunie naruszeń Wynajmujący może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia

3. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą Czynszu lub opłat eksploatacyjnych, co najmniej za dwa pełne miesiące, Wynajmujący może Umowę wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, jednakże jest on obowiązany uprzedzić Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy, udzielając Najemcy dodatkowego co najmniej miesięcznego terminu do zapłaty zaległego Czynszu i opłat.

4. Wypowiedzenie niniejszej umowy może być dokonane wyłącznie na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest, w terminie do 3 dni od ustania stosunku najmu opuścić Lokal wraz z majątkiem ruchomym oraz wszystkimi osobami korzystającymi z Lokalu oraz zwrócić Wynajmującemu Lokal w takim stanie, w jakim powinien się znajdować stosownie do postanowień niniejszej Umowy z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz przepisów o wykonywaniu najmu lokalu.

2. Zwrot Lokalu Wynajmującemu udokumentowany zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony. Protokół sporządzony zostanie w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron i zawierać będzie opis wyposażenia oraz stanu technicznego przedmiotu najmu, w tym rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, oraz stan liczników w momencie zwrotu Lokalu.

3. W razie nie zwrócenia Wynajmującemu Lokalu po zakończeniu Umowy zgodnie z postanowieniami § 8 ust. 1 Umowy, Wynajmujący ma prawo do pobierania od Najemcy wynagrodzenia (zryczałtowanego odszkodowania) za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości trzykrotnego czynszu brutto i opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 i 4 Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc takiego używania Lokalu przez Najemcę.

4. Strony zgodnie również ustalają, że rzeczy pozostawione przez Najemcę w Lokalu po zakończeniu Umowy i przez Najemcę nie usunięte w dodatkowym wyznaczonym mu w tym celu przez Wynajmującego terminie, Wynajmujący może z Lokalu usunąć na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy. W takim przypadku Wynajmujący może postąpić z tymi rzeczami według swego uznania, aż do ich sprzedaży osobom trzecim lub poddania ich kasacji, a Najemca nie ma z tego tytułu wobec Wynajmującego żadnych roszczeń.

5. Najemca nie ma prawa do żądania od Wynajmującego zwrotu nakładów i kosztów ulepszeń poniesionych na Lokal.

6. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązków określonych w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, tj. nie usunięcia z Lokalu przedmiotów należących do Najemcy lub niewykonaniu przez Najemcę prac polegających na przywróceniu stanu pierwotnego Lokalu (z uwzględnieniem normalnego zużycia oraz przepisów o wykonywaniu najmu lokalu) lub usunięcia zeń innego rodzaju szkód, Wynajmujący jest umocowany na podstawie tej Umowy do samodzielnego wykonania tych prac lub zlecenia ich wykonania podmiotowi trzeciemu na wyłączny koszt Najemcy, który jest zobowiązany do zapłacenia Wynajmującemu kwot poniesionych przez niego wydatków koniecznych, związanych z realizacją niniejszego uprawnienia, potwierdzonych fakturą, w terminie dwudziestu jeden dni od daty jej doręczenia Najemcy.

§ 9

Najemca oświadcza, że zapoznał się z obowiązującym Regulaminem porządku domowego, Regulaminem rozliczania mediów, Informacją o karach w przypadku dokonania przeróbek w lokalu bez zgody Wynajmującego, nie zgłasza do nich zastrzeżeń i akceptuje je w całości, w tym akceptuje obowiązki Najemcy z nich wynikające (Regulamin rozliczania mediów stanowi Załącznik nr 4 do umowy, Regulamin porządku domowego stanowi Załącznik nr 5 do niniejszej umowy, Informacja o karach w przypadku dokonania przeróbek w lokalu bez zgody Wynajmującego stanowi Załącznik nr 6 do umowy)

§ 10

1. Najemca z tytułu prowadzenia działalności, o której mowa w § 3 ust. 1 i 2 na nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy będzie ponosi pełną odpowiedzialność za korzystanie ze środowiska. Najemca zobowiązany jest przekazywać na bieżąco odpady powstałe/uzyskane przy wykonywaniu działalności prowadzonej w Lokalu do składowania lub unieszkodliwienia podmiotom posiadającym stosowne uprawnienia w tym zakresie zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dla uniknięcia jakichkolwiek wątpliwości Strony postanawiają, że Najemca zobowiązany jest na własny koszt do przywrócenia środowiska Nieruchomości do stanu właściwego jeżeli takowe zanieczyszczenie jest następstwem działalności Najemcy lub jego kontrahentów.

2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność zgodnie z przepisami z zakresu ochrony sanitarno-epidemiologicznej, ochrony środowiska, BHP i ppoż. oraz ponosić wszelkie konsekwencje wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, a w szczególności do pokrywania kosztów kar za nieprzestrzeganie warunków wprowadzania substancji do środowiska.

3. Najemca nie będzie przechowywać ani nie zezwoli na przechowywanie w Lokalu jakichkolwiek niebezpiecznych materiałów, które zgodnie z polskim prawem nie mogą być przechowywane lub posiadane.

4. Najemca będzie ponosił pełną odpowiedzialność z tytułu stwierdzonego naruszenia przez niego przepisów prawa. W takim przypadku Wynajmujący zawiadomi o tym Najemcę pisemnie, zlecając mu podjęcie odpowiednich kroków zaradczych w celu usunięcia naruszeń. W sytuacji gdy Najemca nie przywróci Lokalu do jego stanu wcześniejszego, Wynajmujący, będzie miał prawo wykonać to we własnym zakresie na koszt Najemcy.

§ 11

1. Najemca złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do określonego w § 8 ust. 1 niniejszej umowy obowiązku dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania Lokalu w terminie 14 dni od ustania stosunku najmu, przy czym w tym oświadczeniu jako jedyne zdarzenie, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku zostanie wskazany upływ 14-dniowego terminu od doręczenia Najemcy pisemnego wezwania do opuszczenia, opróżnienia i wydania Lokalu.

2. Najemca złoży oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. co do określonego w § 4 niniejszej umowy obowiązku zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług oraz opłat eksploatacyjnych w terminach zawartych w umowie i co do tych zobowiązań podda się egzekucji do maksymalnej kwoty 25.000,00 zł (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych), przy czym w tym oświadczeniu zostanie wskazane, że: (I) zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest upływ 14-dniowego terminu od doręczenia Najemcy pisemnego wezwania zapłaty, (II) Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31.12.2046 roku.

3. Najemca jest zobowiązany złożyć oświadczenia, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej i doręczyć je Wynajmującemu w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy. Jeżeli Najemca nie doręczy Wynajmującemu wypisu aktu notarialnego zawierającego oświadczenia, o których mowa w ust. 1 i 2 powyżej, Wynajmujący ma prawo od umowy odstąpić po uprzednim bezskutecznym upływie dodatkowego terminu wyznaczonego Najemcy na piśmie do wykonania tego zobowiązania.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem bezskuteczności, z zastrzeżeniem odmiennych postanowień niniejszej umowy.
2. Przeniesienie przez Strony na osoby trzecie jakichkolwiek praw, obowiązków i wierzytelności wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody drugiej Strony pod rygorem bezskuteczności takiej czynności.
3. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy będzie lub stanie się nieważne, nieskuteczne lub niewykonalne, nie będzie to mieć żadnego wpływu na ważność i wykonalność niniejszej umowy jako całości, chyba że bez tego postanowienia umowa nie zostałaby zawarta. Strony zgadzają się zastąpić takie nieważne, nieskuteczne lub niewykonalne postanowienie postanowieniem ważnym, skutecznym i wykonalnym, które będzie możliwie jak najdokładniej odzwierciedlać ekonomiczne założenia takiego nieważnego lub niewykonalnego postanowienia.
4. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy lub związane z nią będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy miejscowo dla położenia Lokalu.
5. Najemca nie może odmówić płatności jakiegokolwiek kwoty należnej Wynajmującemu z tytułu niniejszej umowy z powodu istnienia ewentualnego roszczenia Najemcy przeciwko Wynajmującemu powstałego na mocy niniejszej umowy lub na innej podstawie. Najemca zrzeka się prawa do potrącania jego zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy z wierzytelnościami wobec Wynajmującego.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody spowodowane działaniem siły wyższej, w tym wskutek klęsk żywiołowych.
7. Wszelkie oświadczenia woli pomiędzy Stronami (w tym oświadczenia o wypowiedzeniu umowy) oraz wszelkie zawiadomienia, również po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej

umowy (o ile będą wynikać z niniejszej umowy lub będą jej dotyczyć), będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem bezskuteczności i zostaną uznane za doręczone, jeżeli będą doręczone osobiście lub listem poleconym lub kurierem na adresy korespondencyjne podane poniżej. Zmiana adresu korespondencyjnego Strony nie wymaga aneksu do umowy i następuje w drodze oświadczenia Strony złożonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Nieodebraną przez Stronę korespondencję dostarczoną na adres korespondencyjny Strony ustalony zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy uznaje się za prawidłowo doręczoną (w przypadku nie odebrania listu poleconego – z upływem terminu awizacji).

Adresy korespondencyjne:

Wynajmujący: TBS Warszawa Południe Sp. z o.o., ul. Mińska 52/54, 03-828 Warszawa

Najemca:

8. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego wraz z przepisami odrębnymi mogącymi mieć zastosowanie do przedmiotu niniejszej umowy.
9. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
10. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Załączniki do umowy:

Nr 1 - wydruk informacji z Rejestru Przedsiębiorców KRS Najemcy z dnia 20.12.2016

nr 2 - Plan lokalu

nr 3 – Protokół zdawczo- odbiorczy

nr 4 - Regulamin rozliczania mediów

nr 5 - Regulamin porządku domowego

nr 6 - Informacja o karach w przypadku dokonania przeróbek w lokalu bez zgody Wynajmującego

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: