UMOWA NR ……/……
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu ……. r. pomiędzy:
Oświęcimskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Oświęcimiu, Plac Słoneczny 4/1, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie, XII Wydział Gospodarczy, nr KRS 0000086315, NIP: 549-20-54-500, REGON: 357118653
zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:
Tyberiusza Kornas – Prezesa Zarządu,
Piotra Kmiecik – Wiceprezesa Zarządu
a:
…….., zam. ……, ul. ……., legitymującym się dowodem osobistym nr ……. wydanym przez ……, PESEL ……...
Prowadzący firmę pod nazwą**: ……** z siedzibą w ……..,
NIP: ……, REGON: …….
zwany dalej w treści umowy **Najemcą**,
Łącznie zwanych dalej **Stronami**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego w **Oświęcimiu przy ul. Mickiewicza 2-4 o powierzchni użytkowej ……. m^2 wyposażony w instalację wod.-kan., elektryczną, centralne ogrzewanie, chłodzenie, windę, instalację teletechniczną** zwany dalej lokalem.
2. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest jego własnością.
3. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 1** do umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego lokalu, w tym rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę rozliczeń stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez Najemcę.
4. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu wstęp do lokalu, w szczególności w celu kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal z przeznaczeniem na działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług związanych z prowadzeniem **lokalu ……...**
2. Każdorazowa zmiana działalności prowadzonej w wynajmowanym lokalu wymagać będzie zgody wyrażonej pisemnie w formie aneksu do niniejszej umowy.

§3

1. Najemca wpłaci kaucję na rachunek Wynajmującego w Banku PEKAO S.A. I/O w Bielsku – Białej nr 54 1240 1170 1111 0000 2418 4623, w wysokości (dwukrotność wylicytowanego czynszu) …… zł. w terminie do …….2026 r. Brak wpłaty kaucji w określonym terminie jest jednoznaczny z odstąpieniem przez najemcę od niniejszej umowy bez potrzeby składania odrębnych oświadczeń woli i obowiązkiem zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej z tego tytułu (odstąpienia od umowy) w wysokości kwoty kaucji.
2. Pieniądze z wpłaconej kaucji służą na pokrycie zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego, lub na pokrycie ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę

w przedmiocie najmu, a także na pokrycie kosztów poniesionych przez Wynajmującego na dostosowanie lokalu do przedmiotowej działalności.

3. Wynajmujący zwraca Najemcy kaucję w kwocie, o której mowa w ustępie 1 w terminie 30 dni od rozwiązania niniejszej umowy i zwrocie Wynajmującemu lokalu w stanie określonym w umowie (decyduje data późniejsza).

§ 4

Najemca oświadcza, że dokonał stosownych oględzin i nie wnosi zastrzeżeń, co do stanu technicznego i wyposażenia lokalu.

§ 5

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu miesięczną należność za najem lokalu w wysokości:
   czynsz umowny :
   …… m^2 powierzchni x …… netto = ……. zł
   plus należny podatek VAT
   Waloryzacja czynszu będzie dokonywana rocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja nastąpi od miesiąca lutego w 2028 r.
2. Opłata za wodę i odprowadzenie ścieków wg cen dostawcy: wg faktur
3. Opłata za centralne ogrzewanie (opłata stała, opłata zmienna, obsługa instalacji wewnętrznej, chłodzenie) wg faktur
4. Najemca zawrze we własnym imieniu umowy na dostawę energii elektrycznej w terminie do …….2026r.
5. Najemca zawrze we własnym imieniu umowę na odbiór odpadów komunalnych w terminie do ……..2026 r.

§ 6

1. Najemca jest obowiązany płacić czynsz miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania na podstawie faktury VAT zgodnie z określonym w niej terminem płatności, za który przypada należność.
2. Termin płatności innych opłat Strony ustalają na 7 dni od daty wystawienia faktury w okresach miesięcznych, z tym zastrzeżeniem że termin ten nie może być późniejszy niż koniec miesiąca kalendarzowego, w którym została wystawiona faktura VAT przez Wynajmującego.
3. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności, o jakich mowa w niniejszym paragrafie Wynajmujący ma prawo doliczenia odsetek w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami. Dokonywane wpłaty w pierwszej kolejności zostaną zaliczone na poczet odsetek naliczonych z tytułu opóźnienia w zapłacie a w dalszej kolejności na poczet należności głównej
4. Należność za korzystanie z lokalu Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w Banku PEKAO S.A. I/O w Bielsku Białej nr 54124011701111000024184623 lub gotówką w kasie spółki.

§ 7

1. Pierwszy czynsz z tytułu najmu lokalu za okres od ……... do ……. w wysokości:……. zł. w tym należny podatek VAT Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie do ……..
2. Kolejne czynsze Najemca będzie płacił Wynajmującemu w sposób określony w § 5 i 6.

§ 8

Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwe, zgodne z obowiązującymi przepisami, a w szczególności p-poż., B.H.P., ochrony środowiska oraz sanitarnymi regulującymi prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej.

§ 9

Najemca obowiązany jest do:

1. Utrzymania czystości i porządku na powierzchni pomiędzy ścianą zewnętrzną lokalu a sąsiadującym chodnikiem.
2. Utrzymania lokalu w stanie sprawnym technicznie.
3. Wykonywania w lokalu na swój koszt konserwacji oraz drobnych napraw zgodnie z §10.
4. Uzyskania zgody Wynajmującego na oddanie lokalu użytkowego lub jego części do bezpłatnego używania lub w podnajem albo w posiadanie (dzierżenie) osobie trzeciej.
5. Uzyskanie wymaganych prawem pozwoleń, zgód itp. na prowadzona w lokalu działalność gospodarczą.

§ 10

1. Do drobnych nakładów, o których mowa w § 9 obciążają Najemcę lokalu użytkowego należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg, instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody w szczególności: grzejników centralnego ogrzewania, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów elektrycznych, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności.
2. Podwyższenie standardu lokalu lub dostosowanie go do indywidualnych potrzeb Najemcy wymaga zgody Wynajmującego. Zgoda jest udzielana po przedstawieniu planowanych nakładów na wykonanie tych prac. Kwestie związane z zakresem planowanych prac z dostosowaniem lokalu do potrzeb Najemcy oraz zasady wzajemnych rozliczeń określa odrębna umowa. W razie nie zawarcia takiej umowy wartość poczynionych nakładów nie podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w razie rozwiązania umowy.

§ 11

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego, na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. W wypadku zaniechania tego obowiązku Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek zachowania się Najemcy.
3. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania.
4. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, Najemcy przysługuje zniżka w czynszu najmu w wysokości proporcjonalnej do czasu, w którym Najemca nie mógł korzystać z lokalu.

§ 12

1. Umowa obowiązuje od ……r. i zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia złożonego drugiej stronie w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia i żądać natychmiastowego opróżnienia lokalu w przypadku, gdy Najemca:
   a) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających strukturę lub konstrukcję lokalu lub budynku, albo używa lokalu w sposób powodujący niszczenie lokalu,
   b) mimo dwukrotnych, pisemnych upomnień wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi w budynku,
   c) opóźnia się przez co najmniej 30 dni z zapłatą czynszu i / lub innych opłat
   d) narusza postanowienia zawarte w §1 ust. 4, w §2 ust. 1 lub § 9.
4. Protokolarne przekazanie lokalu nastąpi do dnia ……r.

§ 13

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Zmiana wysokości czynszu wskazana w § 5 ust. 1 nie wymaga aneksu.
2. Zmiana umowy przyjmuje pisemną formę aneksu.
3. Zmiana opłat niezależnych od Wynajmującego, w tym zwłaszcza przez dostawców wody i centralnego ogrzewania oraz świadczących usługi w zakresie odbioru ścieków będzie wymagać pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego o zmianie wraz z fakturą uwzględniającą zmienione stawki.

§ 15

Po zakończeniu najmu:

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym najpóźniej w pierwszym tygodniu po zakończeniu umowy najmu. Przy przekazaniu lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. W przypadku nieobecności prawidłowo powiadomionego Najemcy Wynajmujący sporządzi protokół samodzielnie.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Opłata odpowiadać będzie dwukrotnej wysokości czynszu, jaki Najemca by uiszczał z tytułu najmu lokalu.
3. Najemca może usunąć i zabrać poczynione w lokalu adaptacje i ulepszenia na zasadach określonych w umowie, o której mowa w §10.
4. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od zwrotu lokalu, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
5. Wynajmujący może zażądać usunięcia zmian i ulepszeń, na które Najemca nie uzyskał pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku nie usunięcia zmian i ulepszeń w terminie wskazanym, Wynajmujący usunie samodzielnie zmiany i ulepszenia a kosztami obciąży Najemcę.
6. W okresie wypowiedzenia umowy Najemca będzie zobowiązany do udostępnienia lokalu osobom wskazanych przez Wynajmującego w dni robocze w godzinach wyznaczonych przez Wynajmującego.

§ 16

1. Najemca zobowiązany będzie ubezpieczyć na własny koszt mienie znajdujące się w wynajmowanych pomieszczeniach od wszelkiego ryzyka.

2. Odpis umowy ubezpieczenia oraz dowód uiszczenia kwoty ubezpieczenia Najemca jest zobowiązany dostarczyć w ciągu 14 dni od jej zawarcia Wynajmującemu. Najemca jest zobowiązany doręczać odpisy wszystkich zmian umowy ubezpieczenia w ciągu jednego miesiąca od dnia ich wejścia w życie. W tych samych terminach Najemca jest zobowiązany do informowania Wynajmującego o rozwiązaniu umów ubezpieczenia.
3. Nie wywiązanie się przez Najemcę z obowiązków określonych w niniejszym paragrafie skutkować będzie rozwiązaniem przez Wynajmującego niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z winy Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

§ 17

1. Powiadomienia dla drugiej Strony wymagają formy pisemnej; doręczane będą osobiście za potwierdzeniem odbioru, listem poleconym za potwierdzeniem odbioru na adres:
   a) Dla Wynajmującego jest to adres ul. Plac Słoneczny 4/1, tel. 33 841 17 18
   b) Dla Najemcy: ul. ……, …-…. …….., tel. ……
2. Dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową złożone w sposób określony w ust. 1 uznaje się za skutecznie doręczone. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, zmiany formy prawnej, zmiany w zgłoszeniu działalności lub w innych ważnych dla stosunku umowy w tych przypadkach każda ze stron jest zobowiązana powiadomić drugą stronę w terminie 14 dni od ich wystąpienia. W razie nie powiadomienia o zmianie adresu przyjmuje się skuteczność doręczenia na dotychczasowy adres. Strony zgodnie oświadczają, że w przypadku nie podjęcia korespondencji na adresy wskazane w niniejszej umowie lub w powiadomieniach o ich zmianie, będzie uznawane przez Strony jako doręczenie korespondencji a oświadczenia woli w niej zawarte jako złożone drugiej stronie.

§ 18

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 19

Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy Strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku polubownego rozstrzygnięcia, właściwym dla rozpoznania będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 20

Umowa spisana została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca a 2 egzemplarz otrzymuje Wynajmujący.

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**