

WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:
Gminą Miejską Kraków, reprezentowaną przez Dyrektora Zarządu Budynków
Komunalnych w Krakowie, zwanym w umowie Wynajmującym
a
.....
zam. (z siedzibą),
reprezentowanym (a) przez
zwanym w dalszej części umowy Najemcą, zarejestrowanym pod nr
w Sądzie Rejestrowym prowadzonym przez
(w Rejestrze działalności gospodarczej prowadzonym przez
..... pod numerem)

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy położony w Krakowie przy ul.(na os.)
..... składający się z
pomieszczeń o pow. m², w tym pow. piwnic m²,
wyposażony w instalacje:
.....
wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym,
stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym
zakresie i na swój koszt.
3. Najemca zobowiązuje się w ciągu 14 dni od daty podpisania umowy o najem lokalu
użytkowego złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się
w trybie art. 777 § 1 pkt. 5. k.p.c., egzekucji należności czynszowych do wysokości
.....zł /*/
wprost z tego aktu notarialnego.

Koszt aktu notarialnego ponosi Najemca

/*/ - dotyczy lokali, dla których miesięczny czynsz najmu netto (bez podatku VAT) przekracza
kwotę 1000zł. Należy wpisać 24 krotność czynszu najmu netto (bez podatku VAT).
W przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje

w ciągu 2 lat po zakończeniu umowy, natomiast dla umów najmu zawartych na czas nieoznaczony nadanie klauzuli wykonalności następuje w ciągu 2 lat od dnia wymagalności roszczenia.

4. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim
-
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

1. ,
2. ,
3. ,
4. ,

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz netto wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokości zł za 1 m² pow. lokalu (słownie złotych za 1 m²:).

Czynsz miesięczny brutto wynosi: zł., na co składa się czynsz netto w kwocie zł. oraz 22% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT - em) w kwocie zł. (słownie)

Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia , zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Jeżeli umowa została zawarta przed pierwszym lipca danego roku, to pierwsza waloryzacja następuje od dnia 1 lutego roku następującego po roku, w którym doszło do zawarcia umowy najmu. W latach następnych waloryzacji dokonuje się wg wskaźnika wyliczonego przez GUS, bez względu na termin zawarcia umowy.

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 2, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Przypadek o którym mowa w ust. 3, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej(ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
6. Najemca lokalu stanowiącego własność Skarbu Państwa lub Gminy Miejskiej Kraków jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2002 r. Nr 9 poz.84), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony.
7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 2. Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne w podanej niżej wysokości, wg niżej wymienionych stawek – opłaty zaliczkowe:

1) za centralne ogrzewanie:

- a) opłata stała, płatna co miesięcznie przez cały rok -zł.,
w tym % VAT,
- b) opłata za dostawę ciepła, płatna w miesiącach grzewczych -zł.,
w tym % VAT na podstawie

2) za dostawę ciepłej wody -zł., w tym % VAT,
wyliczonej wg wzoru /**/ (wskazań wodomierza nr)/**/ :
.....na podstawie

3) za dostawę zimnej wody -zł. wyliczonej wg wzoru /**/
(wskazań wodomierza nr.....) /**/ :
na podstawie

4) za odprowadzanie ścieków -zł. wyliczonej wg wzoru /**/
(wskazań wodomierza nr) /**/ :
na podstawie

- 5) za wywóz nieczystości stałych -zł. wyliczonej wg wzoru
 /**/:..... na podstawie

- 6)

Wyżej wymienione zaliczki będą rozliczane okresowo

8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
9. Zmiana stawek, i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
10. Zasady, o których mowa w ust.9 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej (ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
11. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w

nr:

--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

12. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi: zł., tj. 300% miesięcznego czynszu netto (bez podatku VAT).
13. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.
14. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
15. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 7 ust. 4 niniejszej umowy.

16. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
17. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Najemcy, do dnia 7 każdego miesiąca, fakturę VAT.
18. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej netto (tj. bez podatku VAT), w wysokości kosztów eksploatacyjnych, w okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 45 dni kalendarzowych.
19. Na wniosek Najemcy, termin stosowania stawki czynszowej w wysokości, o której mowa w ust.18, Wynajmujący może wydłużyć maksymalnie o kolejne 45 dni kalendarzowych, o ile Najemca udokumentuje, że z przyczyn od niego niezależnych nie mógł rozpocząć działalności w lokalu.
20. Najemca za zgodą Wynajmującego może płacić czynsz najmu wg stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres wykonywania przez siebie w lokalu, robót remontowo adaptacyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 umowy, jednak przez okres nie dłuższy niż 60 dni.
21. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej netto, w wysokości kosztów eksploatacyjnych, przez okres o którym mowa w ust. 18 Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz wg stawki czynszowej netto w dotychczasowej wysokości.

§ 4

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
2. Wynajmujący, zastrzega sobie prawo wydawania zgody na ulepszenie (modernizację) lokalu, od zobowiązania się Najemcy do nie dochodzenia od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na ulepszenie (modernizację) lokalu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

5. W przypadku wykonania robót remontowych, z wyłączeniem określonych w ust. 6 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dniowym kwoty w wysokości 100 % czynszu brutto na rzecz Wynajmującego. Zapłata kwoty, o której mowa w ust. 5, nie zwalnia Najemcy z obowiązku wystąpienia do Wynajmującego o uzyskanie zgody na poniesienie nakładów.
6. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - c) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - d) naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - e) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej oraz mebli wbudowanych w lokalu, jak również wymiany tych mebli,
 - f) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - g) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu, bez wymiany przewodów,
 - h) naprawy tynków,
 - i) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - j) usuwania uszkodzeń, bądź wymiany zużytych elementów, pieców węglowych (akumulacyjnych),
 - k) naprawy etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane przez Wynajmującego, lub na jego koszt – także jego wymiana,
 - l) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
 - 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 3) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno - porządkowym.

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę lub oddanie do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej, część lokalu, nie większą niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego.
3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 4 niniejszej umowy. Zmiana przeznaczenia lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas nie oznaczony /**/
 - czas oznaczony, tj. na okres od dnia.....do dnia...../**/.
2. Umowa na czas nie oznaczony może zostać rozwiązana:
 - a) przez każdą ze stron umowy, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - b) za porozumieniem stron.
3. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) rozwiązuje się z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) za wypowiedzeniem dokonany przez Wynajmującego z przyczyn określonych w § 7 ust.4.,
 - c) za porozumieniem stron.
4. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 3 ust.3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7,
 - b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi

liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

- d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
- e) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
- f) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali mieszkalnych, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz, upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on porządek domowy, lub czyni uciążliwym korzystanie przez innych najemców z lokali mieszkalnych,
- g) bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,
- h) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust.6 pkt. 1 lit. a-1 umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw.
Postanowienia ust. 4 lit. h stosuje się odpowiednio do sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust.2 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależnym stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust.2 pkt. 3 umowy),
- i) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.15 umowy,
- j) nie dostarczył Wynajmującemu aktu notarialnego, o którym mowa w § 1 ust. 3 umowy lub dostarczony akt notarialny nie spełnia wymogów art. 777 pkt. 5 k.p.c.,
- k) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.

- 5. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.
- 6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust.4 lit. a-k, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
- 7. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 6, daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

8. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu.
9. W okresie, o którym mowa w ust. 8, Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto,
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 3 ust. 7 umowy w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.

§ 8

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA