

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu XXXXXX roku w Sanoku

pomiędzy Panią dr **Agnieszka Jankowską** prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą **JUNOSZA**, Sobieskiego 12, 38-500 Sanok, NIP XXX-XXX-XX-XX, wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez Burmistrza Miasta Sanoka pod numerem 8953, zwaną dalej „Wynajmujący”

a

XXXXXXXX, zwanym dalej „Najemcą”

### § 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenia o powierzchni XXX (słownie: XXX) m<sup>2</sup>, oznaczone jako Lokal Nr. X X, położone na XX piętrze budynku przy ulicy Sobieskiego 12 w Sanoku, zwane dalej Przedmiotem Najmu i zaznaczone w Aneksie 1.
2. W dniu wydania Przedmiotu Najmu Najemcy do używania, Wynajmujący i Najemca sporządzą protokół oceny stanu technicznego Przedmiotu Najmu i stopnia zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia. Wynajmujący sporządzi dokumentację fotograficzną stanu Przedmiotu Najmu. Protokół wraz z dokumentacją fotograficzną będzie stanowił załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu w stanie, w jakim się znajduje w chwili wydania go Najemcy jest odpowiedni dla prowadzenia w nim działalności polegającej na XXX
4. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu został dopuszczony do użytkowania zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Wynajmujący gwarantuje możliwość wprowadzenia usługi dowolnego wskazanego przez Najemcy operatora telekomunikacyjnego oraz gwarantuje dostępność na terenie infrastruktury dla uruchomienia usług (Infrastruktura to głowice telekomunikacyjne, pomieszczenia telekomunikacyjne, okablowanie telekomunikacyjne na terenie i wewnątrz budynków).
6. Najemca jest uprawniony do doprowadzenia do Przedmiotu Najmu sieci internetowej, własnym staraniem i na własny koszt, na podstawie umowy zawartej bezpośrednio przez niego z dowolnie wybranym operatorem świadczącym taką usługę.
7. Wynajmujący oświadcza, że Przedmiot Najmu nie jest przedmiotem żadnej innej umowy najmu, przedwstępnej umowy najmu ani żadnych innych umów na rzecz osób trzecich lub jakichkolwiek postępowań ograniczających lub zdolnych ograniczyć swobodne zajmowanie Przedmiotu Najmu.

### § 2

1. W Przedmiocie Najmu Najemcy będzie prowadził działalność polegającą na XXX

2. W celu przystosowania Przedmiotu Najmu do działalności określonej w ust. 1 Najemca wykona w okresie XXX roboty budowlane polegające na XXX.

3. Najemca przedłoży Wynajmującemu faktury na wykonanie prac wymienionych w ust. 2. Nakłady poniesione na te roboty zostaną zwrócone Najemcy poprzez pomniejszenie czynszu na według ustaleń § 3 ust. 3.

### § 3

1. Z zastrzeżeniem postanowień ust. 2 i 3, tytułem czynszu za Przedmiot Najmu Najemca zobowiązują się płacić Wynajmującemu kwotę XXXX (słownie: XXXXX) złotych miesięcznie. Do kwoty czynszu zostanie doliczony podatek od towarów i usług (VAT).
2. Czynsz za miesiąc XX 2013 roku wynosi XXX (słownie: XXX) złotych plus VAT.
3. Poczynając od XX 2013 roku Najemca będzie opłacał czynsz za Przedmiot Najmu, o którym mowa w ust. 1, pomniejszony o ulgę w wysokości 50% w zamian za nakłady dokonane przez Najemcę na przedmiot najmu w zakresie i o wartości, o których mowa w § 2 aż do czasu, gdy suma ulg zrówna się z wartością nakładów.
4. Po wykorzystaniu ulgi, o której mowa w ust. 3, czynsz najmu będzie płatny w pełnej wysokości, na zasadach określonych w § 3 ust. 1 i 5-12.
5. Zmiana wysokości czynszu będzie następować corocznie przez jej podwyższenie o ogłoszony w komunikacie Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych dla poprzedniego roku, z uwzględnieniem zapisu ust. 6 poniżej. W przypadku, gdyby wskaźnik taki przestał być publikowany w okresie związania stron umowy, będzie on zastąpiony wskaźnikiem najbardziej zbliżonym do niego, publikowanym lub wyliczonym według opublikowanych danych przez Główny Urząd Statystyczny. Zmiana wysokości czynszu będzie obowiązywała od 1 stycznia każdego roku.
6. Pierwsza zmiana czynszu za Przedmiot Najmu nastąpi z dniem XX roku. Jeśli do dnia wystawienia faktury za styczeń lub dalsze miesiące wskaźnik, o którym mowa w ust. 5 nie będzie znany, wówczas różnica za te miesiące wynikające z waloryzacji zostanie dopisana do czynszu za miesiąc, w którym wskaźnik zostanie opublikowany. Zasadę tę stosuje się do zmiany czynszu w każdym kolejnym roku kalendarzowym.
7. Zmiana wysokości czynszu w trybie ust. 2 i 3 nie wymaga aneksu do umowy.
8. Czynsz będzie płatny miesięcznie z góry, do dziesiątego dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze, pod warunkiem doręczenia faktur do 5 dnia każdego miesiąca, do siedziby Najemcy, także drogą elektroniczną. W przypadku niedotrzymania terminu dostarczenia faktury przez Wynajmującego termin zapłaty czynszu ulegnie odpowiedniemu przesunięciu.
9. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, zawiera w sobie wszystkie opłaty z tytułu korzystania z Przedmiotu Najmu i Najemca nie ma obowiązku ponoszenia żadnych innych kosztów związanych z wynajmowaniem Przedmiotu Najmu, za wyjątkiem opłat wskazanych w § 4 niniejszej umowy.

10. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia ustawowych odsetek za każdy dzień opóźnienia.
11. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

#### § 4

1. Oprócz czynszu, Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu za świadczenia następujące opłaty miesięczne:
  - za wodę i kanał – **wg wodomierzy**  
na podstawie taryfy zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków,
  - za energię elektryczną – **wg licznika**
  - za centralne ogrzewanie – **wg licznika**Aneks 3 ilustruje rozliczenie.
2. Opłaty za usługi, o których mowa w niniejszym paragrafie, będą płatne w terminie 14 dni od dnia dostarczenia faktur, do siedziby Najemcy na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze.
3. Wraz z fakturą dotyczącą opłat o których mowa w ust. 1 Wynajmujący zobowiązany jest przesłać załączniki w postaci faktur i rachunków (kserokopii) od podmiotów świadczących usługi, za które naliczane są opłaty eksploatacyjne, które umożliwiają Najemcy kontrolę prawidłowości naliczonych kwot do zapłaty. Do czasu otrzymania przez Najemcę dokumentów, o których mowa powyżej, może on wstrzymać się z zapłatą opłat eksploatacyjnych lub zapłacić część należności, którą uznaje za bezsporną, wstrzymując się z zapłatą kwot kwestionowanych bez konieczności uiszczenia odsetek za zwłokę w zapłacie.
4. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku Najemcy.
5. W przypadku, gdy na tym samym piętrze Wynajmujący odda w najem inne pomieszczenia innym najemcom, wówczas przed zawarciem takiej umowy lub umów, Wynajmującym zainstaluje dla każdego takiego przedmiotu najmu, w tym także Przedmiotu Najmu, na własny koszt podliczniki lub podzielniki umożliwiające obciążenie Najemcy kosztami, o jakich mowa w ust, 1, stosownie do rzeczywiście przez niego zużytych mediów.

#### § 5

1. Najemca obowiązany jest dokonać wpłaty kaucji, w wysokości XXXX (słownieXXX) złotych na zabezpieczenie pokrycia należności Wynajmującego, z tytułu najmu lokalu w terminie do XXX 2013 roku na konto Pani Agnieszki Jankowskiej–JUNOSZA w XXX-XXX-XXX nr XXX-XXX-XXX Jeżeli kaucja nie zostanie wniesiona, Wynajmujący może odstąpić od umowy w każdym czasie bez

ponoszenia jakiegokolwiek odpowiedzialności z tego tytułu.

2. Kwota kaucji może być wykorzystana przez Wynajmującego, w przypadku powstania zaległości w płaceniu czynszu lub innych należności, przypadających z tytułu najmu lokalu. W przypadku rozwiązania umowy najmu, kaucja podlega zwrotowi w ciągu 45 dni od dnia ustalenia należności z tytułu najmu lokalu, jeżeli nie zaistniały podstawy jej potrącenia.

## § 6

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

## § 7

1. Drobne naprawy obciążają Najemcę i nie wymagają zgody Wynajmującego. Adaptacje i ulepszenia dokonywane przez Najemcę wymagają zgody Wynajmującego i są dokonywane na koszt Najemcy. Przed przystąpieniem do tych robót strony określą sposób rozliczenia nakładów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, z zastrzeżeniem postanowień ust. 5 i 6.
2. Wynajmujący zobowiązuje się w okresie grzewczym od dnia 1 października do dnia 30 kwietnia utrzymać wszystkie instalacje centralnego ogrzewania w stanie gotowości do grzania oraz utrzymywać temperaturę w Przedmiocie Najmu na poziomie minimum 20 stopni Celsjusza. Poza tym okresem ogrzewanie należy włączyć, jeżeli przez kolejne trzy wieczory o godz. 21.00 temperatura otoczenia spada poniżej 12 stopni Celsjusza.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw, które nie obciążają Najemcy. Jeżeli w czasie trwania najmu wymagane jest dokonanie napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których lokal nie jest przydatny do umówionego użytku, Najemca może wyznaczyć Wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw.
4. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu Najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt Wynajmującego. Za okres, w którym Przedmiot Najmu nie był przydatny do umówionego użytku Najemcy przysługuje zwrot odpowiedniej części zapłaconego czynszu.
5. Po zakończeniu najmu w związku z upływem terminu, na jaki umowa została zawarta lub terminu przedłużonego zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 2 albo w przypadku rozwiązania umowy na skutek ogłoszenia upadłości lub wykreślenia Najemcy z rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego Najemca zobowiązany będzie do zabrania całego swojego majątku z Przedmiotu Najmu oraz zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie, w jakim się on znajdował w chwili wydania Najemcy, na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy, a Wynajmujący zobowiązuje się do przyjęcia Przedmiotu Najmu od Najemcy i nie będzie miał obowiązku zwrotu Najemcy nakładów poniesionych na roboty adaptacyjne. Koszty robót potrzebnych do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu z dnia wydania go Najemcy ponosi Najemca, z tym że Wynajmujący może zrezygnować z żądania wykonania części

tych robót. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu po zakończeniu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, podpisanego przez strony i określającego stan techniczny Przedmiotu Najmu i stopień zużycia znajdujących się w nim elementów wyposażenia.

6. Jeżeli umowa niniejsza zostanie rozwiązana przed terminem, na jaki została zawarta strony mogą uzgodnić, że Wynajmujący zatrzyma ulepszenia poczynione przez Najemcę za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu (z wyjątkiem prac o których w § 2, 2).

## **§ 8**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za wcześniejszym trzymiesięcznym wypowiedzeniem, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wcześniej rozwiązać niniejszą umowę bez wypowiedzenia, jeżeli:
  - a) Najemca zalega z opłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych za co najmniej 2 miesiące,
  - b) Najemca wprowadzi zmiany budowlane w Przedmiocie Najmu wbrew postanowieniom § 7 ust. 1 niniejszej umowy;
  - c) zostanie ogłoszona upadłość Najemcy
  - d) nastąpi wykreślenie Najemcy z ewidencji działalności gospodarczej.

## **§ 9**

1. W przypadku wprowadzenia w Polsce EURO jako prawnego środka płatniczego, czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne w wysokości aktualnej na dzień bezpośrednio poprzedzający wprowadzenie EURO zostaną przeliczone na tę walutę według oficjalnego przelicznika. W takim przypadku w ciągu pierwszych 5 (pięciu) miesięcy od wprowadzenia EURO Wynajmujący będzie miał prawo do ustalenia nowej wysokości czynszu obowiązującej między stronami poczynając od czynszu za miesiąc następujący po miesiącu ustalenia nowej wysokości czynszu.

2. Jeżeli Najemca nie zaakceptuje nowej wysokości czynszu poprzez złożenie wyraźnego oświadczenia na piśmie, wówczas umowa niniejsza wygaśnie z upływem roku kalendarzowego, w którym wprowadzona zostanie nowa waluta – EURO.

## **§ 10**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia budynku.
2. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia mienia, znajdującego się w Przedmiocie Najmu.

## **§ 11**

1. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie szyldu zawierającego firmę i logo Najemcy na

opisanym w § 1 ust. 1 budynku i zobowiązuje się uzyskać niezbędne zgody, jeśli okaże się, że są one wymagane.

2. Za umieszczenie na budynku tablicy, o jakiej mowa w ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie w kwocie XXX (słownie: XXX) złotych netto, powiększone o podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki. Wynagrodzenie będzie płatne do 30 czerwca każdego roku, po raz pierwszy do XXX roku. Jeśli rozwiązanie umowy nastąpi wcześniej, wówczas będzie ono płatne w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

## § 12

Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia z tym, że okres najmu i obowiązek zapłaty czynszu oraz innych opłat rozpoczyna się w dniu wydania Przedmiotu Najmu Najemcy na podstawie protokołu o którym mowa w § 1 ust.2 3 niniejszej umowy, co ma nastąpić do dnia XXX 2013 roku.

## § 13

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jej wypowiedzenie i rozwiązanie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory Strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla miejsca przedmiotu najmu.

## § 14

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

**Wynajmujący**

**Najemca**