

**UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta pomiędzy:

Międzyzakładową Spółdzielnią Mieszkaniową
w Warszawie przy ulicy Kruszenia Kopii 11,
reprezentowaną przez:

.....
.....

zwaną w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”

a

Jankiem Muzykaniem
zamieszkałym przy ulicy Japońskiej 231 w Warszawie
zwanym w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”
o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem na cele użytkowe lokal położony w budynku przy ulicy Tolka Banana 18 w Warszawie o powierzchni ogólnej 102,90 m.kw., którego szkic stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiotowy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego artykułami przemysłowymi.
3. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga pisemnej zgody wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania „Regulaminu porządku domowego” obowiązującego w budynkach mieszkalnych Wynajmującego w zakresie dotyczącym lokali użytkowych, przede wszystkim za nieprzestrzeganie regulaminu nie będą uważane dostawy towarów w godzinach 22.00 - 6.00.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot umowy w stanie zdatnym do użytku, a Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy z chwilą rozwiązania umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawę do ustalenia stanu w jakim przedmiot najmu był oddany Najemcy w najem stanowi protokół zdawczo - odbiorczy załączony do niniejszej umowy jako załącznik nr 2.
3. Strony dopuszczają możliwość dokonania na koszt Najemcy - za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie - istotnych ulepszeń lokalu.

4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy, Najemcy przysługuje prawo określenia sposobu odzyskania dokonanych nakładów poniesionych na ulepszenia podnoszące standard techniczny lokalu. Podstawą ich obliczenia jest wartość nakładów w cenach z daty zwrotu lokalu pomniejszona o stopień zużycia. W przypadku zwrotu poniesionych nakładów w gotówce, czynność ta powinna być dokonana w terminie 14 dni od daty zwolnienia lokalu przez Najemcę.
5. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmującemu przysługuje prawo wyboru pomiędzy:
 - zatrzymaniem wykonanych ulepszeń za zwrotem ich wartości (po odliczeniu amortyzacji), a
 - żądaniem przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, dbać o jego stan techniczny i sanitarny, wykonywać na swój koszt niezbędne naprawy i remonty bieżące oraz wymieniać wyposażenie i urządzenia z wyjątkiem:
 - a. napraw i wymian polegających na usunięciu usterek wynikłych z wykonawstwa budowlanego,
 - b. napraw i wymian elewacji, zewnętrznej stolarki okiennej i drzwiowej,
 - c. napraw i wymian pokryć dachowych, rynien, rur spustowych i innych obróbek blacharskich,
 - d. napraw i wymian instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi na rurociągach oraz napraw i wymian związanych z usuwaniem wycieków wody,
 - e. napraw i wymian instalacji centralnego ogrzewania i przewodów gazowych oraz armatury na tych przewodach,
 - f. napraw i wymian instalacji elektrycznej jedno i wielofazowej wraz z przyłączami, rozdzielnicami i urządzeniami zabezpieczającymi, z wyjątkiem instalacji wykonanej przez Najemcę dla jego indywidualnych potrzeb,
 - g. napraw oraz wymian w całości podłóg, wykładzin podłogowych i posadzek,
 - h. jeżeli konieczność naprawy lub wymiany wynika z przyczyn niezależnych od Najemcy,
 - i. wymiany lub uzupełnienia glazury i terakoty w pomieszczeniach, w których była zainstalowana w dniu wynajmu lokalu i gdy konieczność naprawy lub wymiany wynika z przyczyn niezależnych od Najemcy,których przeprowadzanie obciąża w całości Wynajmującego.
2. Jeżeli przy objęciu przedmiotu najmu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien go niezwłocznie o tym powiadomić. W przypadku zaniechania wyżej określonego obowiązku, Wynajmującemu

przysługuje prawo do żądania naprawienia szkody powstałej z tytułu biernego zachowania się Najemcy.

3. W przypadku zaistnienia konieczności wykonania napraw obciążających Wynajmującego (ust.1) oraz po upływie uzgodnionego przez Strony terminu do ich wykonania lub biernego zachowania się Wynajmującego, Najemcy przysługuje prawo do ich wykonania we własnym zakresie na koszt i ryzyko Wynajmującego. Prawo wyboru zwrotu należności z tego tytułu w postaci zapłaty lub zaliczenia na poczet przyszłego czynszu należy do Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu dokonywanie przeglądów przedmiotu najmu i wykonywanie w nim napraw po każdorazowym uzgodnieniu terminu.
5. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się udostępnić lokal bezzwłocznie.
6. Za czas wyłączenia lokalu z użytkowania spowodowanego sytuacją określoną w ust.4, Najemcy przysługuje każdorazowo zniżka czynszu najmu proporcjonalna do czasu wyłączenia.
7. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 4.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń nie zawinionych przez Wynajmującego, chyba, że powstanie awarii instalacji lub urządzeń spowodowane było ich nienależytym stanem technicznym.

§ 5.

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej i ogrzewania lokalu, zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków, a także do dokonywania napraw lokalu, w tym usuwania usterek i wymiany instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy chyba, że zostały one zainstalowane w lokalu przez Najemcę na jego koszt.

§ 6.

1. W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się do odpłatnego świadczenia na rzecz Najemcy następujących usług:
 - a) ogrzewania lokalu za pośrednictwem ogólnej sieci c.o.
 - b) dostarczenia ciepłej i zimnej wody
 - c) odprowadzenia ścieków do kanalizacji publicznej
 - d) dostarczania energii elektrycznej trójfazowej
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonywane będą w sposób następujący:
 - a. ogrzewanie lokalu i dostarczanie ciepłej wody zgodnie z aktualnymi stawkami podawanymi przez SPEC, proporcjonalnie do m.kw. wynajmowanej powierzchni, opłaty te będą korygowane na koniec roku obrachunkowego na podstawie odczytów liczników poboru ciepła zainstalowanych w węzłach o kwoty wyliczone przez SPEC,

- b. pobór zimnej wody według stawki proporcjonalnej do m.kw. powierzchni wynajmowanego lokalu - stosowanej przez MPWiK wobec Wynajmującego,
 - c. koszt pobranej energii elektrycznej ponosi Najemca według wskazań licznika i rozlicza się bezpośrednio z Zakładem Energetycznym.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie przez Najemcę odpowiednich urządzeń pomiarowych energii elektrycznej w przypadku ich braku w lokalu lub zainstalowanych nieodpowiednich dla zasilania urządzeń potrzebnych dla wykonywania działalności gospodarczej przez Najemcę, a także na zawarcie przez niego we własnym imieniu i na własny koszt odrębnej umowy z Zakładem Energetycznym.

Czas trwania zawartej umowy z Zakładem Energetycznym powinien być zbieżny z czasem trwania niniejszej umowy. Kopia umowy powinna być przedstawiona Wynajmującemu.

§ 7.

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięcznie czynsz w kwocie złotych, co odpowiada stawcezłoty za 1 m.kw. wynajmowanej powierzchni.
2. Tak ustalony czynsz stanowi cenę netto, do której doliczany będzie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.
3. Oprócz czynszu Najemca płacił będzie Wynajmującemu opłaty za świadczenia wyszczególnione w § 6 ust.2 a) i b) zgodnie z zasadami tam ustalonymi oraz z uwzględnieniem naliczonego podatku VAT.
4. Czynsz oraz opłaty towarzyszące płatne będą z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego na podstawie przedstawionej faktury VAT. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktury VAT bez potwierdzenia jej przyjęcia na kopii faktury.
5. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie, Wynajmujący jest uprawniony do żądania od Najemcy odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych.

§ 8.

1. Umowa niniejsza została zawarta na czas określony poczynając od dnia 1.01.1999r. do dnia 1.08.2001r. z możliwością jej przedłużenia.
2. Bez uszczerbku dla wszelkich innych praw jakich to może dotyczyć, każda ze Stron może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, zawiadamiając drugą Stronę na piśmie, jeżeli:
 - a) druga Strona narusza którykolwiek z warunków umowy i nie dokona usunięcia tych naruszeń w ciągu 30 dni od daty pisemnego zawiadomienia o tym fakcie,
 - b) Wynajmujący ogłasza upadłość lub układa się z wierzycielami, albo ogłasza likwidację swojego przedsiębiorstwa,

- c) Najemca zalega z czynszem za dwa kolejne okresy płatności i po upływie miesięcznego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego do zapłaty zaległości, nie uregulował zaległego czynszu wraz z odsetkami,
- d) Najemca zmieni formę prawną prowadzonego przedsiębiorstwa,
- e) przewidują to przepisy kodeksu cywilnego.

Wypowiedzenie może być dokonane tylko na piśmie z uzasadnieniem.

§ 9.

1. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7. ust.2. Najemca zobowiązuje się wydać lokal w terminie 14 dni.
2. Przez wydanie lokalu Strony rozumieją opróżnienie go z wszelkich ruchomości wniesionych przez Najemcę, za wyjątkiem tych, na których Wynajmujący ustanowił prawo zastawu na poczet zaległych świadczeń oraz jego faktyczne przejęcie przez Wynajmującego (przekazanie kluczy do opuszczanych pomieszczeń itp.).
3. Najemca zrzeka się roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu uszkodzenia lub utraty ruchomości wniesionych przez niego do lokalu, w przypadku gdy Wynajmujący po bezskutecznym upływie terminu do wydania lokalu przez Najemcę, dokona jednostronnej czynności opróżnienia przedmiotu najmu, pod warunkiem skutecznego zawiadomienia Najemcy o zamiarze i terminie dokonania tej czynności.

§ 10.

Zmiany, uzupełnienia oraz jakiegokolwiek oświadczenia składane przez Strony w związku z niniejszą umową winny być dokonane w formie pisemnej i podpisane przez należycie upoważnionych przedstawicieli każdej ze Stron, pod rygorem nieważności.

§ 11.

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać przedmiotu najmu ani jego części w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej, jak również nie może być on przedmiotem zamiany.

§ 12.

W sprawach nie uregulowanych umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy:

- a) Kodeksu Cywilnego - ustawa z dnia 23.kwietnia 1964 roku (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami),
- b) inne przepisy właściwe dla przedmiotu umowy.

§ 13.

1. Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

3. Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

Na dowód zawarcia niniejszej umowy podpisali ją w dniu 1999 roku :

Za Wynajmującego:

Najemca:

.....

.....