

WZORZEC UMOWY NAJMU

Umowa najmu nr ____/2025

zawarta w Gdańsku, w dniu _____ pomiędzy:

Lokatorsko-Własnościową Spółdzielnię Mieszkaniową WRZESZCZ z siedzibą w Gdańsku (80-) przy ul. Lelewela 17, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, VII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000099713, NIP 5840358249, REGON _____,

reprezentowaną przez:

_____ - Prezesa Zarządu

zwaną dalej „Wynajmującą”

a

_____ (adres, Nr wpisu do CEDiG lub KRS, NIP, Regon)

zwaną dalej „Najemcą”

zwanymi dalej łącznie **Stronami**

§ 1

1. Wynajmująca oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, składającej się z działki nr ____, obręb ____, położonej w Gdańsku przy ul. ____ [zwanej dalej Nieruchomością] oraz posadowionego na tej Nieruchomości budynku, dla której to Nieruchomości Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku, III Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW _____.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego znajdujący się w budynku położonym na Nieruchomości, o powierzchni całkowitej ____ m² [zwany dalej Lokalem], oznaczony numerem porządkowym _____.
3. Lokal wyposażony jest w:
 - 1) instalację elektryczną,
 - 2) instalację wodno-kanalizacyjną
 - 3)
4. Stan faktyczny oraz prawny związany z Lokalem, w tym jego stan techniczny jest Najemcy znany. Najemca oświadcza, iż Lokal jest w pełni przydatny dla prowadzenia w nim zamierzonej działalności i nie będzie kierował w tym zakresie żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującej. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującej, o której mowa w art. 664 k.c.
5. Ewentualne koszty dostosowania Lokalu dla potrzeb Najemcy obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że w Lokalu będzie prowadził działalność: _____, na co Wynajmująca wyraża zgodę
2. Zmiana przeznaczenia Lokalu ustalonego w ust. 1 wymaga zgody Wynajmującej wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Najemca będzie korzystać z Lokalu na cele określone w ust. 1 i z zasadami prawidłowej gospodarki.
4. Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich szkód, jakie może ponieść Wynajmująca w związku z działalnością Najemcy.
5. Najemca ma prawo wykonania własnym staraniem i na swój koszt prac mających na celu dostosowania Lokalu dla potrzeb prowadzonej działalności (prac adaptacyjnych) po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu ich zakresu z Wynajmującą pod rygorem nieważności.
6. Najemca ma prawo do zamontowania jednej tablicy reklamowej bezpłatnie, za każdą dodatkową Wynajmująca będzie pobierać opłaty na podstawie odrębnego porozumienia Stron w tym zakresie.
7. Reklama lub szyld informujący o prowadzonej działalności gospodarczej przez Najemcę, o których m. in. mowa w ust. 6 powyżej, muszą być zgodne z Uchwałą Krajobrazową Gminy Miasta Gdańska nr XLVIII/1465/18 z dnia 22 lutego 2018 r., uchwałami zmieniającymi lub zastępującymi wskazaną Uchwałę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty wszelkich kar, grzywien lub odszkodowań wynikających z niedostosowania się do przedmiotowej uchwały lub do zwrotu Wynajmującej kwot poniesionych z tego tytułu.

§ 3

1. W zamian za oddanie Lokalu w najem, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującej czynsz najmu obliczony w oparciu o stawkę czynszu najmu w wysokości: **___ zł/m² netto**.
2. Stawki podatku VAT obliczone będą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami na dzień wystawienia faktury VAT.
3. Poza czynszem obliczonym według stawki czynszowej Najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów niewchodzących w zakres stawki czynszowej i ich ewentualnego wzrostu tj. opłat z tytułu: podatku od nieruchomości, użytkowania wieczystego gruntu, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
4. **Czynsz oraz świadczenia dodatkowe wynoszą:**
 - 1) Czynsz najmu _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł
 - 2) Wywóz śmieci (gospodarowanie odpadami) _____ = _____ zł
 - 4) Podatek od nieruchomości:
 - a) od gruntu _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł,
 - b) od budynku _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł,
 - c) od budowli _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł
 - 5) Użytkowanie wieczyste gruntu _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł
 - 6) Działalność społeczno – kulturalna _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł
 - 7) CO opłata stała _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł
 - 8) CO opłata zmienna _____ m² x _____ zł/m² = _____ zł

Razem czynsz i świadczenia dodatkowe netto wynosi: _____ zł

VAT 23%:

_____ zł

Suma czynszu i świadczeń dodatkowych brutto wynosi: _____ zł

5. Opłaty za energię elektryczną Najemca będzie uiszczać według odczytu licznika na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z Zakładem Energetycznym bez udziału i odpowiedzialności Wynajmującej.
6. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków Najemca uiszczać będzie po comiesięcznym odczycie wodomierza znajdującego się w Lokalu, na podstawie odrębnych faktur wystawionych przez Wynajmującą.
7. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującej wynikających z niniejszej umowy Najemca wpłaci kaucję w wysokości _ miesięcznego czynszu brutto tj. ____ **brutto** (słownie: _____) w terminie _ dni od daty podpisania umowy na rachunek bankowy Wynajmującej o numerze: _____.
8. Kaucja będzie rozliczona i przekazana na rachunek bankowy wskazany przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu Lokalu i protokolarnym przejęciu Lokalu przez Wynajmującą, przy czym Wynajmująca uprawniona jest do dokonania potrąceń kwoty kaucji z jej należnościami, choćby niewymagalnymi w dacie rozwiązania umowy.
9. W wypadku gdyby Wynajmująca dokonała potrąceń z kaucji w czasie trwania niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującej w terminie **7** dni uzupełnić kaucję do pierwotnej jej wysokości.
10. Kaucja nie będzie waloryzowana.
11. Najemca akceptuje wysokość, składniki oraz metodę dokonanych obliczeń czynszu oraz świadczeń dodatkowych bez żadnych zastrzeżeń.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest płacić czynsz oraz świadczenia dodatkowe na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującą, przelewem na indywidualne konto Wynajmującej znajdujące się na fakturze. Termin płatności: 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. W przypadku opóźnienia w uiszczeniu należności, o których mowa w § 3 umowy Wynajmującej służy prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3. Najemca upoważnia Wynajmującą do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.

§ 5

1. Jeżeli nastąpi wzrost podatku od nieruchomości, opłaty za użytkowanie wieczyste gruntu, Wynajmująca zastrzega sobie prawo żądania zapłaty podwyższonych świadczeń dodatkowych z tego tytułu z dniem ich wejścia w życie podwyżek.
2. Jeżeli wskutek decyzji przedsiębiorstw komunalnych, dostawców mediów, wzrosną opłaty stanowiące element kalkulacyjny świadczeń Najemcy, Wynajmująca zastrzega sobie prawo żądania zapłaty podwyższonych opłat za okres od ich wprowadzenia, jednak nie więcej niż 3 miesiące wstecz.
3. Wysokość składnika czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 4 pkt 1 będzie podwyższana raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS za okres roku kalendarzowego poprzedzającego rok, w którym odbywa się podwyższenie. Podwyższenie odbywać się będzie w I kwartale każdego roku najmu z mocą obowiązującą od **1 stycznia każdego roku**.
4. Zmiany wysokości czynszu i świadczeń dodatkowych w zakresie ust. 1, 2, 3 jako niezależne od woli stron nie stanowią zmiany umowy i wprowadza się na podstawie pisemnego oświadczenia Wynajmującej o zmianie ze wskazaniem nowej wysokości bez zachowania okresu wypowiedzenia i mają one charakter wiążący dla stron.

§ 6

W wypadku wystąpienia konieczności dokonania remontów i napraw, które obciążają Wynajmującą, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić Lokal w zakresie koniecznym dla wykonania remontu lub naprawy przy czym w takim wypadku Wynajmująca zobowiązana jest uprzedzić Najemcę o zamiarze i terminie dokonania naprawy lub remontu oraz przypuszczalnym czasie ich trwania.

§ 7

1. Do obowiązków Najemcy należy:
 - 1) używanie Lokalu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem i zachowaniem dotychczasowej branży,
 - 2) niedokonywanie bez zgody Wynajmującej zmian naruszających konstrukcję/substancję Lokalu lub budynku,
 - 3) utrzymanie porządku na zewnątrz Lokalu i najbliższym jego otoczeniu, a w szczególności przed jego wejściem,
 - 4) usuwanie śniegu i lodu przed wejściem do Lokalu, zabezpieczając swobodny dostęp do Lokalu,
 - 5) wyposażenie Lokalu we własnym zakresie w sprzęt przeciwpożarowy oraz konserwowanie go zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - 6) umieszczenie w widocznym na zewnątrz miejscu informacji o rodzaju prowadzonej działalności.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich, które poniosą szkodę wskutek zaniedbania obowiązków, o których mowa powyżej lub innych wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów. W wypadku gdy osoba trzecia wystąpi przeciwko Wynajmującej z roszczeniami wynikającymi z zaniedbania (niewykonania lub nienależytego wykonania) powyższych obowiązków Najemca zobowiązany jest w miarę możliwości proceduralnych wstąpić w miejsce Wynajmującej i/lub zwolnić ją od dalszego udziału w sprawie. W każdym wypadku Najemca zobowiązany jest do pokrycia lub zwrotu wszelkich kwot jakie Wynajmująca zapłaciła lub zobowiązana będzie zapłacić, w związku z zaniedbaniami obowiązków Najemcy.
3. Do obowiązków Wynajmującej w zakresie napraw i remontów Lokalu należy:
 - 1) naprawa wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania,
 - 2) naprawa przewodów instalacji elektrycznej znajdującej się w Lokalu (z wyłączeniem gniazd wtykowych i wyłączników), o ile te elementy nie były przerabiane i modyfikowane przez Najemcę lub nie wystąpiła jakakolwiek ingerencja Najemcy w te instalacje.
4. W wypadku wystąpienia konieczności dokonania remontów i napraw, które obciążają Wynajmującą, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie udostępnić Lokal w zakresie koniecznym dla wykonania remontu lub naprawy przy czym w takim wypadku Wynajmująca zobowiązana jest uprzedzić Najemcę o zamiarze i terminie dokonania naprawy lub remontu oraz przypuszczalnym czasie ich trwania.
4. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za majątek ruchomy znajdujący się w Lokalu lub jego bezpośrednim sąsiedztwie. Ubezpieczenie oraz zabezpieczenie mienia przed kradzieżą, przypadkową utratą lub uszkodzeniem należy do obowiązków Najemcy.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia ____ 2025r.

2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmująca może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli:
 - 1) Najemca opóźni się z wykonaniem jakiegokolwiek zobowiązania pieniężnego przez okres przekraczający 21 dni, mimo uprzedniego wezwania do zapłaty i bezskutecznego upływu wyznaczonego w wezwaniu co najmniej 7 dniowego terminu,
 - 2) w Lokalu prowadzona jest działalność niezgodna z §2 ust. 1,
 - 3) Najemca wykona bądź przystąpi do wykonywania w Lokalu prac wykraczających poza zakres uzgodnień z Wynajmującą, a w szczególności gdy prace te naruszają konstrukcję budynku lub są niezgodne z przepisami prawa,
 - 4) Najemca nie będzie prowadzić działalności w Lokalu ponad 2 miesiące bez uzgodnienia z Wynajmującą,
 - 5) Najemca wykroczy w sposób rażący i uporczywy przeciw obowiązującym regulaminom Wynajmującej, w tym przeciw zasadom dotyczącym ciszy i porządku, mimo uprzedniego wezwania do zaniechania takich działań lub zaniechań i bezskutecznego upływu wyznaczonego w wezwaniu co najmniej 3 dniowego terminu.

§ 9

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującej Lokal w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zmian wynikających z niniejszej umowy i dokonanych zgodnie z jej postanowieniami.
2. Najemca nie może żądać od Wynajmującej zwrotu jakichkolwiek nakładów, w tym kosztów przystosowania Lokalu do prowadzonej przez Najemcę działalności ani też ulg z tego tytułu. Modernizacja Lokalu nie powoduje powstania po stronie Najemcy żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującej. Wszelkie ryzyko związane z poniesieniem nakładów na lokal obciąża wyłącznie Najemcę.
3. W każdym wypadku Najemca będzie miał obowiązek usunięcia przedmiotów indywidualizujących osobę Najemcy bądź ich działalność w Lokalu i jego sąsiedztwie takich jak reklamy, afisze, banery itp.
4. Elewacje budynku po zdemontowaniu reklam, afiszy lub banerów należy doprowadzić do stanu pierwotnego.
5. W przypadku zniszczeń i/lub śladów użycia Lokalu wynikającego z przekroczenia zasad normalnego korzystania z Lokalu i niedoprowadzenia go do stanu pierwotnego po zakończeniu Umowy Najmu, Wynajmująca dokona remontu Lokalu na koszt Najemcy, w ramach wykonania zastępczego bez konieczności uzyskania upoważnienia sądowego.
6. W przypadku nie opuszczenia Lokalu po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie płacić Wynajmującej odszkodowanie związane z bezumownym korzystaniem z Lokalu w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu.
7. W przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązków wskazanych w ust. 1 i 5 Wynajmująca ma prawo do ich wykonania zastępczego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskania zgody Sądu.

§ 10

1. Przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy przez Najemcę na osobę trzecią jest możliwe po uzyskaniu zgody Wynajmującej wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca może oddać przedmiot najmu w podnajem osobom trzecim tylko za pisemną zgodą Wynajmującej wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej. Za działania i zaniechania podnajemcy Najemca odpowiada jak za swoje własne.

§ 11

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Rozwiązanie niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji niniejszej umowy strony będą rozstrzygać polubownie. W przypadku braku możliwości polubownego załatwienia sporu właściwym do rozpoznania sprawy będzie Sąd Powszechny właściwy według siedziby Wynajmującej.
4. Umowę sporządzono w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach z których 1 (jeden) otrzymuje Wynajmująca, a 1 (jeden) Najemca.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.

Wynajmująca

Najemca

Załącznik:

Protokół zdawczo-odbiorczy przekazania Lokalu.