

UMOWA Nr NU/...../2025

o najem lokalu użytkowego oznaczonego jako LU, o powierzchni m², znajdującego się w Warszawie przy ul.

zawarta w Warszawie w dniu 2025 r. pomiędzy:

Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową STOKŁOSY z siedzibą w Warszawie ul. Jastrzębowskiego 22, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy, Sąd Gospodarczy XIII Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, Rejestr Przedsiębiorców KRS 0000010235, posiadającą NIP 525-001-13-61 oraz REGON 011052385, reprezentowaną przez:

Krzysztofa BERLIŃSKIEGO - Prezesa Zarządu
Jarosława Wojczuka - Zastępcę Prezesa ds. Techniczno-Eksploatacyjnych

zwaną dalej WYNAJMUJĄCYM,

a

.... prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą, z siedzibą 02-786 Warszawa, ul., lok., wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posiadającą NIP, REGON oraz PESEL

zwaną dalej NAJEMCĄ, o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego oznaczonego jako **LU ...**, znajdującego się w Warszawie w przyziemiu budynku wielorodzinnego przy **ul.**, o ogólnej powierzchni użytkowej **... m²**.
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, iż budynek znajdujący się w Warszawie przy ul. został wybudowany z nakładów własnych WYNAJMUJĄCEGO.
3. W lokalu objętym niniejszą umową najmu, może być prowadzona wyłącznie działalność –

§ 2

1. Strony umowy stwierdzają, że lokal stanowiący przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje: centralnego ogrzewania, elektryczną wraz z licznikiem poboru energii elektrycznej, wodno-kanalizacyjną wraz z licznikami poboru ciepłej i zimnej wody.
2. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który stanowi integralną część niniejszej umowy, jako załącznik nr 2.
3. NAJEMCA oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu najmu i przyjmie ten przedmiot najmu bez zastrzeżeń co do jego stanu technicznego, oraz nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń do WYNAJMUJĄCEGO.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu NAJEMCA uiszczać będzie od dnia **01 2025 r.** czynsz umowny w wysokości ... (słownie: ... i 00/100) złotych miesięcznie, według stawki **... zł/m²** wynajmowanego lokalu – załącznik nr 1. Do czynszu doliczany będzie podatek od towarów i usług w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo waloryzować wysokość czynszu najmu oraz opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w przypadku, jeśli inflacja za okres kwartału(ów) od poprzedniej waloryzacji przekroczy 1%, zgodnie z ogłaszanym przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany okres – wprowadzanej od początku następnego kwartału, w wysokości nie przekraczającej ww. wskaźnika inflacji.
O nowej wysokości czynszu najmu NAJEMCA będzie informowany w formie pisemnego oświadczenia WYNAJMUJĄCEGO, złożonego przed datą wprowadzenia waloryzacji czynszu i nie wymaga akceptacji NAJEMCY.
3. Czynsz najmu ulega automatycznemu zwiększeniu również w przypadku wzrostu cen i opłat niezależnych od WYNAJMUJĄCEGO a skalkulowanych w stawce czynszu tj. m.in. opłat za dostawę energii, należności publicznoprawnych (podatku od nieruchomości i opłaty

- NAJEMCA zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO z tytułu szkód powstałych w towarze, na skutek zalania wodą lub innych zdarzeń losowych,
- h) ubezpieczenia, na swój koszt od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną w przedmiocie najmu działalnością gospodarczą,
 - i) zawarcia, w ciągu jednego miesiąca od daty zawarcia niniejszej umowy, z operatorem sieci energetycznej i dostawcą prądu odrębnej umowy na dostawę energii do przedmiotu najmu i dostarczenia WYNAJMUJĄCEMU kopii tej umowy wraz z protokołami badań instalacji elektrycznej w przedmiocie najmu,
 - j) każdorazowego udostępniania lokalu w przypadku wystąpienia awarii lub konieczności wykonania napraw należących do obowiązków WYNAJMUJĄCEGO, a także udostępniania lokalu WYNAJMUJĄCEMU, w celu dokonania odczytu wodomierzy. W razie występowania utrudnień WYNAJMUJĄCY dokona przeniesienia urządzeń pomiarowych na zewnątrz lokalu, a kosztami z tego tytułu obciąża NAJEMCĘ,
 - k) zawiadamiania właściwych organów o rozpoczęciu działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, lub uzyskanie zgody tych organów stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów,
 - l) segregowania odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującym w Warszawie Regulaminem utrzymania czystości i porządku.

§ 5

1. NAJEMCA nie może oddawać w podnajem lub w bezpłatne używanie całości lokalu lub jego części osobie trzeciej, bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, ani w jakikolwiek inny sposób przekazać praw i obowiązków wynikających z tej umowy.
2. Ewentualne ulepszenie lokalu, NAJEMCA wykona we własnym zakresie i na własny koszt wyłącznie za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEGO. Przy zwalnianiu lokalu WYNAJMUJĄCY nie ma obowiązku zwracania poniesionych nakładów na przedmiot najmu, a ponadto WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
3. Zabrania się NAJEMCY w zamontowanej w przedmiotowym lokalu ślusarce okiennej i drzwiowej:
 - 1) mocowania żaluzji, wertikali, rolet, reklam i wentylatorów,
 - 2) wykonywania trwałych napisów na szybach (np. farbą).WYNAJMUJĄCY dopuszcza naklejanie na szybach informacji o prowadzonej działalności, wykonanych z folii samoprzylepnych łatwo usuwalnych.
4. NAJEMCA odpowiada za wszelkie powstałe w czasie trwania umowy uszkodzenia przedmiotu najmu, choćby powstały one z winy osób trzecich. Dokonywanie drobnych napraw i remontów w przedmiocie najmu należy do obowiązku NAJEMCY, z wyjątkiem instalacji elektrycznej zasilającej lokal do licznika energii elektrycznej w lokalu, instalacji wódociągowej do zaworów odcinających w lokalu, instalacji kanalizacyjnej do trójników pionów kanalizacyjnych w lokalu, oraz instalacji centralnego ogrzewania. Obowiązek ten NAJEMCA spełnia na swój koszt.
5. NAJEMCA może w ramach czynszu najmu, umieścić na ścianie budynku w obrębie wynajmowanego lokalu tablicę o powierzchni nie przekraczającej 1,0 m², na której może znaleźć się znak firmowy, nazwa podmiotu i określenie rodzaju działalności. Tablice o większych rozmiarach i inne reklamy mogą być umieszczone odpłatnie na podstawie odrębnej umowy, po złożeniu pisemnej oferty do WYNAJMUJĄCEGO.
6. NAJEMCA zobowiązuje się do usunięcia tablicy informacyjnej oraz zamontowanych nośników reklamowych do dnia przekazania lokalu WYNAJMUJĄCEMU. W przypadku niewywiązania się z przedmiotowego obowiązku WYNAJMUJĄCY ma prawo do usunięcia tablicy informacyjnej i nośników reklamowych we własnym zakresie na koszt i ryzyko NAJEMCY. NAJEMCA na powyższe wyraża zgodę.
7. NAJEMCA zobowiązuje się do przeprowadzenia na własny koszt drobnych napraw związanych z właściwym utrzymaniem stanu technicznego lokalu i urządzeń.
8. Wyposażenie dodatkowe i ulepszenia lokalu NAJEMCA wykonuje na własny koszt i z własnych środków finansowych bez prawa domagania się ich zwrotu po zakończeniu Umowy.
9. Modernizacji i przebudowy lokalu można dokonać jedynie za zgodą WYNAJMUJĄCEGO i na podstawie pisemnej zgody określającej zakres prac oraz sposób rozliczeń z tego tytułu.

5. Strony zgodnie oświadczają, iż w przypadku zawarcia umowy w oparciu o wpis do CEIDG Najemcy, niniejsza umowa wygasa z chwilą śmierci Najemcy, bez konieczności składania dodatkowych oświadczeń woli w tym przedmiocie.

§ 8

WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, w przypadku, gdy:

- 1) NAJEMCA opóźni się z wniesieniem opłat czynszowych określonych w § 3 ust 1 niniejszej umowy za zajmowany lokal o wartości dwóch pełnych okresów płatności i po uprzednim bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu na pełne uiszczenie zaległości, określonego w wezwaniu do zapłaty skierowanym do NAJEMCY.
- 2) Najemca opóźni się z wniesieniem opłat dodatkowych wskazanych w § 3 ust 4 niniejszej umowy o wartości dwóch pełnych okresów płatności, i po uprzednim bezskutecznym upływie 30 dniowego terminu na uiszczenie zaległości, określonego w wezwaniu do zapłaty skierowanym do NAJEMCY.
- 3) NAJEMCA naruszy postanowienie § 4 litera e) i i) lub postanowienie § 5 ust. 1 umowy.
- 4) Nastąpi zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu lub zmiana rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.
- 5) Nastąpi konieczność wydania WYNAJMUJĄCEMU przedmiotu najmu z przyczyn, za które WYNAJMUJĄCY nie odpowiada w szczególności w przypadku utraty przez WYNAJMUJĄCEGO praw do dzierżawionej nieruchomości.
- 6) NAJEMCA odmówi udostępnienia WYNAJMUJĄCEMU lokalu dla usunięcia awarii, która uniemożliwia prawidłowe użytkowanie lokali położonych w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.
- 7) NAJEMCA rażąco naruszy przepisy porządkowe, lub gdy do WYNAJMUJĄCEGO wpłyną zasadne protesty mieszkańców okolicznych budynków.

§ 9

1. Wszelka komunikacja Stron odbywa się na adres każdej ze Stron wskazane na wstępie Umowy. Niezależnie od powyższego, w toku bieżącej współpracy, Strony mogą porozumiewać się z wykorzystaniem następujących kanałów komunikacji:
 - a) dla NAJEMCY: nr telefonu, adres e-mail:
 - b) dla WYNAJMUJĄCEGO: nr telefonu: 22 545 30 20, adres e-mail: zarzad@stoklosy.com.pl.
2. Każda ze Stron może poinformować w dowolnym czasie drugą ze Stron o zmianie adresu do korespondencji i taka informacja staje się wiążąca po jej otrzymaniu przez drugą Stronę.
3. Przesyłkę dwukrotnie awizowaną uważa się za skutecznie doręczoną.
4. NAJEMCA oświadcza, że akceptuje przesyłanie drogą elektroniczną faktur VAT i faktur VAT korygujących wystawionych przez WYNAJMUJĄCEGO na podstawie niniejszej Umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie. Strony uzgadniają, iż faktury będą wysyłane na adres mailowy NAJEMCY: Tak przesłane faktury uważa się za prawidłowo doręczone.

§ 10

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa niniejsza ma charakter poufny. Jej treść stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 Ustawy z dnia 16.04.1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. Nr 47 poz. 24).
3. Strony zobowiązują się do zachowania jako poufnych wszelkich informacji jakie uzyskują od siebie lub innych osób, jeżeli są to informacje związane z wykonaniem niniejszej umowy.

§ 11

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy, rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§ 12

(obowiązek informacyjny)

  5