

UMOWA NAJMU LOKALU

W dniu 2010 r. w pomiędzy:

Panem..... legitymującym się dowodem osobistym.
seria.....nr.....zamieszkałym w.....przy
ul.....

zwanym dalej Wynajmującym,

a

..... z siedzibą w.....
przy ul.....,

RHB nr reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną dalej Najemcą,

zawarta została umowa następującej treści:

POSTANOWIENIA WSTĘPNE

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że ma prawo do dysponowania nieruchomością w
..... przy ul.....
zwaną dalej „przedmiotem najmu”.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem przedmiot najmu o którym mowa w § 1 na cele
2. Przedmiot najmu zostaje przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony określą stan techniczny i jego wyposażenie. Protokół zostanie dołączony do umowy najmu i będzie stanowił jej nieodłączną część - **zał. Nr 1**.
3. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu do użytku do dnia i od dnia przejęcia przedmiotu najmu Najemca będzie uiszczał czynsz i koszty eksploatacyjne.

CZYN SZ NAJMU I OPŁATY

§ 3

1. Czynsz najmu za przedmiot najmu określony w § 1 umowy wynosi równowartość w złotych polskich (słownie:)
za przedmiot najmu miesięcznie przeliczonej według tabeli kursów średnich NBP wymiany USD na PLN z dnia wystawienia faktury.
2. Ponadto Najemca będzie opłacał następujące świadczenia z tytułu kosztów eksploatacji:
 - opłaty telekomunikacyjne płatne według wskazań TP S.A.
 - koszty elektryczności zużytej przez Najemcę płatne na podstawie odczytu licznika
 - opłaty za gaz - płatne na podstawie odczytu licznika
 - opłaty za wywóz nieczystości stałych - zgodnie z rachunkami
 - opłaty za zimną wodę i ścieki - zgodnie z rachunkami

3. Do czynszu oraz opłat eksploatacyjnych będzie dodawany podatek VAT według obowiązujących stawek.

§ 4

1. Do dnia 2010 r. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego kwotę w wysokości równoważności miesięcznego czynszu najmu plus podatek VAT.
2. Kwota wymieniona w § 4 ust. 1 stanowić będzie zapłatę czynszu najmu za miesiąc z góry.
3. W przypadku nie przekazania lokalu Najemcy przez Wynajmującego w terminie określonym w § 2 ust. 3. Wynajmujący zapłaci Najemcy karę umowną w kwocie za każdy dzień zwłoki.

§ 5

1. Czynsz określony w § 3 ust. 1. Najemca będzie opłacać w okresach miesięcznych z góry do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego kolejny miesiąc najmu z zastrzeżeniem § 4.
2. Należności z tytułu opłat eksploatacyjnych Najemca będzie wpłacać na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, w terminie 10 dni od daty otrzymania faktury.
3. Wszystkie należności określone w umowie będą płacone przez Najemcę na konto Wynajmującego w Banku numer konta
4. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu i opłat Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
5. W przypadku opóźnienia Wynajmującego w przekazaniu Najemcy faktur za czynsz i opłaty eksploatacyjne Najemca nie odpowiada za opóźnienia w płatnościach.

EKSPLOATACJA

§ 6

1. Najemca jest zobowiązany do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem nie wykraczającym poza granice normalnego zużycia eksploatacyjnego, dbać o jego stan techniczny i sanitarny.
2. Najemca ma prawo użytkować przedmiot najmu 7 dni w tygodniu 24 godziny na dobę.
3. Najemca będzie odpowiedzialny za wszelką działalność gości oraz osób będących pod jego kontrolą, która będzie wpływać na pogorszenie się stanu przedmiot najmu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia.
4. Najemca, zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i nie dokonywania bez zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian naruszających jego funkcjonowanie lub konstrukcję.
5. Wynajmujący jest zobowiązany do napraw usterek wynikających z wad konstrukcyjnych i materiałowych substancji przedmiot najmu. Najemca jest zobowiązany do dokonywania we własnym zakresie na własny koszt drobnych napraw i konserwacji substancji przedmiot najmu związanych ze zwykłym użytkowaniem.
6. Najemca będzie odpowiedzialny za utrzymanie porządku w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za zniszczenia lub straty materialne zaistniałe w przedmiocie najmu, w przypadku jeżeli będą one wynikały z działań Najemcy oraz jego pracowników i gości.
7. Jeżeli w okresie obowiązywania umowy najmu przedmiot najmu wymaga przeprowadzenia naprawy lub konserwacji do której zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca niezwłocznie po stwierdzeniu potrzeby przeprowadzenia naprawy lub konserwacji poinformuje o tym pisemnie Wynajmującego. Jeżeli Najemca nie

poinformuje niezwłocznie Wynajmującego o stwierdzonej potrzebie dokonania naprawy lub konserwacji i spowoduje to szkodę w przedmiocie najmu Najemca będzie zobowiązany do jej naprawienia.

8. Wynajmujący będzie miał prawo wstępu do przedmiotu najmu w obecności Najemcy (kontrola stanu technicznego (kontrola stanu technicznego przedmiotu najmu), po uprzednim uzgodnieniu terminu z Najemcą.
9. Najemca, bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie ma prawa oddać w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu w całości lub w części.

§ 7

1. Wynajmujący jest zobowiązany zapewnić Najemcy:

- nieprzerwaną dostawę energii elektrycznej, wynikającą z założeń projektowych,
- właściwe funkcjonowanie sieci telekomunikacyjnej,
- właściwe funkcjonowanie sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, grzewczej i ciepłej wody,
- utrzymywanie we właściwym stanie technicznym i dokonywanie napraw wewnątrz i na zewnątrz budynku w celu utrzymania jego standardu oraz zabezpieczenie budynku ppoż.
- ubezpieczenie budynku od ognia i innych zdarzeń losowych,
- bezpośrednie numery TP S.A.

2. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za czasowe przerwy w dostawie gazu, wody, energii elektrycznej i sprawności łącz telefonicznych TP S.A. spowodowane przez czynniki zewnętrzne niezależnie od Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązany będzie do podjęcia wszystkich niezbędnych kroków w celu przywrócenia jak najszybciej dostawy gazu, wody, energii elektrycznej i sprawności łącz telefonicznych TP S.A.

§ 8

Ubezpieczenie mienia Najemcy znajdującego się w wynajmowanym przedmiocie najmu leży po stronie Najemcy i zależy wyłącznie od jego woli.

TERMINY

§ 9

1. Umowa jest zawarta na czas oznaczony 3 lat od 2010 do r.
2. Umowa może być rozwiązana bez wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku gdy Najemca będzie zalegał z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej 2 miesiące pomimo pisemnego wezwania do zapłaty zaległości, lub nie wpłaci w terminie należności o których mowa w § 4.

§ 10

1. Najemca w terminie 7 dni po rozwiązaniu lub upływie terminu niniejszej umowy najmu ma obowiązek przekazać Wynajmującemu protokołem lokal w stanie nie pogorszonym zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia przekazania lokalu do używania.
2. Najemca nie będzie ponosił odpowiedzialności za zużycie lokalu będącego następstwem prawidłowego użytkowania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 11

Do spraw nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd w

§ 13

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 15

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

.....

Wynajmujący

.....

Najemca