

Wzór „za 1zł”

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniur. w Szczecinie, pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin - Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin, reprezentowany przez:

.....
zwaną dalej WYNAJMUJĄCYM

a

Panem/Panią zam.

Nr PESEL: XXXXXXXXXX

NIP: XXXXXXXXXXXXXXXX

REGON: XXXXXXXXXX

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą:, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej z dnia r.,

zwanym dalej NAJEMCĄ

o następującej treści:

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się oddać NAJEMCY do używania lokal użytkowy, położony w Szczecinie, przy ulicy, o powierzchni użytkowej m² a NAJEMCA zobowiązuje się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych umową.
2. NAJEMCA oświadcza, że wynajmuje lokal użytkowy w celu prowadzenia w nim następującej działalności:.....
3. Przedmiot najmu może być używany przez NAJEMCĘ wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności opisanej w ust. 2. Prowadzenie w przedmiocie najmu innej działalności, obok lub w zamian określonej powyżej, wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY może uzależnić wyrażenie zgody od zmiany wysokości czynszu najmu. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności opisanej w ust. 2, spowodowany w szczególności niezyskaniem przez NAJEMCĘ wymaganych pozwoleń lub niespełnieniem przewidzianych przepisami prawa warunków jej prowadzenia. Brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności opisanej w ust. 2 nie stanowi podstawy do odstąpienia przez NAJEMCĘ od niniejszej umowy.
4. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi w terminie do dnia r., nie wcześniej jednak niż po przedłożeniu przez NAJEMCĘ WYNAJMUJĄCEMU prawidłowo sporządzonych aktów notarialnych, o których mowa w § 17 ust. 3 i 4 umowy. W dacie wydania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, dokumentujący stan techniczny przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń. WYNAJMUJĄCY uzgodni telefonicznie bądź drogą mailową z NAJEMCĄ termin wydania przedmiotu najmu. Jeżeli NAJEMCA nie stawi się w ustalonym terminie, to przedmiot najmu uważać się będzie za wydany z tą datą, a jego stan techniczny i znajdujących się w nim urządzeń wynikać będzie z protokołu sporządzonego przez WYNAJMUJĄCEGO.
5. NAJEMCA oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu najmu i znajdujących się

Wzór „za 1zł”

w nim urządzeń jest mu znany i zrzeka się względem WYNAJMUJĄCEGO wszelkich roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu.

6. NAJEMCA uprawniony jest do umieszczenia na drzwiach prowadzących do najmowanego lokalu oraz przed wejściem do nieruchomości w której znajduje się lokal wyraźnego oznaczenia zawierającego co najmniej: nazwę NAJEMCY oraz godziny otwarcia.
7. Oznaczenie określone w ust. 6 NAJEMCA zobowiązuje się umieścić z zachowaniem przepisów prawa miejscowego dotyczących umieszczania szyldów i reklam na wynajmowanych nieruchomościach komunalnych.
8. Protokół z przetargu stanowi integralną część umowy (Załącznik Nr 1).

§ 2

1. Miesięczny czynsz najmu zostaje ustalony zgodnie z zasadami wynikającymi ze stosownej Uchwały Rady Miasta Szczecin, jako iloczyn powierzchni lokalu i x - krotności stawki podstawowej. W związku z koniecznością dostosowania przedmiotu najmu do stanu używalności lub potrzeb prowadzonej działalności, wysokość czynszu przez okres jednego roku liczonego od dnia protokołarnego przekazania lokalu, wynosić będzie
2. Na miesiąc przed upływem pierwszego roku obowiązywania umowy strony podejmą negocjacje w przedmiocie wysokości nowej stawki czynszu za 1 m² powierzchni lokalu.
3. Jeżeli strony w terminie miesiąca nie dojdą do porozumienia w sprawie nowej wysokości czynszu, stawka czynszu za 1 m² zostanie określona jednostronnie przez WYNAJMUJĄCEGO zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie postanowieniami Uchwały Rady Miasta Szczecin. O aktualnej wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie. Nowa wysokość czynszu zacznie obowiązywać począwszy od pierwszego dnia, kolejnego roku obowiązywania umowy.
4. W terminie jednego miesiąca, od daty otrzymania zawiadomienia o którym mowa w ust. 3 NAJEMCA uprawniony będzie do wypowiedzenia przedmiotowej umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

§ 3

Jeżeli właściwy organ Gminy Miasto Szczecin wprowadzi nową wysokość stawki podstawowej czynszu, to począwszy od dnia wejścia w życie nowych stawek podstawą do obliczenia wysokości czynszu będzie nowa stawka podstawowa oraz wskaźnik jej krotności wskazany w ust. 1, co nie będzie stanowić zmiany niniejszej umowy. O aktualnej wysokości czynszu Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie. Nowa wysokość czynszu obowiązywać będzie począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca otrzyma zawiadomienie.

§ 4

1. Poza czynszem najmu NAJEMCA zobowiązany jest płacić podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów prawa.
2. NAJEMCA zobowiązany jest do ponoszenia opłat z tytułu podatku od nieruchomości,

Wzór „za 1zł”

na rzecz właściwych podmiotów. W tym celu winien złożyć deklarację podatkową oraz zgłosić fakt zawarcia umowy, w terminie 14 dni od dnia jej podpisania do Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Szczecin. Wzory formularzy i deklaracji znajdują się na stronie internetowej <https://www.podatki.gov.pl/podatki-i-oplaty-lokalne/formularze/>.

3. NAJEMCA zobowiązany jest do ponoszenia na rzecz WYNAJMUJĄCEGO opłat określonych w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy, związanych z używaniem przedmiotu najmu, chyba że konieczność ponoszenia tych opłat wynika z zawartych przez NAJEMCĘ we własnym imieniu umów z dostawcami mediów, w szczególności energii elektrycznej, wody, odbiorcami nieczystości płynnych i stałych (odpadów komunalnych).
4. O każdej zmianie wysokości opłat określonych w Załączniku nr 2 do niniejszej umowy, WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ na piśmie. Nowe opłaty będą obowiązywać począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym NAJEMCA otrzyma zawiadomienie.

§ 5

1. Należności określone w § 2 i 4 NAJEMCA ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na poniższy rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO
2. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO.
3. Za zwłokę w zapłacie należności określonych umową, NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.

§ 6

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania – w całości albo w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. WYNAJMUJĄCY może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.

§ 7

1. NAJEMCA obowiązany jest używać przedmiot najmu w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich. NAJEMCA zobowiązany jest również używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należytych stanie technicznym, odpowiadającym jego normalnemu użyciu, w sposób nie naruszający substancji przedmiotu najmu, jak i do jego odnawiania w okresach nie dłuższych niż raz na 5 lat, a w szczególności do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno-epidemiologicznych;
 - b) przeprowadzania na własny koszt bieżących remontów przedmiotu umowy określonych w art. 681 kodeksu cywilnego;
 - c) usuwania na własny koszt ewentualnych awarii i zniszczeń przedmiotu umowy;
 - d) przeprowadzania przeglądów instalacji, gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - e) usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich nieczystości powstałych w związku z eksploatacją przedmiotu najmu.

§ 8

1. Do nakładów na przedmiot najmu, obciążających WYNAJMUJĄCEGO, należą wyłącznie prace budowlane, związane z utrzymaniem w należyłym stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu, mianowicie fundamentów, ścian nośnych, stropów, słupów, belek i konstrukcji dachu.
2. Pozostałe nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należyłym stanie technicznym jak również związane z dostosowaniem przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności obciążają NAJEMCĘ, w tym również wymiana stolarki okiennej i drzwiowej.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej na własny koszt, bez obowiązku zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO tych kosztów, ani zwrotu równowartości dokonanych w ten sposób nakładów lub ulepszeń.
4. W przypadku nie wykonania przez Najemcę remontu obciążającego go zgodnie z postanowieniami §7 ust. 1 lub w przypadku nie usunięcia przez Najemcę awarii, pomimo uprzedniego wezwania NAJEMCY i wyznaczenia dodatkowego terminu na wykonanie powyższych czynności, WYNAJMUJĄCEMU przysługiwać będzie prawo zastępczego wykonania tych czynności na koszt i ryzyko NAJEMCY.
5. NAJEMCA jest zobowiązany zawrzeć wymagane umowy w zakresie przeglądów technicznych i świadczenia usług serwisowych przedmiotowej nieruchomości stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Koszty przeglądów technicznych i należytego utrzymania urządzeń, obciążają NAJEMCĘ.
6. Istniejące w przedmiocie najmu sieci przesyłowe elektryczności, wody, gazu mogą być wykorzystane przez NAJEMCĘ tylko w takim zakresie, który nie powoduje ich przeciążenia. Zwiększenie zapotrzebowania może nastąpić tylko przez rozszerzenie mocy przesyłowej urządzeń przesyłowych przez NAJEMCĘ na własny koszt i wyłącznie po udzieleniu przez WYNAJMUJĄCEGO zgody, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
7. Do obowiązków NAJEMCY należy również utrzymanie w należyłym stanie sanitarnym i estetycznym otoczenia przedmiotu najmu.

§ 9

1. Bez zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
2. Dokonywanie w przedmiocie najmu dalej idących zmian (remontów, modernizacji lub adaptacji) wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. Na wykonanie powyższych czynności NAJEMCA musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.

§ 10

1. Najemca z chwilą przekazania przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność:
 - a) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
 - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu,
 - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu najmu,
 - d) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie najmu,
 - e) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Sanepid, PIP, PIS, itp.
2. WYNAJMUJĄCY nie odpowiada za przerwy w dostawie mediów.
3. NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego informowania WYNAJMUJĄCEGO:
 - a) o wszelkich wiadomych mu roszczeniach osób trzecich dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu,
 - b) o wiadomych mu przyczynach grożących zniszczeniem przedmiotu najmu lub poważnym naruszeniem substancji trwałej przedmiotu najmu.
 - c) o wszelkich wiadomych mu czynnościach organów państwowych lub samorządowych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu.

§ 11

NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty należności z tytułu opłat niezależnych od czynszu (wywóz nieczystości stałych, woda, odprowadzenie nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie, energia elektryczna) rozliczonych po wydaniu lokalu, a powstałych w trakcie korzystania z lokalu przez NAJEMCĘ.

§ 12

1. Umowa zawarta jest na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
3. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 13

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli NAJEMCA:
 - a) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO działalność inną, niż określona w § 1 ust. 2 umowy, w szczególności prowadzenia gier hazardowych.
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - d) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża WYNAJMUJĄCEGO na szkodę,
 - e) nie prowadzi w przedmiocie najmu działalności przez okres co najmniej dwóch miesięcy,
 - f) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - g) dokonuje bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu

Wzór „za 1zł”

- zmian, o których mowa w § 9 ust. 2,
- h) rażąco narusza inne postanowienia umowy,
 - i) nie przedłoży WYNAJMUJĄCEMU aktów notarialnych, o treści i w terminie, o których mowa w § 17 ust. 3 -5.

- 2. W przypadku rozwiązania umowy przez WYNAJMUJĄCEGO w trybie określonym w ust.1, NAJEMCA obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie określonym przez WYNAJMUJĄCEGO w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy.

§ 14

- 1. Jeżeli NAJEMCA dopuści się naruszeń określonych w § 13 ust. 1, WYNAJMUJĄCY, niezależnie od wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości równej należności z tytułu czynszu najmu za 3 miesiące, obowiązującego w czasie wystąpienia przez WYNAJMUJĄCEGO z żądaniem zapłaty kary umownej.
- 2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać od NAJEMCY odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 15

- 1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA obowiązany jest zwrócić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu z protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 4. Wydanie przedmiotu najmu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.
- 2. Jeżeli NAJEMCA ulepszył przedmiot najmu, WYNAJMUJĄCY może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
- 3. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu poczynionych na przedmiocie najmu nakładów zarówno koniecznych jak i ulepszeń oraz że nie będzie dochodził od wynajmującego żadnych roszczeń z tego tytułu.
- 4. NAJEMCA zobowiązuje się do demontażu napisów i reklam po ustaniu stosunku najmu niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Po upływie wskazanego terminu WYNAJMUJĄCY dokona demontażu napisów i reklam na koszt i ryzyko NAJEMCY.

§ 16

- 1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy NAJEMCA nadal zajmuje przedmiot umowy, jest zobowiązany zapłacić WYNAJMUJĄCEMU odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, będącego uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji WYNAJMUJĄCY naliczy NAJEMCY odszkodowanie obejmujące czynsz, z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 2, obowiązujący na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy w dwukrotnej wysokości, płatne w terminie do końca miesiąca, bez uprzedniego wezwania. Przez zajmowanie przedmiotu najmu należy rozumieć okres aż do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.
- 2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu najmu.

Wzór „za 1zł”

3. NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty kosztów wezwań z tytułu niezapłaconego czynszu, odszkodowania i innych opłat, do wysokości 100 zł.

§ 17

1. NAJEMCA przed podpisaniem umowy, wpłaci kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu wskazanego w § 2 ust. 1.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo zaspokoić z kaucji swoje roszczenia w stosunku do NAJEMCY, powstałe z tytułu nienależytego wykonania przez niego umowy. Jeżeli kaucja nie zostanie wykorzystana w powyższym celu podlega ona zwrotowi w terminie 30 dni od daty wpływu do WYNAJMUJĄCEGO pisemnego wniosku NAJEMCY o zwrot kaucji. We wniosku NAJEMCA zobowiązany jest do wskazania numeru rachunku bankowego na które należy dokonać zwrotu kaucji. Warunkiem do złożenia przez NAJEMCĘ wskazanego wyżej wniosku o zwrot kaucji jest uprzednie wydanie przedmiotu najmu WYNAJMUJĄCEMU po zakończeniu najmu.
3. W celu zabezpieczenia płatności należności, o których mowa w § 2-5, § 14 i § 16 umowy, NAJEMCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie NAJEMCY o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz zgodę na prowadzenie przez WYNAJMUJĄCEGO egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, w terminie 10 lat od daty zawarcia umowy, do którego WYNAJMUJĄCY może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie zobowiązań wynikających z § 2-5, § 14 i § 16 umowy oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.
4. NAJEMCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie NAJEMCY o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu najmu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie umowy najmu przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązanie przez strony albo wygaśnięcie umowy oraz bezskuteczny upływ co najmniej 14-dniowego terminu od pisemnego wezwania NAJEMCY do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu.
5. NAJEMCA zobowiązuje się do przedłożenia aktów notarialnych, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 18

1. W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu lokalu NAJEMCA może dodatkowo ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia, wody i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż zł oraz w terminie 7 dni, licząc od dnia ubezpieczenia, przenieść wszelkie prawa z umowy ubezpieczenia na WYNAJMUJĄCEGO.
2. W terminie wskazanym w ust. 1 NAJEMCA przekaże WYNAJMUJĄCEMU kopię polisy ubezpieczeniowej oraz potwierdzone przez ubezpieczyciela oświadczenie NAJEMCY o przeniesieniu na WYNAJMUJĄCEGO praw z umowy ubezpieczenia.

Wzór „za 1zł”

3. NAJEMCA w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 zobowiązany jest kontynuować umowę ubezpieczenia przez cały czas trwania najmu, na warunkach nie mniej korzystnych, niż określone w ust. 1 oraz - po każdorazowym przedłużeniu okresu ubezpieczenia – przekazywać WYNAJMUJĄCEMU dokumenty o których mowa w ust. 2.

§ 19

W przypadku konieczności dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, prac obciążających WYNAJMUJĄCEGO, o których mowa w § 8 ust. 1, których przebieg uniemożliwiać będzie lub znacznie utrudniać używanie przedmiotu najmu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac, WYNAJMUJĄCY uprawniony jest do wejścia do przedmiotu najmu, celem wykonania prac o których mowa w par. 8 ust. 1, a NAJEMCA zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu. Decyzję w sprawie konieczności wykonania prac o których mowa w § 8 ust. 1 podejmuje WYNAJMUJĄCY i zawiadomi o niej pisemnie NAJEMCĘ.

§ 20

1. NAJEMCA nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO z wierzytelnościami WYNAJMUJĄCEGO w stosunku do NAJEMCY, wynikającymi z niniejszej umowy.
2. NAJEMCA nie ma prawa, bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, pod rygorem nieważności, do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO.

§ 21

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 22

1. Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie lub w formie elektronicznej o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną. Zmiana adresu do doręczeń nie wymaga aneksu do umowy.
2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
WYNAJMUJĄCY: Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin,
NAJEMCA:
3. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia woli stron, dla których niniejsza umowa wymaga formy pisemnej, należy kierować na adresy stron wskazane w zdaniu poprzedzającym, pod rygorem nieważności, o ile druga strona nie zostanie powiadomiona w formie pisemnej o zmianie w/w adresu do doręczeń.

§ 23

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

Wzór „za 1zł”

§ 24

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Szczecinie.

§ 25

Umowa obowiązuje od dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, nie później niż od dnia r.

§ 26

Niniejsza umowa stanowi informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlega udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 27

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje NAJEMCA, natomiast trzy otrzymuje WYNAJMUJĄCY.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 2

do umowy z **dnia** _____ r.
dotyczącej najmu lokalu użytkowego
położonego w Szczecinie przy **ul.** _____

§ 1

1. Na podstawie § 4 ust. 3 umowy najmu lokalu użytkowego położonego w Szczecinie przy **ul.** _____, ustala się następujący wykaz opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu:
 - a) zaliczka na wodę
 - b) zaliczka na kanalizację
 - c) zaliczka na śmieci
 - d) zaliczka na c.o.
 - e) opłaty dodatkowe związane z rozliczeniem mediów (koszty rozliczenia, abonament)
2. Do opłat wymienionych w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. O każdej zmianie wysokości opłat wymienionych w ust. 1 WYNAJMUJĄCY zawiadomi niezwłocznie NAJEMCĘ.

§ 2

Zmiana treści załącznika wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA