

Załącznik nr 3

do Regulaminu wynajmu lokali użytkowych
stanowiących własność Towarzystwa Budownictwa
Społecznego Motława Spółka z o.o. z dnia2024 r.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Gdańsku, pomiędzy

Towarzystwem Budownictwa Społecznego „Motława” Spółka z o.o. z siedzibą w Gdańsku przy ul. Szczygła 1, NIP 583-26-77-715, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk - Północ pod numerem KRS 0000090406, kapitał zakładowy

zł, reprezentowanym przez:

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pod

.....z siedzibą w, ul. wpisaną do KRS*/Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*, NIP, Regon, adres do doręczeń:, ul. lok., PESEL

**niepotrzebne skreślić*

zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że w stosunku do lokalu użytkowego opisanego w postanowieniach § 2 ust. 1 umowy przysługuje mu prawo własności.
2. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu opisany w § 2 ust. 1 umowy będzie wykorzystywał na działalność, a nadto, że zapoznał się z przedmiotem najmu i nie wnosi, co do jego stanu zastrzeżeń oraz, że może on być wykorzystany na cele opisane wyżej.

§ 2

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni m² znajdujący się w wielorodzinnym budynku mieszkalnym przy ulicy w Gdańsku, opisany na planie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy jako lokal nr, wyposażony w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, gazową oraz grzewczą.
2. Wynajmujący oświadcza, iż uzyskał decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o dopuszczeniu budynku przy ul. do użytkowania.
3. Wynajmowany lokal użytkowy jest przeznaczony na działalność
4. Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
5. Wynajmujący oddaje przedmiot najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w umowie, a Najemca przedmiot najmu do odpłatnego korzystania na warunkach określonych w umowie przyjmuje.
6. Wydanie lokalu użytkowego Najemcy nastąpi w dniu podpisania umowy najmu lokalu użytkowego. Potwierdzeniem wydania przedmiotu najmu będzie obustronnie podpisany protokół zdawczo-odbiorczy.

7. W przypadku gdy Najemca w terminie określonym w ust. 6 niniejszego paragrafu nie stawi się celem przyjęcia lokalu, lokal będzie uznany za wydany Najemcy bez zastrzeżeń, co zostanie stwierdzone w protokole przesłanym Najemcy. Od dnia wydania przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty należności z tytułu najmu określonych w § 3 ust.1.
8. Przed rozpoczęciem prowadzenia działalności, Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu wszystkie konieczne opinie i zgody właściwych organów o dopuszczeniu lokalu do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie przewidzianym niniejszą umową.

§ 3

Czynsz i opłaty eksploatacyjne i inne

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych (opłaty niezależne od właściciela) oraz przypadającej na lokal równowartości podatku od nieruchomości.

Czynsz najmu wynosi:

Pow. użytk. lokalu x stawka czynszu	...	m ²	x	...	zł/ m ²	=	...	zł
VAT 23%								... zł
							Łącznie	... zł

Równowartość podatku od nieruchomości:

Pow. użytk. lokalu x roczna stawka podatku / 12 miesięcy	m ²	x	zł/ 12 m-cy	=	...	zł
VAT 23%								... zł
							Łącznie	... zł

Opłaty eksploatacyjne wynoszą:

a) zaliczka za dostawę wody i odprowadzanie ścieków	...	m ³	x	...	zł/m ³	=	...	zł
VAT 23%								... zł
							Łącznie	... zł

b) opłata za wywóz nieczystości stałych segregowanych						=	...	zł
VAT 23%								... zł
							Łącznie	... zł

c) zaliczka na legalizację wodomierza zimnej wody						=	...	zł
VAT 23%								... zł
							Łącznie	... zł

Razem opłaty miesięczne zł

Słownie: /100.

2. Czynsz najmu, opłaty eksploatacyjne oraz przypadająca na lokal równowartość podatku od nieruchomości należne są Wynajmującemu od dnia przekazania lokalu Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów na dostawę mediów z ich dostawcami w zakresie dostawy:
 - a) energii elektrycznej - z ENERGA OPERATOR S.A. Oddział w Gdańsku, ul. Marynarki Polskiej 130, 80-557 Gdańsk;
 - b) gazu - z Oddziałem Pomorskiego Zakładu Gazowniczego w Gdańsku Rejon Gazowniczy Gdańsk ul. Wałowa 18, 80-858 Gdańsk;
4. Najemca jest obowiązany do uiszczania czynszu, przypadającej na lokal równowartości podatku od nieruchomości oraz opłat eksploatacyjnych z góry, bez uprzedniego wezwania, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie obowiązujących przepisów i pobrania ich w pierwszej kolejności z wpłat Najemcy.

5. Najemca wyraża zgodę na elektroniczne dostarczanie faktur przez Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy.

Faktury będą dostarczane na adres poczty elektronicznej Najemcy:

-
6. Wpłaty czynszu i pozostałych opłat będą dokonywane na konto Wynajmującego nr **72 11301121 8600 0000 0000 5768** w Banku Gospodarstwa Krajowego O/Gdańsk. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Stawka czynszu będzie waloryzowana z dniem 01 stycznia każdego roku o:
- średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych*
 - procentowy wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, ogłoszony przez GUS*.

**Niepotrzebne skreślić*

O wysokości należności z tytułu najmu po waloryzacji, o której mowa wyżej Wynajmujący powiadomi Najemcę w formie elektronicznej drogą mailową na adres:

.....@.....

Kwotę stanowiącą różnicę należności przed waloryzacją i po niej, za okres od dnia 01 stycznia do dnia powiadomienia, Najemca uiszcza łącznie z należnością za pierwszy miesiąc od powiadomienia o wysokości czynszu najmu po waloryzacji.

8. Zmiana wysokości stawki czynszu w wyniku dokonanej waloryzacji, zmiana wysokości podatku VAT, zmiana opłat eksploatacyjnych oraz zmiana uiszczanego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości przypadającego na przedmiot najmu, następuje w formie pisemnego powiadomienia Najemcy, bez konieczności zmiany umowy i wypowiedzenia jej warunków. Wynajmujący powiadomi Najemcę o wprowadzonej zmianie poprzez złożenie powiadomienia w skrzynce pocztowej lub na adres poczty elektronicznej. Powiadomienia nie wymagają podpisu osoby uprawnionej do reprezentacji, wystarczającą formą jest wskazanie imienia i nazwiska oraz stanowiska służbowego osoby przygotowującej powiadomienie.
9. Niezależnie od zmiany wysokości czynszu najmu w wyniku waloryzacji, czynsz najmu może ulec zmianie w drodze wypowiedzenia dokonanego przez Wynajmującego z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, na co Najemca w drodze podpisania niniejszej umowy wyraża zgodę. Nie przyjęcie nowej wysokości czynszu przez Najemcę jest równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. Bieg terminu wypowiedzenia rozpoczyna się od dnia następnego po dniu doręczenia zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu. W okresie wypowiedzenia Najemcę obowiązuje czynsz najmu w wysokości dotychczasowej. Strony zgodnie ustalają, że złożenie oświadczenia Wynajmującego o zaproponowaniu nowej stawki czynszu musi być poprzedzone podjęciem negocjacji, co do jej wysokości, jednakże, gdy Strony nie uzyskają porozumienia w tym zakresie, Wynajmujący powiadomi Najemcę o zaproponowanej wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami określonymi w niniejszym ustępie.
10. W przypadku, gdy Najemca nie akceptuje nowej wysokości czynszu najmu może umowę wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przy czym w takim wypadku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu musi być złożone w siedzibie Wynajmującego w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania powiadomienia o zmianie opłat. Decyduje data wpływu wypowiedzenia do Wynajmującego, wysłanego w formie pisemnej lub elektronicznej drogą mailową.
11. Zaliczka za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, o której mowa w ust. 1, lit a) niniejszego paragrafu, będzie rozliczana w okresie rocznym na podstawie faktycznego zużycia w oparciu o odczyt licznika.
12. Oprócz należności za zużytą wodę według wskazań wodomierza przynależnego do lokalu Najemca jest zobowiązany do pokrywania przypadającej na jego lokal części należności wynikającej z różnicy wskazań wodomierza głównego, a sumy wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych lokalach. Rozliczanie tych różnic będzie proporcjonalnie do zużycia wody w poszczególnych lokalach.

13. W przypadku utraty przez wodomierze cech urządzenia pomiarowego (np. z powodu jego uszkodzenia lub upływu terminu ważności legalizacji), odnowienie legalizacji lub wymiana wodomierza na nowy należy do obowiązków Najemcy w imieniu, którego czynność tę wykona Wynajmujący.
14. W przypadku uszkodzenia lub kradzieży urządzeń przynależnych do lokalu, usytuowanych w lokalu (np. pieca dwufunkcyjnego gazowego) oraz na klatce schodowej (wodomierzy, licznika gazowego i elektrycznego), do obowiązków Najemcy należy usunięcie skutków oraz pokrycie kosztów wywołanych tym zdarzeniem.

§ 4

Zobowiązania Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i z należytą starannością, a w szczególności zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu wraz z instalacjami, urządzeniami i wyposażeniem wskazanym w umowie lub protokole zdawczo-odbiorczym we właściwym stanie technicznym i higieniczno - sanitarnym, a także dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją lokalu i części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, takie jak klatki schodowe, korytarze oraz otoczenie budynku;
 - b) wykonywania na własny koszt konserwacji i drobnych napraw wynikających ze zwykłego użytkowania przedmiotu najmu, do których w szczególności należą drobne naprawy podłóg, posadzek, drzwi i okien, armatury sanitarnej, grzejników z głowicami, osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności, malowanie ścian wewnętrznych z naprawą uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - c) powiadomienia Wynajmującego o konieczności naprawy w celu uzyskania informacji, czy naprawa jest objęta gwarancją Wykonawcy. Wynajmujący powiadomi Najemcę, czy naprawa jest objęta gwarancją Wykonawcy i zostanie wykonana w ramach gwarancji lub, że nie jest objęta gwarancją i naprawa nie spowoduje utraty gwarancji na daną instalację czy urządzenie;*

** niepotrzebne skreślić*

 - d) naprawy na własny koszt szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu w czasie trwania niniejszej umowy i do czasu jego wydania Wynajmującemu.
 - d) nie dokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku z tym, że wykonanie wewnętrznej instalacji internetowej lub telefonicznej oraz podłączenie do nich dostosowanych do tego urządzeń zgodnie z obowiązującymi przepisami, nie są uważane za zmiany naruszające substancję lokalu;
 - e) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych;
 - f) uzyskania zgody Wynajmującego na założenie na budynku reklamy (informacji handlowej) i zawarcia stosownej umowy z Wynajmującym. Obowiązek ten nie dotyczy oznaczenia miejsca działalności gospodarczej (szyld zawierający oznaczenie firmy i jej adres) o ile nie ingeruje w substancję budynku;
 - g) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, a w szczególności zobowiązuje się wyposażać wynajmowany lokal w sprzęt przeciwpożarowy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w stosownych przepisach. Wszelkie koszty w tym związane, w tym koszty legalizacji ponosi Najemca;
 - h) zapewnienia osobom przebywającym w wynajmowanym lokalu bezpieczeństwa i możliwości szybkiej ewakuacji w sytuacjach zagrożenia;
 - i) przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej;
 - j) zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi;
 - k) ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia;

- l) zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich z tytułu prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności;
 - m) zwrócenia po zakończeniu stosunku najmu przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji w stanie uporządkowanym i nadającym się do jego natychmiastowego użycia.
2. Do obowiązku Najemcy nadto należy:
 - a) utrzymanie porządku na zewnątrz lokalu oraz w jego otoczeniu (z chodnikiem łącznie), a w okresie zimowym odśnieżanie dojścia do przedmiotu najmu wraz z chodnikiem wokół lokalu;
 - b) przeprowadzanie dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji wynajmowanego lokalu.
 3. Najemca zobowiązany jest umożliwić Wynajmującemu przeprowadzanie kontroli przedmiotu najmu jak i wykonywania obowiązków Najemcy, o których mowa wyżej, oraz uczestniczyć w spisaniu protokołu z przeprowadzenia tych czynności.
 4. Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego o konieczności naprawy, niezależnie czy naprawa obciąża Najemcę czy Wynajmującego.

§ 5

Zobowiązania Wynajmującego

Wynajmujący zobowiązany jest do:

- a) dokonania napraw koniecznych, bez wykonania których przedmiot najmu nie nadaje się do umówionego użytku. Przez naprawy konieczne należące do Wynajmującego Strony uznają naprawy konstrukcji budynku i dachu oraz naprawy instalacji elektrycznych, gazowych, grzewczych i wodno-kanalizacyjnych do granicy przedmiotu najmu;
- b) wymiany drzwi zewnętrznych, okien;
- c) terminowego wystawianie faktur;
- d) odbioru przedmiotu najmu po zakończeniu najmu.

§ 6

Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić o tym bezzwłocznie Wynajmującego i udostępnić lokal użytkowy celem wykonania tych napraw.

W przeciwnym razie Najemca odpowiada za szkodę, jaką Wynajmujący poniósł w związku z brakiem zawiadomienia we właściwym czasie.

§ 7

Podnajem, zmiany podmiotowe w umowie najmu

1. Najemca może za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności na piśmie, podnająć część lokalu użytkowego, nie więcej jednak niż 50% jego powierzchni. W przypadku podnajmu bez zgody Wynajmującego umowa najmu zostanie wypowiedziana bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Na wniosek Najemcy będącego osobą fizyczną, za zgodą Wynajmującego, może zostać sporządzona umowa współnajmu z małżonkiem, rodzicem (rodzicami), dzieckiem (dziećmi) lub rodzeństwem Najemcy.
3. Najemca będący osobą fizyczną może również wskazać osobę lub osoby, o których mowa w ust.2 niniejszego paragrafu, z którymi zostanie zawarta umowa najmu. W tym przypadku umowę z dotychczasowym Najemcą rozwiązuje się za porozumieniem stron.

§ 8

Ulepszenia, adaptacje i modernizacje w przedmiocie najmu.

1. Najemca nie może, bez zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności na piśmie, dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu pod rygorem wypowiedzenia umowy oraz utraty prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu ich równowartości.

2. Najemca wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody na dokonanie nakładów w przedmiocie najmu zobowiązany jest do złożenia kosztorysu planowanych prac.
3. Przed wyrażeniem zgody na dokonanie przez Najemcę nakładów w przedmiocie najmu Strony uzgodnią rodzaj i wysokość nakładów podlegających rozliczeniu. Podstawę określenia rodzaju i wysokości nakładów stanowić będzie cennik SEKOCENBUDU.
4. Strony zgodnie ustalają, że rozliczeniu podlega jedynie wartość nakładów koniecznych w standardzie podstawowym i w zakresie zaakceptowanym przez Wynajmującego.
5. Strony zawrą porozumienie określające rodzaj i wysokość nakładów zgodnie z ust. 3 i 4 niniejszego paragrafu. Porozumienie zawierać będzie również długość okresu amortyzacji dla potrzeb rozliczenia Stron z tytułu nakładów poczynionych przez Najemcę w przedmiocie najmu, po upływie którego wygasa prawo do żądania zwrotu równowartości dokonanych w przedmiocie najmu ulepszeń, adaptacji lub modernizacji.
6. W przypadku, gdy umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego przed upływem okresu amortyzacji ustalonego przez Strony zgodnie z porozumieniem, o którym mowa w ust. 5 niniejszego paragrafu z przyczyn innych aniżeli leżące po stronie Najemcy, Wynajmujący zapłaci na rzecz Najemcy wartość niezamortyzowanych nakładów według formuły, wartość nakładów ustalonych przez Strony do rozliczenia podzielone przez ilość miesięcy amortyzacji pomnożona przez ilość miesięcy pozostających do końca okresu amortyzacji. Termin zapłaty Strony ustalają na 30 dni licząc od dnia zakończenia najmu.
Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego roszczeń z tytułu zwrotu wartości pozostałych nakładów poza ustalonymi do rozliczenia.
7. W przypadku, gdy umowa najmu zostanie rozwiązana przez Najemcę z przyczyn innych niż leżące po stronie Wynajmującego oraz w przypadku, gdy umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca traci prawo do zwrotu niezamortyzowanych nakładów.

§ 9

Zwrot przedmiotu najmu

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest odnowić lokal użytkowy, między innymi pomalować na biało i dokonać napraw obciążających najemcę. Lokal użytkowy należy przekazać w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z normalnej eksploatacji, w stanie uporządkowanym i nadającym się do jego natychmiastowego użycia.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy i zwrócony Wynajmującemu, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, będący załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy.
3. W przypadku, gdy przedmiot najmu zostanie zwrócony Wynajmującemu w stanie nieuporządkowanym, nie nadającym się do natychmiastowego użycia stosownie do postanowień § 4 ust. 1 lit „m” umowy, Wynajmujący jest uprawniony do zlecenia uporządkowania przedmiotu najmu oraz do dokonania napraw umożliwiających korzystanie z niego. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów poniesionych na wykonanie prac, o których mowa wyżej w niniejszym ustępie w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania do zapłaty za wykonanie prac. Koszty mogą być potrącone z kaucji, o której mowa w § 12 umowy.
4. W przypadku gdy Najemca nie przywróci lokalu do stanu z dnia przejścia lokalu w sytuacji, gdy Wynajmujący nie wyraził zgody na pozostawienie dokonanego zainwestowania lub wprowadzonych zmian w lokalu użytkowym, Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia lokalu do stanu opisanego w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu wydania lokalu użytkowego przez Wynajmującego na koszt Najemcy. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu poniesione w tym zakresie koszty w terminie 7 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania do zapłaty. Koszty mogą być potrącone z kaucji, o której mowa w § 12 umowy.

§ 10

Przedmiot najmu winien być wydany Wynajmującemu w dniu zakończenia stosunku najmu, chyba, że Strony w formie pisemnej pod rygorem nieważności postanowią odmiennie.

§ 11

Czas trwania umowy

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia/*na czas określony do dnia.....*
- * niepotrzebne skreślić*
2. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia z zastrzeżeniem postanowień ustępu 3 niniejszego paragrafu.
 3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy Najemca:
 - a) zalega z zapłatą należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych w wysokości odpowiadającej kwocie dwumiesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu złożenia oświadczenia wypowiedzenia;
 - b) używa przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem;
 - c) dokonuje zmian w przedmiocie najmu, w tym również modernizacji, ulepszeń lub adaptacji, bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie przed rozpoczęciem prac;
 - d) narusza inne niż wymienione w niniejszy ustępie postanowienia umowy i pomimo pisemnego wezwania Wynajmującego nie zaprzestaje naruszeń w wyznaczonym przez Wynajmującego w terminie;
 4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na zasadzie porozumienia Stron.

§ 12

Kary umowne i odszkodowania

1. W przypadku, gdy Najemca pomimo zakończenia stosunku najmu nie zwraca przedmiotu najmu Wynajmującemu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości odpowiadającej trzykrotnej wysokości czynszu najmu należnego za ostatni miesiąc przed zakończeniem umowy najmu. Kara umowna należy się za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy, w którym nie nastąpił zwrot przedmiotu najmu przypadający po miesiącu w którym zwrot powinien nastąpić. W miesiącu, w którym nastąpiło wygaśnięcie, rozwiązanie umowy najmu kara umowna obliczona będzie proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu w których nie dokonano zwrotu przedmiotu najmu.
2. Kara umowna płatna będzie w terminie 7 dni licząc od dnia otrzymania przez byłego Najemcę wezwania do zapłaty. Wezwaniem może być objęta kara umowna za poszczególne miesiące lub łącznie za cały okres bezumownego korzystania z lokalu użytkowego. Niezależnie od obowiązku zapłaty kary umownej do dnia zwrotu przedmiotu niniejszej umowy korzystającego bezumownie z lokalu użytkowego obciążają opłaty eksploatacyjne płatne w terminie wskazanym w fakturach.

§ 13

Zabezpieczenie realizacji umowy

1. Tytułem kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy najmu, Najemca wpłacił w dniuna konto Wynajmującego kwotę zł (słownie:/100) tytułem kaucji zabezpieczającej umowy najmu lokalu użytkowego nr przy ul..... w Gdańsku.
2. Pozostała po dokonaniu potrąceń należności Wynajmującego kwota kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni licząc od dnia przekazania protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu użytkowego Wynajmującemu. Za dzień zapłaty strony uznają dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Kaucja zabezpieczająca nie jest oprocentowana i nie podlega waloryzacji.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. W dniu zakończenia stosunku najmu, Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku, gdy Najemca opuścił przedmiot najmu nie powiadamiając wcześniej Wynajmującego lub też nie będzie uczestniczył w czynnościach zdawczych przedmiotu najmu, Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego. Analogiczne uprawnienie przysługuje Najemcy w przypadku gdy Wynajmujący pomimo skutecznego powiadomienia o terminie przekazania przedmiotu najmu nie będzie w nim uczestniczył.
3. Wszelkie zawiadomienia, zgody, stanowiska Stron itp. wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Strony zgodnie ustalają, że doręczenia następować będą na adresy Stron wskazane we wstępnej części umowy z zastrzeżeniem postanowień ust. 3 poniżej. Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie adresu do doręczeń pod rygorem, że doręczenie, dokonane pod adresem o którym mowa wyżej będzie skuteczne z dniem pierwszego awiza. Za skuteczne doręczenie uznaje się również doręczenie korespondencji do lokalu będącego przedmiotem najmu i jego odebranie przez osobę czynną w lokalu Najemcy.
4. W sprawach bieżących i w sprawach przewidzianych bezpośrednio w niniejszej umowie korespondencja może być kierowana na adresy poczty elektronicznej i tak:
Wynajmujący -@.....
Najemca -@.....
Każda ze Stron zobowiązana jest powiadomić drugą Stronę o zmianie adresów poczty elektronicznej.
5. Postanowienia § 12 i § 13 umowy zachowują moc pomimo rozwiązania niniejszej umowy najmu.
6. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
7. Zmiana lub uzupełnienie postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, a w przypadku braku odbioru stają się one skuteczne z 7 (siódmym) dniem od dnia pierwszego awiza.
8. Spory związane z niniejszą umową strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego w Gdańsku.
9. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
10. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

- załącznik Nr 1 – plan lokalu.
- załącznik Nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.
- załącznik Nr 3 – świadectwo charakterystyki energetycznej.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA