

# KANCELARIA ADWOKACKA

**adw. Michał Hajduk**

---

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 20 czerwca 2013 r. we Wrocławiu pomiędzy:

**Adamem Kwiatkowskim** zam. ul. Mickiewicza 49, 50-200 Dzierżoniów, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą P.P.H.U. FENIKS Adam Kwiatkowski, ul. Lipowa 4/15, 50-149 Wrocław, NIP: 00000000000, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

**BISSE Sp. z o.o. z/s we Wrocławiu** przy ul. Wita Stwosza 5/18, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej pod nr KRS 0000000000, reprezentowaną przez Prezesa Zarządu – Jana Zwarę, zwaną dalej „**Najemcą**”,

### § 1

#### Przedmiot umowy

Na mocy niniejszej umowy (zwanej dalej „Umową”) Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy nr 3 (zwany dalej „Lokalem”) położony w budynku przy ul. Korfantego 15 we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 62 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzków prowadzi księgę wieczystą o nr WR1K/00000000/0.

### § 2

#### Przeznaczenie lokalu

Najemca będzie używał Lokalu wyłącznie do celów biurowych. Zamiana przeznaczenia Lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 3

#### Czas trwania

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony.

### § 4

#### Czynsz najmu

1. Z tytułu używania Lokalu Najemca zobowiązany jest uiszczać na rzecz Wynajmującego comiesięczny czynsz w wysokości 4.000 zł (słownie: cztery tysiące złotych). Czynsz płatny jest z góry w terminie do piątego dnia każdego miesiąca.

2. Obowiązek uiszczania czynszu powstaje w dniu wydania Lokalu, jednakże nie później niż z dniem 01 lipca 2013 r.
3. Płatność czynszu będzie dokonywana przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 000000000000000000000000. Za datę płatności uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wierzyciela.
4. Stawka czynszu oznaczona w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług (VAT), który będzie naliczany według stawki obowiązującej na dzień wystawienia faktury VAT.

## **§ 5**

### **Waloryzacja czynszu**

1. Począwszy od 01 stycznia 2014 r. czynsz podlega corocznej waloryzacji w oparciu o oficjalny średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Czynsz będzie płatny w zwaloryzowanej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji.
3. Podstawą waloryzacji jest czynsz w wysokości obowiązująca w miesiącu poprzedzającym waloryzację.
4. Waloryzacja następuje automatycznie i nie wymaga zmiany umowy ani powiadomienia Najemcy.

## **§ 6**

### **Oplaty eksploatacyjne**

1. Niezależnie do czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania następujących opłat związanych z użytkowaniem Lokalu (zwanymi dalej „Opłatami eksploatacyjnymi”):
  - 1) opłat za gaz,
  - 2) opłat za energię elektryczną,
  - 3) opłat za wodę,
  - 4) opłat za wywóz nieczystości,
  - 5) opłat za korzystanie z przekazanych Najemcy numerów linii telefonicznych.
  - 6) opłat za utrzymanie części wspólnych oraz zarząd budynku, w którym Lokal się znajduje.
2. Opłaty eksploatacyjne będą uiszczane przez Najemcę w terminach ich wymagalności na podstawie rachunków otrzymanych bezpośrednio lub za pośrednictwem Wynajmującego.

3. Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu wszelkie poniesione przez niego opłaty eksploatacyjne za okres, w którym Najemca używał Lokalu.

## **§ 7**

### **Kaucja**

1. W dniu wydania Lokalu Najemca wręczy Wynajmującemu w gotówce kaucję w wysokości 12.000 zł (słownie: dwanaście tysięcy złotych) celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego z tytułu Umowy.
2. Kaucja podlega zwrotowi w kwocie nominalnej w terminie 30 dni od daty protokolarnego zwrotu Lokalu. Wynajmujący ma prawo do potrącenia z Kaucji zaległego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, jak również kosztów usunięcia wszelkich szkód powstałych w skutek niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Najemcę.

## **§ 8**

### **Wydanie Lokalu**

1. Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w terminie do dnia 01 lipca 2013 r. przez sporządzenie i podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do Umowy oraz wydanie Najemcy jednego zestawu kluczy umożliwiających dostęp do Lokalu i budynku, w którym Lokal się znajduje.
2. Opóźnienie Najemcy w odbiorze lokalu pozostaje bez wpływu na datę powstania obowiązku uiszczania czynszu.

## **§ 9**

### **Oświadczenia i zobowiązania Wynajmującego**

1. Wynajmujący oświadcza, że:
  - 1) posiada ważny tytuł prawny do Lokalu, uprawniający do rozporządzania Lokalem;
  - 2) dane zawarte w odpisie księgi wieczystej (stanowiącym załącznik nr 2) nie uległy zmianie a zawarcie Umowy nie narusza praw osób trzecich;
  - 3) Lokal znajduje w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do:
  - 1) zapewnienia sprawnego działania instalacji i urządzeń zapewniających Najemcy korzystanie z wody, linii telefonicznych, Internetu, ciepła i energii elektrycznej oraz dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie Lokalu i budynku;

- 2) wykonywania napraw instalacji i elementów wyposażenia technicznego Lokalu w zakresie nieobciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
    - a. napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody - bez armatury i wyposażenia, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej - z wyjątkiem osprzętu;
    - b. stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych, a także tynków;
  - 3) utrzymania w należyтым stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń w budynku służących do wspólnego użytku.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli nie wykonała swoich obowiązków lub wykonała je nienależycie wskutek okoliczności od niego niezależnych, tj. okoliczności, o których nie wiedział i nie mógł ich przewidzieć lub którym nie mógł zapobiec pomimo dołożenia najwyższej staranności, w szczególności z uwagi na zmianę przepisów krajowych lub zagranicznych, wydanie lub niewydanie stosownej decyzji przez organ administracji publicznej w kraju lub za granicą, klęski żywiołowe, warunki pogodowe, chorobę, wojnę, zamieszki, strajki.

## **§ 10**

### **Oświadczenia i zobowiązania Najemcy**

1. Najemca oświadcza, że:
  - 1) położenie, powierzchnia i stan techniczny Lokalu jest mu znany i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń;
  - 2) jego działalność w Lokalu będzie prowadzona zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności w zakresie przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów sanitarnych.
2. Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym;
  - 2) udostępnienia Wynajmującemu Lokalu celem umożliwienia kontroli jego stanu po uprzednim powiadomieniu Najemcy o terminie kontroli, dokonanym z dwudniowym wyprzedzeniem;
  - 3) przestrzegania regulaminów i porządku obowiązującego w budynku;
  - 4) używania Lokalu z dbałością o jego estetykę oraz wystrój wewnętrzny i zewnętrzny, dostosowany do wymagań właściwych służb porządkowych i architektonicznych;

- 5) dokonywania na własny koszt napraw i konserwacji:
- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych;
  - b) okien i drzwi;
  - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą;
  - d) brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które Lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;
  - e) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów;
  - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
  - g) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, a także malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń sanitarnych i grzewczych.
3. W przypadku powstania konieczności przeprowadzenia napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest powiadomić o tym Wynajmującego oraz udostępnić Lokal w celu przeprowadzenia rzeczonych napraw.
4. W przypadkach nagłych (wyciek wody, zalanie, pożar itp.) w czasie nieobecności Najemcy Wynajmujący ma prawo wejścia do Lokalu.

## **§ 11**

### **Podnajem**

Najemcy nie wolno oddawać Lokalu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

## **§ 12**

### **Zmiany budowlane**

1. Najemca może dokonać na własny koszt zmian i adaptacji Lokalu w zakresie oznaczonym w załączniku nr 3. Zmiany i adaptacje Lokalu inne niż oznaczone w załączniku nr 3 wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania przed dokonaniem zmian i adaptacji Lokalu wszelkich wymaganych prawem zezwoleń oraz przeprowadzenia prac z należytą

starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w sposób niezakłócający korzystanie z sąsiednich lokali.

3. Najemca ma prawo wyposażyć Lokal w urządzenia robocze i inne wyposażenie niezbędne do prowadzenia w nim umówionej działalności. Po zakończeniu Umowy Najemca usunie je z Lokalu na własny koszt.
4. Najemca odpowiada za wszystkie szkody powstałe w związku z podjętymi w Lokalu pracami lub montażem urządzeń.

### **§ 13**

#### **Wypowiedzenie**

1. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę na trzy miesiące naprzód licząc na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
  - a. dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
  - b. zalega z płatnościami Opłat eksploatacyjnych na kwotę przekraczającą 4.000 zł;
  - c. używa Lokal w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem;
  - d. odda Lokal lub jego część w podnajem lub bezpłatne używanie osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - e. dokona w Lokalu zmian lub adaptacji innych niż oznaczonych w załączniku nr 3 bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
  - f. wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu w budynku regulaminowi lub porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali uciążliwym.
3. Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli w Lokalu ujawnią się lub powstaną wady uniemożliwiające jego używanie zgodnie z umówionym przeznaczeniem albo wady zagrażające zdrowiu Najemcy i jego pracowników, a Wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w odpowiednim czasie.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Przedłużenie umowy po upływie okresu wypowiedzenia lub po upływie terminu, na jaki

umowa została zawarta, może nastąpić jedynie w drodze porozumienia sporządzonego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 14**

### **Zwrot Lokalu**

1. Najemca zobowiązany jest do opróżnienia Lokalu i jego zwrotu w terminie siedmiu dni od daty rozwiązania, wypowiedzenia lub wygaśnięcia Umowy w stanie niezmienionym i nie pogorszonym przy uwzględnieniu normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania.
2. Zwrot lokalu nastąpi w drodze sporządzenia i podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego oraz wydania posiadanych przez Najemcę kompletów kluczy do Lokalu i budynku, w którym Lokal się znajduje.
3. Podstawę ustalenia stanu Lokali na dzień jego zwrotu stanowi treść protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez strony. W razie odmowy Najemcy sporządzenia lub podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego podstawą ustalenia stanu Lokalu na dzień jego zwrotu będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez rzeczoznawcę powołanego przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. Pozostawione przez Najemcę w Lokalu rzeczy ruchome uważa się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności. Wynajmujący ma prawo usunąć z Lokalu porzucone rzeczy ruchomo na koszt Najemcy
5. Wynajmujący ma prawo do odmowy przyjęcia Lokalu, jeżeli nie będzie on w stanie zgodnym z Umową. W takim przypadku Wynajmujący będzie naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z Lokalu w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu brutto.
6. Przyjęcie Lokalu w stanie niezgodnym z Umową nie zwalnia Najemcy z obowiązku doprowadzenia Lokalu do stanu zgodnego z Umową i naprawienia szkody powstałej z tego tytułu.
7. W przypadku używania Lokalu po rozwiązaniu, wypowiedzeniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest uiszczania na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości dwukrotności dotychczasowego czynszu brutto.

## § 15

### Korespondencja

1. Wszelka korespondencja związana z Umową będzie prowadzona w formie elektronicznej lub pisemnej odpowiednio na niżej wskazane adresy stron:
  - 1) Wynajmujący: ul. Mickiewicza 49, 50-200 Dzierżonów; e-mail: ak@kwiatkowski.pl
  - 2) Najemca: ul. Wita Stwosza 5/18, 50-148 Wrocław; e-mail: bise@bise.pl
2. W przypadku zmiany adresu do korespondencji strona, której zmiana dotyczy, obowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą stronę w sposób powyżej określony.
3. W razie braku powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji, wszelką korespondencję przesłaną na dotychczas wskazane adresy do korespondencji uważa się za skutecznie doręczoną.

## §16

### Przepisy końcowe

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania i w zakresie jej przedmiotu uchyla wszelkie poprzednie uzgodnienia między stronami.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy, a także oświadczenia związane z Umową kierowane do drugiej Strony wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Sędem właściwym do rozstrzygania wszelkich sporów wynikłych z Umowy jest sąd powszechny właściwy według siedziby Wynajmującego.
6. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, parafowanych na każdej stronie i podpisanych, po jednym dla każdej ze Stron.

.....  
**Wynajmująca**

.....  
**Najemca**

#### Załączniki:

załącznik nr 1 – Protokół zdawczo odbiorczy.

załącznik nr 2 – Księga Wieczysta Lokalu.

załącznik nr 3 – Zakres prac dostosowawczych.