

Umowa najmu lokalu użytkowego nr U5
(zwana dalej „Umową”)

zawarta dnia r. w Opolu pomiędzy:

Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu (45-867), ul. Hallera 9A – wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000031825 o kapitale zakładowym w wysokości 43.848.000,00 zł, posiadająca numer NIP: 7542490151 i REGON: 531308741 – reprezentowana przez Prezesa Zarządu Tomasza Maciaś

- zwana w dalszej części „**Wynajmującą**”

a

.....

- zwanym w dalszej części „**Najemcą**”

- zwani łącznie dalej „**Stronami**”

o następującej treści:

§1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony numerem **U5** o łącznej powierzchni 102,78 m² znajdujący się na parterze (poziom 0) budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Oleskiej 33 w Opolu.
2. Wynajmująca oświadcza, że:
 - a) posiada tytuł prawny do przedmiotu najmu i jest w pełni uprawniona do rozporządzania przedmiotem najmu, w szczególności do oddania go w najem, a jej prawo w tym zakresie nie jest w żadnym stopniu ograniczone;
 - b) przedmiot najmu nie jest przedmiotem jakichkolwiek zobowiązań i rozporządzeń Wynajmującej wobec osób trzecich;
 - c) przedmiot najmu znajduje się w należyтым stanie technicznym zapewniającym prawidłowe, zgodne z przeznaczeniem użytkowanie.

3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem najmu i dokonał jego oględzin i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego i prawnego.
4. Stan przedmiotu najmu, jego wyposażenie oraz stopień jego zużycia ustalone zostaną w dniu wydania i szczegółowo opisane w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej Umowy.

§2

Korzystanie z przedmiotu najmu

1. Wynajmująca na mocy Umowy oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem przedmiot najmu szczegółowo opisany w §1 Umowy wyłącznie na cele prowadzonej przez Najemcę działalności gospodarczej, tj. w zakresie ujawnionych w *Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego*¹ kodów PKD w dniu zawarcia Umowy. Kody PKD ustala się na podstawie wydruku z elektronicznego systemu *CEIDG/KRS* stanowiącego **załącznik nr 2** do Umowy.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z dbałością o jego stan sanitarny i techniczny, w sposób nieprzekraczający normalnego zużycia wynikający z bieżącej eksploatacji i zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przy tym w szczególności obowiązujących przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy i PPOŻ.
3. Najemca w ramach Umowy uprawniony jest do współkorzystania wraz z Najemcami lokali oznaczonych numerami U2 i U3 z powierzchni wspólnej budynku wielorodzinnego przy ul. Oleskiej 33 w Opolu znajdującej się na parterze (poziom 0) budynku składającej się z wejścia do budynku, korytarza, i 2 (dwóch) toalet o łącznej powierzchni 91,78 m². Wszelkie postanowienia Umowy stosuje się odpowiednio.

§3

Odpowiedzialność i uprawnienia Stron

1. Najemca nie może przedmiot najmu oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującej.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za straty w substancji przedmiotu najmu, wynikłe wskutek normalnego zużycia.

¹ Niepotrzebne skreślić

3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie najmu oraz budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje wynikłe na skutek działania lub zaniechania Najemcy oraz osób, za które Najemca jest odpowiedzialny.
4. Wynajmująca zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu przedmiotu najmu po uprzednim mailowym lub telefonicznym powiadomieniu Najemcy - nie później niż 2 dni przed oględzinami.
5. Ubezpieczenie przedmiotu najmu od pożaru i innych zdarzeń losowych obciąża Wynajmującą. Ewentualne odszkodowanie z tego tytułu nie będzie obejmować ruchomości stanowiących własność Najemcy. Jako dodatkowe zabezpieczenie dla Wynajmującej, Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia od wszelkich zdarzeń, w tym zniszczeń oraz zdarzeń losowych, kradzieży, rabunku wyposażenia przedmiotu najmu na sumę ubezpieczenia minimum 50.000 zł z cesją praw z tej polisy na Wynajmującą bez żadnych ograniczeń. Polisę ubezpieczeniową wraz z dowodem jej opłacenia oraz cesją wszelkich praw i obowiązków wynikających z tej polisy na rzecz Wynajmującej Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującej w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy, oraz w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia poprzedniej polisy.
6. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za przedmioty wniesione przez Najemcę do przedmiotu najmu.

§4

Okres najmu

1. Umowę niniejszą Strony zawierają na czas *określony/nieokreślony* od dnia r.

§5

Czynsz najmu

1. Czynsz najmu Strony ustalają na kwotę /słownie:/ za każdy rozpoczęty miesiąc najmu powiększone o wartość podatku od towarów i usług (VAT) w stawce obowiązującej w dniu wystawienia przez Wynajmującą faktury oraz o zaliczkę na opłaty dodatkowe, o których mowa w §6 Umowy.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry w okresach miesięcznych każdorazowo do 15 dnia każdego miesiąca za dany i rozpoczęty miesiąc na rachunek bankowy Wynajmującej o numerze:
3. Za dzień zapłaty czynszu najmu przyjmuje się dzień uznania rachunku Wynajmującej należną kwotą.

4. Wynajmująca zastrzega sobie prawo corocznej waloryzacji czynszu najmu określonego w ust. 1. Dokonanie waloryzacji czynszu najmu nastąpić może w miesiącu marcu w każdym roku obowiązywania umowy, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po pół roku obowiązywania umowy. Podstawą waloryzacji czynszu najmu będzie wskaźnik „wzrostu cen na towary i usługi konsumpcyjnego ogółem” ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim za poprzedni rok kalendarzowy.
5. Waloryzacja nie stanowi zmiany Umowy i dla swej ważności wymaga wyłącznie przesłania przez Wynajmującą do Najemcy informacji o dokonaniu waloryzacji i ustaleniu nowego czynszu najmu co najmniej w formie dokumentowej na adres mailowy Najemcy.
6. Nowy czynsz najmu, o którym mowa w ust. 5, zacznie obowiązywać w kolejnym miesiącu następującym po miesiącu, w którym Wynajmująca poinformowała Najemcę o dokonaniu waloryzacji i ustaleniu nowego czynszu najmu.

§6

Oplaty dodatkowe

1. Strony ustalają, że wszelkie opłaty eksploatacyjne związane z przedmiotem najmu obciążają Najemcę, który w szczególności będzie ponosił koszty: gospodarki odpadami komunalnymi, wody ciepłej i zimnej, kanalizacji, opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz opłat z tytułu ogrzewania przedmiotu najmu, a także innych opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do partycypowania w kosztach utrzymania powierzchni wspólnej oddanej mu do współkorzystania, w szczególności kosztów energii elektrycznej, wody ciepłej i zimnej, kanalizacji oraz ogrzewania, a także utrzymania czystości (sprzątania) zleconego przez Wynajmującą nie rzadziej niż 1 raz w tygodniu.
Wysokość należnych kosztów utrzymania powierzchni wspólnej ustala się procentowo proporcjonalnie do powierzchni lokali oddanych Najemcom w najem i uprawnionych do współkorzystania z powierzchni wspólnej.
3. Strony ustalają, że Najemca będzie comiesięcznie uiszczał na rzecz Wynajmującej z góry zaliczkę na poczet opłat wskazanych w ust. 1 i 2 w łącznej kwocie wraz z czynszem najmu na rachunek bankowy Wynajmującej wskazany w §5 ust. 2 Umowy.
4. Strony dokonywać będą półrocznie/rocznie rozliczenia rzeczywistego zużycia mediów - wynikającego ze stanu liczników oraz faktur otrzymanych przez Wynajmującą od

dostawców mediów, a także decyzji właściwych organów. W przypadku braku indywidualnego opomiarowania mediów, wysokość należnych kosztów będzie ustalana procentowo, proporcjonalnie do powierzchni lokalu oddanego Najemcy w najem. W razie powstania niedopłaty Wynajmująca obciąży Najemcę powstałą różnicą i wystawi na rzecz Najemcy fakturę z 14-dniowym terminem płatności. W sytuacji wystąpienia nadpłaty, Wynajmująca zaliczy powstałą różnicę na poczet przyszłego czynszu najmu lub zwróci nadwyżkę Najemcy.

5. Najemcę poza opłatami wskazanymi w ustępach powyżej obciążają wszelkie opłaty lokalne, w tym w szczególności podatek od nieruchomości. Wysokość podatku ustalana jest w decyzji właściwego organu, którą Wynajmująca doliczy do faktury w miesiącu odpowiadającemu miesiącu, w którym winna być uiszczona poszczególna rata. Wysokość należnych opłat lokalnych z tytułu użytkowania powierzchni wspólnej ustala się procentowo proporcjonalnie do powierzchni lokali oddanych Najemcom w najem i uprawnionych do współkorzystania z powierzchni wspólnej.

§7

Kaucja

1. Na poczet wykonywania Umowy i pokrycie ewentualnych szkód i nieopłaconych rachunków, Najemca wpłaci przelewem na rachunek bankowy Wynajmującej tytułem kaucji kwotę stanowiącą równowartość trzykrotności czynszu najmu.
2. Kaucja podlega zwrotowi Najemcy w terminie 1-miesiąca po zakończeniu okresu najmu lub wypowiedzeniu niniejszej umowy, opróżnieniu przedmiotu najmu oraz rozliczeniu ewentualnych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego z tytułu Umowy. W przypadku nienależytej realizacji, przez Najemcę, obowiązków, o których mowa w §10 i 11 Umowy Wynajmująca będzie uprawniona do wstrzymania wypłaty Kaucji.
3. Jeżeli w okresie najmu Najemca nie będzie realizował terminowo płatności na poczet czynszu, wynikających z niniejszej Umowy, jak i innych świadczeń wynikających z Umowy, Wynajmująca może skorzystać z kaucji i dokonać potrącenia umownego, a na które to potrącenie Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W razie dokonania waloryzacji czynszu najmu, o której mowa w §5 ust. 5, wysokość kaucji ulega zmianie. W takiej sytuacji, Najemca zobowiązany będzie do dokonania uzupełnienia wysokości kaucji do wysokości trzykrotności stawki czynszu najmu.

5. Jeśli zaistnieje sytuacja, w której wysokość kaucji, znajdująca się w dyspozycji Wynajmującej będzie niższa od kwoty określonej w ustępie 1, Wynajmujący wezwie pisemnie Najemcę, by w terminie 14 (czternastu) dni uiszczył na jego rzecz odpowiednią, uzupełniającą wysokość kaucji. Wynajmująca będzie uprawniona do zaliczenia dokonywanych wpłat tytułem czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w pierwszej kolejności na poczet kaucji (w celu jej uzupełnienia).
6. Każdorazowo w przypadku skorzystania z uprawnienia do pomniejszenia kaucji pieniężnej, zarówno w trakcie obowiązywania umowy jak i po jej wygaśnięciu, Wynajmująca niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 7 dnia od dnia pomniejszenia kaucji pieniężnej, zawiadomi Najemcę o fakcie skorzystania z powyższego uprawnienia oraz przedstawi mu szczegółowe wyliczenia kwot o jakie kaucja pieniężna została pomniejszona.

§8

Rozwiązanie Umowy

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą Umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
2. Wynajmująca może rozwiązać Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) opóźnia się z zapłatą należnego czynszu najmu za co najmniej dwa okresy płatności i pomimo wyznaczenia w pisemnym wezwaniu dodatkowego terminu płatności – nie uiszcza go,
 - b) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie zaprzestaje tego,
 - c) dwukrotnie następująco po sobie odmówi Wynajmującej prawa wstępu do przedmiotu najmu i dokonania oględzin w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień Umowy,
 - d) użytkuje przedmiot najmu w sposób uciążliwy dla otoczenia lub wykracza przeciwko porządkowi publicznemu i mimo pisemnego wezwania do zaprzestania naruszeń – nie zaprzestaje tego,
 - e) używa przedmiot najmu w sposób przekraczający normalne zużycie lub wyrządza szkody w przedmiocie najmu i pomimo wezwania nie przystępuje do sporządzenia protokołu szkody w terminie 2-tygodniowym,
 - f) pomimo pisemnego upomnienia dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców lub

- użytkowników budynku albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi,
- g) bez pisemnej zgody Wynajmującego przystąpi do wykonania prac, dla których Umowa przewiduje obowiązek jej uzyskania,
 - h) niedostarczenia w terminie oświadczenia, o którym mowa w §9 Umowy,
 - i) niedostarczenia w terminie polisy ubezpieczenia wraz z cesją, o której mowa w §3 ust. 5 Umowy,
 - j) podnajmuje lub oddaje do bezpłatnego używania przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1 Umowy bez pisemnej zgody Wynajmującej.
3. Niezależnie od powyżej przewidzianych uprawnień, Wynajmująca będzie uprawniona do wypowiedzenia Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie wystąpienia stanu niewypłacalności Najemcy w rozumieniu prawa upadłościowego.
 4. Najemca może wypowiedzieć Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli nie zgadza się na nowy czynsz najmu ustalony w wyniku waloryzacji, o której mowa w §5 ust. 5 Umowy.
 5. W przypadku, o którym mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu Umowa ulega rozwiązaniu wraz z końcem miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym miała zacząć obowiązywać nowa stawka czynszu najmu, a Najemca winien w ostatnim dniu obowiązywania umowy opuścić przedmiot najmu.
 6. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 i 3 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym w pisemnym oświadczeniu przez Wynajmującą. §9 Umowy stosuje się odpowiednio.
 7. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu w terminach, o których mowa w ust. powyżej, Wynajmująca uprawniona będzie do obciążenia Najemcy wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy w wysokości dwukrotności obowiązującego w dniu wypowiedzenia umowy czynszu najmu, a także wszelkimi opłatami, o których mowa w §6 ust. 1.
 8. Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy z przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 4, Strony zgodnie przyjmują, iż Najemca upoważnił Wynajmującego do wejścia do przedmiotu najmu oraz usunięcia i składowania tych rzeczy zgodnie z Umową na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zwróci Wynajmującemu, na pierwsze żądanie Wynajmującego, wszystkie uzasadnione koszty usunięcia rzeczy Najemcy (i wszelkich innych przedmiotów pozostawionych przez Najemcę) oraz koszty przechowania takich rzeczy.

9. Wynajmująca zastrzega sobie prawo zastawu na przedmiotach i urządzeniach wniesionych przez Najemcę do przedmiotu najmu. Powyższe czynności dokonane będą protokolarnie, w obecności przywołanych dwóch świadków.
10. W przypadku nie skorzystania z uprawnień wynikających z zapisów o których mowa w ust. 2 pkt. i niniejszego paragrafu, Wynajmująca zastrzega sobie prawo zawarcia umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu od pożaru i innych zdarzeń losowych i obciążenia kosztami Najemcy.

§9

Zobowiązanie najemcy

1. Najemca poddaje się dobrowolnie egzekucji do łącznej kwoty 50.000 zł /słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych/ z tytułu zobowiązań Najemcy powstałych w wykonywaniu Umowy, w szczególności w zakresie nieopłaconego w terminie czynszu najmu i opłat dodatkowych, kosztów przechowania ruchomości pozostawionych w przedmiocie najmu oraz odszkodowania za szkodę wyrządzoną w przedmiocie najmu, a także w zakresie obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w oświadczeniu Wynajmującej lub w terminie wynikającym wprost z Umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującej w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy oświadczenia złożonego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. w formie aktu notarialnego. Wzór oświadczenia stanowi **Załącznik nr 3** do Umowy.

§10

Zmiany i naprawy

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt napraw bieżących, konserwacji Przedmiotu Najmu oraz remontów, których konieczność wynika z normalnego korzystania z przedmiotu najmu. Zakres oraz sposób ich wykonania wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej.
2. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującej o awariach mających wpływ na właściwe funkcjonowanie całego budynku, w którym położony jest przedmiot najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do poniesienia kosztów naprawienia szkód powstałych w wyniku jego działania lub zaniechania. W razie wystąpienia szkody, Wynajmująca wraz z Najemcą lub jego przedstawicielem sporządzą protokół szkody, w którym ustalą w

szczególności: datę powstania szkody, a jeżeli jej dokładne ustalenie nie będzie możliwe – przybliżoną datę, zakres szkody oraz wymagane czynności do jej usunięcia. Wynajmująca na podstawie protokołu zleci wykonanie prac koniecznych do przywrócenia stanu pierwotnego i obciąży w całości kosztami Najemcę. O terminie sporządzenia protokołu szkody Wynajmująca zawiadomi Najemcę za pośrednictwem wiadomości mailowej, nie później niż na 2 dni przed tym dniem.

4. W przypadku powstania szkody w powierzchni wspólnej, o której mowa w §2 ust. 3, w razie braku możliwości ustalenia, który z Najemców ponosi odpowiedzialność za szkodę, Wynajmująca w obecności co najmniej jednego Najemcy lub jego przedstawiciela sporządzi protokół szkody, o którym mowa w ust. powyżej i na jego podstawie zleci prace konieczne do przywrócenia stanu poprzedniego. Wynajmująca obciąży kosztami wszystkich Najemców uprawnionych do współkorzystania proporcjonalnie do powierzchni lokali będących w ich posiadaniu na mocy umów najmu.
5. W przypadku wystąpienia konieczności przeprowadzenia napraw w przedmiocie najmu, które zwyczajowo obciążają Wynajmującą, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o powstałej awarii mailowo na adres e-mail Wynajmującej.
6. Najemca w przypadku awarii lub konieczności dokonania naprawy obciążającej Wynajmującą zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującej na czas niezbędny do przeprowadzenia ewentualnych napraw i remontów. W takiej sytuacji Wynajmująca zawiadomi Najemcę mailowo o planowanym terminie i czasie trwania remontu. Udostępnienie przedmiotu najmu nie zwalnia Najemcy z zapłaty czynszu oraz ponoszenia opłat dodatkowych.
7. Jakikolwiek prace adaptacyjne lub budowlane wymagają pisemnej zgody Wynajmującej.

§11

Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy z dnia r.
2. W przypadku zwłoki Najemcy z odbiorem przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 1 Wynajmująca uprawniona będzie do rozpoczęcia naliczania czynszu najmu oraz innych opłat przewidzianych Umową poczynając od 1 dnia opóźnienia.

3. Po zakończeniu Umowy Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującej przedmiotu najmu w stanie, w jakim został on oddany w najem, nie pogorszonym oraz uporządkowanym, wraz ze wszystkimi składowymi istniejącymi urządzeniami technicznymi i elektrycznymi, a także do zlikwidowania wszelkich dokonanych zmian i adaptacji dokonanych przez Najemcę, chyba że Wynajmująca zgodzi się je zatrzymać. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu, choćby stanowiły one ulepszenie.
4. W razie niewypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 3, Wynajmująca będzie uprawniona do dokonania na koszt i ryzyko Najemcy niezbędnych napraw i uporządkowania przedmiotu najmu, w tym do usunięcia wykonanych przez Najemcę zmian i adaptacji (wykonanie zastępcze) bez konieczności uzyskania dodatkowej zgody.
5. Koszty wykonania zastępczego zostaną ustalone na podstawie wykonanych przez Wynajmującą prac w oparciu o fakturę VAT i obciążają w całości Najemcę.
6. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 1** do Umowy podpisanego przez obie Strony lub jednostronnie przez Wynajmującą w obecności dwóch świadków - w wypadku niestawiennictwa Najemcy.
7. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu po zakończeniu obowiązywania umowy.

§12 Odsetki

W przypadku niezachowania terminów płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych wskazanych w §6 Umowy oraz wszelkich innych należności pieniężnych naliczonych w wykonywaniu Umowy, w szczególności odszkodowanie za szkodę w przedmiocie najmu i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, Wynajmująca uprawniona będzie do naliczania odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych.

§13 Powiadomienia

1. W wypadkach wskazanych w Umowie Strony mogą porozumiewać się za pomocą poniższych danych kontaktowych:

- a) Wynajmująca: adres do doręczeń: e-mail:, tel:..... .
- b) Najemca: adres do doręczeń: e-mail:....., tel:
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do poinformowania drugiej Strony pisemnie przesyłką poleconą za zwrotnym potwierdzeniem odbioru za pośrednictwem operatora pocztowego o każdej zmianie w zakresie powyższych danych kontaktowych.
3. W przypadku braku informacji o zmianie danych kontaktowych korespondencję przesłaną na dotychczasowy adres i czynności dokonane za pośrednictwem wiadomości mailowych uważa się za skutecznie doręczoną.

§12

Postanowienia końcowe

1. Poza przypadkami wskazanymi wprost w umowie, wszelkie zmiany, uzupełnienia, a także oświadczenia w ramach wykonywania niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem Umowy strony poddają do rozstrzygnięcia Sądowi właściwemu ze względu na miejsce siedziby Wynajmującej.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmująca

Najemca

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY NIERUCHOMOŚCI

Sporządzony do umowy najmu z dnia w dniu
..... pomiędzy:

Wynajmująca:

Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu (45-867), ul. Hallera 9A – wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000031825 o kapitale zakładowym w wysokości 43.848.000,00 zł, posiadająca numer NIP: 7542490151 i REGON: 531308741 – reprezentowana przez Prezesa Zarządu Tomasza Maciaś

Najemca:

.....

Protokół dotyczy: przekazania/zwrotu* lokalu użytkowego oznaczonego numerem U5 o łącznej powierzchni 102,78 m² znajdującego się na parterze (poziom 0) budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Oleskiej 33 w Opolu

Licznik wody:

Licznik wody:

Nr licznika: Stan:

Licznik ciepła:

Nr licznika: Stan:

Wraz z nieruchomością przekazano:

- klucze do drzwi wejściowych: szt.
- wyposażenie:

.....

.....

.....
.....

Stan techniczny nieruchomości:

.....
.....
.....
.....

Zastrzeżenia do stanu nieruchomości/usterki:

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący przekazał nieruchomość, a Najemca przyjął ją bez zastrzeżeń, stwierdzając, że przekazanie jest zgodnie z wyżej wymienioną umową.

.....
(data i czytelny podpis Wynajmującej)

.....
(data i czytelny podpis Najemcy)

AKT NOTARIALNY

Dnia (.....) roku w Kancelarii Notarialnej w, przy, przed notariuszem, stawił/a się -----

OŚWIADCZENIE O PODDANU SIĘ EGZEKUCJI W TRYBIE ART. 777 § 1 PKT 5 KODEKSU POSTĘPOWANIA CYWILNEGO

§ 1. 1. oświadcza/ją, że: -----

a) w dniu roku zawarł/a/il jako najemca, w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą pod firmą z adresem głównego miejsca wykonywania działalności:/w imieniu reprezentowanej przez siebie Spółki działającej pod firmą z siedzibą w z Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Opolu, jako Wynajmująca, umowę najmu lokalu użytkowego nr U5 (zwaną dalej „Umową”) wraz z wyposażeniem o łącznej powierzchni 102,78 m² znajdujący się na parterze (poziom 0) budynku wielorodzinnego położonego przy ul. Oleskiej 33 w Opolu (zwaną dalej „Przedmiotem najmu”). -----

b) powołana Umowa została zawarta na czas oznaczony/nieoznaczony od dnia roku do dnia roku. -----

2. Stawający oświadcza/ją, że zgodnie z powołaną Umową: -----

a) Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującej z góry w okresach miesięcznych za każdy rozpoczęty miesiąc najmu czynsz najmu w wysokości PLN (słownie: złotych, 00/100), tj.: wartość netto: PLN (słownie: złote 00/100) powiększony o wartość podatku od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia przez Wynajmującą faktury VAT,

b) Czynsz najmu będzie płatny przez Najemcę w terminie do 15 dnia każdego miesiąca. -----

c) Czynsz najmu może być przez Wynajmującą corocznie zwaloryzowany. Zmiany czynszu dokonywane są w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiany wysokości czynszu dzierżawnego z tytułu waloryzacji nie stanowią zmian warunków Umowy, nie wymagają zawarcia aneksu do Umowy i następują za powiadomieniem Najemcy

przez Wynajmującą dokonany co najmniej w formie dokumentowej. Wynajmująca może dokonać waloryzacji w marcu każdego roku obowiązywania umowy, przy czym pierwsza waloryzacja może nastąpić nie wcześniej niż po upływie 6 miesięcy obowiązywania Umowy.

d) Oprócz wskazanego w lit a) powyżej czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia bieżących opłat i innych ciężarów związanych z eksploatacją Przedmiotu najmu i prowadzeniem w nim działalności, a w szczególności opłat eksploatacyjnych (w tym opłat stałych) za energię elektryczną, gospodarke odpadami komunalnymi, zużycie wody ciepłej i zimnej, opłaty za odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz opłat z tytułu ogrzewania przedmiotu najmu – płatnych zaliczkowo w wysokości i rozliczenia rzeczywistego zużycia wynikającego z odczytów liczników, faktur od dostawców itp. – stany liczników w/w mediów zostaną spisane w protokole zdawczo – odbiorczym w dniu przekazania Przedmiotu najmu Najemcy; -----

e) Najemcę poza opłatami eksploatacyjnymi obciążają wszelkie opłaty lokalne, w tym w szczególności podatek od nieruchomości. Wysokość podatku ustalana jest w decyzji właściwego organu, którą Wynajmująca doliczy do faktury w miesiącu odpowiadającemu miesiącu, w którym winna być uiszczona poszczególna rata.

f) Najemca wraz z rozwiązaniem Umowy zobowiązany jest do opuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującą lub wynikających wprost z Umowy. W razie nieopuszczenia przedmiotu Najmu w terminie, Wynajmująca uprawniona będzie do obciążenia Najemcy wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy w wysokości dwukrotności obowiązującego w dniu wypowiedzenia umowy czynszu najmu, a także wszelkimi opłatami, o których mowa w §6 ust. 1 Umowy.

g) Jeżeli Najemca nie usunie swoich rzeczy z przedmiotu najmu w terminie, o którym mowa w ust. 4, Strony zgodnie przyjmują, iż Najemca upoważnił Wynajmującego do wejścia do przedmiotu najmu oraz usunięcia i składowania tych rzeczy zgodnie z Umową na koszt i ryzyko Najemcy. Najemca zwróci Wynajmującemu, na pierwsze żądanie Wynajmującego, wszystkie uzasadnione koszty usunięcia rzeczy Najemcy (i wszelkich innych przedmiotów pozostawionych przez Najemcę) oraz koszty przechowania takich rzeczy.

h) W przypadku niezachowania terminów płatności czynszu najmu, opłat dodatkowych i lokalnych wskazanych w §6 Umowy oraz wszelkich innych należności pieniężnych naliczonych w wykonywaniu Umowy, w szczególności odszkodowanie za szkodę w przedmiocie najmu i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, Wynajmująca uprawniona będzie do naliczania odsetek za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych.

3. Stawający okazał/li Umowę najmu numer zawartą w dniu roku w pomiędzy Opolskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu, a,

4. oświadczą, że /stan cywilny i ustrój majątkowy/ (jeśli os. fizyczna). -----

§2. 1. oświadcza, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy najmu obowiązku:

a) terminowej zapłaty Wynajmującej czynszu najmu, o którym mowa w §5 Umowy najmu oraz opłat dodatkowych i lokalnych, o których mowa w §6 Umowy,

b) zapłaty odszkodowania za szkodę, o którym mowa w §10 Umowy,

c) zapłaty kosztów wykonania zastępczego w razie niedopełnienia obowiązku zwrotu przedmiotu najmu w stanie, w jakim został on oddany w najem, o którym mowa w §11 Umowy,

d) zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, o którym mowa w §8 Umowy,

e) kosztów usunięcia i przechowania rzeczy pozostawionych w przedmiocie najmu po rozwiązaniu Umowy, o których mowa w §11 Umowy,

e) a także wszelkich innych kosztów mogących powstać w wykonywaniu Umowy

- poddaje się egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego do łącznej kwoty 50.000 zł /słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych, jednocześnie postanawiając, że zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest upływ 14 dni liczonych od dnia nadania przesyłką poleconą przez Wynajmującą na adres Najemcy wynikający z §13 Umowy pisemnego wezwania do zapłaty wskazującego wysokość należności do zapłaty i stwierdzającego zwłokę Najemcy w terminie płatności lub w wymaganej wysokości czynszu najmu, o którym mowa w §5 Umowy najmu, opłat dodatkowych, o których mowa w §6 Umowy, odszkodowania za szkodę, o którym mowa w §10 Umowy, kosztów wykonania zastępczego powstałych w wyniku zwrotu przedmiotu najmu w innym stanie, niż ten w jakim został on oddany w najem, o którym mowa w §11 Umowy, obciążenia wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu a także wszelkich innych kosztów mogących powstać w wykonywaniu Umowy po stronie Najemcy wraz z odsetkami w wysokości odsetek maksymalnych oraz ewentualnymi kosztami postępowania egzekucyjnego.

2. oświadcza, że odnośnie wynikającego z powołanej Umowy najmu obowiązku opróżnienia i wydania przedmiotu umowy w terminie wskazanym w oświadczeniu Wynajmującej lub w terminie wynikającym wprost z Umowy poddaje się egzekucji z niniejszego aktu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego oraz ewentualnych kosztów postępowania egzekucyjnego.

3. oświadcza, że niniejszy akt notarialny może być podstawą wielokrotnego nadawania klauzuli wykonalności.

§3. oświadcza, że Opolskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. z siedzibą w Opolu będzie mogła wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do 24 miesięcy od dnia wygaśnięcia, wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu.

§4. 1. Koszty sporządzenia niniejszego aktu ponosi

2. Wypisy tego aktu można wydawać