

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr/TBS/....

Zawarta w dniu r pomiędzy Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. ul. Warszawska 35 B ,
NIP 631-22-45-832 , REGON 276590157 , wpisana do KRS pod nr 0000061651
reprezentowanym przez:
Prezesa Zarządu – Krzysztofa Kopanię
zwanym dalej „Wynajmującym”

A

.....
NIP Regon
Reprezentowanym przez:
..... Pesel:
Zwanym dalej „Najemcą” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje najemcy na czas nieokreślony – w najem lokal użytkowy położony w Gliwicach przy ulicy składający się z pomieszczeń o powierzchni użytkowej i wyposażony w instalacje :
2. Najemca oświadcza, że stan lokalu oraz budynku , w którym lokal znajduje się jest mu znany i, że z tytułu tego stanu nie zgłasza on żadnych roszczeń. Stan lokalu oraz stopień zużycia elementów jego wyposażenia technicznego określa protokół zdawczo – odbiorczy.

§ 2

Podpisanie umowy i wydanie lokalu następuje na podstawie :

- a) wpłaty kaucji zabezpieczającej pokrycie należności z tytułu najmu lokalu wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w wysokości 3 – krotności miesięcznego czynszu, to jest zł (Słownie:)
- b) spisania protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczny lokalu znajdujących się w nim elementów wyposażenia, instalacji i urządzeń.

§ 3

Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal na :

§ 4

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz wg stawki zł za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu czyli za m² to jest czynsz wynosi zł + podatek VAT 23% =zł miesięcznie (słownie:) z góry w terminie do dnia 10 -go każdego miesiąca chyba, że termin określony w fakturach wynajmującego jest inny, na rachunek bankowy w Getin Bank wskazany w Fakturze VAT.

2. Strony ustalają, że najemca oprócz czynszu zobowiązuje się do wnoszenia następujących opłat za media (załącznik do umowy) oraz opłata za odbiór nieczystości – najemca zawrze indywidualną umowę.

Wysokość opłat, okresy rozliczeniowe, zmiany stawek, terminy płatności wynajmujący będzie wskazywał w fakturach.

Wysokość opłat będzie ulegać zmianom w zależności od cen stosowanych przez dostawców mediów i odbiorców nieczystości.

§ 5

Wynajmujący może jeden raz w roku kalendarzowym podwyższyć wysokość miesięcznego czynszu najmu o formalnie opublikowany przez Główny Urząd Statystyczny roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych bez wypowiedzenia umowy.

O zmianie wysokości czynszu Wynajmujący zawiadamia Najemcę za jednomiesięcznym uprzedzeniem – wskazując wysokość podwyżki w procentach i określając nową wysokość czynszu najmu obowiązującą od następnego miesiąca kalendarzowego.

§ 6

1. Najemca upoważnia wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy jako odbiorcy faktur VAT .
2. Za nieterminowe uiszczenie czynszu przez najemcę będą naliczane odsetki ustawowe.

§ 7

Najemca zobowiązuje się podjąć działalność gospodarczą najpóźniej w terminie jednego miesiąca od chwili przejęcia lokalu. Niezachowanie tego terminu upoważnia wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 8

1. Wynajmujący ma prawo po uprzednim powiadomieniu Najemcy – dokonać wizji lokalnej przedmiotu najmu w zakresie wywiązywania się Najemcy z umowy.
2. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania niezbędnych prac awaryjnych i / lub remontowych obciążających Wynajmującego, oraz w celu przeprowadzenia rocznego przeglądu budowlanego.
3. Najemcy nie wolno przedmiotu najmu podnajmować ani oddawać osobom trzecim do bezpłatnego używania.

§ 9

Najemca obowiązany jest do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, do dokonywania napraw w lokalu oraz jego odnowienia, a także zachowania i utrzymania porządku i czystości na terenie przyległym do lokalu.

§ 10

1. Koszty remontu obciążają najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi.
2. Prace modernizacyjne podnoszące standard lokalu oraz prace związane z dostosowaniem lokalu do planowanej działalności obciążają najemcę lokalu oraz wymagają zgody wynajmującego.

- Prace, o których mowa w ust.2 wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego .

§ 11

Najemca jest zobowiązany po rozwiązaniu umowy pozostawić lokal opróżniony, odnowiony w stanie do natychmiastowego zadysponowania na rzecz nowego najemcy.

§ 12

Umowa może zostać rozwiązana na koniec miesiąca kalendarzowego przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia na piśmie.

§ 13

- Wynajmujący może odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu stosownego terminu – w razie :
 - zalegania z zapłatą czynszu i /lub opłat dodatkowych za okres powyżej jednego miesiąca
 - nie prowadzenia działalności w lokalu przez okres dłuższy aniżeli 2 miesiące
 - wyrządzenia szkód Wynajmującemu i /lub lokalom sąsiednim.
 - naruszanie Regulaminu Porządku Domowego i/lub prowadzenie działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie.
 - nie dbania o czystość i porządek oraz stan techniczny i estetykę w lokalu i w otoczeniu lokalu – w zakresie przynależnym do lokalu
 - naruszania przepisów bhp i p.poż.

§14

- Gdy nastąpi rozwiązanie umowy najmu, Najemca zaprzestaje użytkowania lokalu, nie przekazał go protokołem zdawczo – odbiorczym, nie przyjmuje korespondencji lub nie odpowiada na wezwania Wynajmującego – strony ustalają, że taki stan faktyczny oznacza opuszczenie lokalu przez Najemcę i upoważnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu.
- Jeżeli najemca nie wyda lokalu w razie rozwiązania umowy (§ 12) lub odstąpienia od umowy w sytuacjach wskazanych w § 13 – strony ustalają procedurę wydania lokalu:

- Wynajmujący wzywa Najemcę na adres :

.....
do wydania lokalu w stanie wolnym od osób i rzeczy – w terminie 10 dni,

- po bezskutecznym upływie terminu 10 dni Najemca upoważnia Wynajmującego do wejścia do lokalu i jego przejęcia, a także do wywiezienia znajdujących się w lokalu rzeczy na wysypisko śmieci na koszt Najemcy.

§ 15

Strony ponadto uznają za istotne:

- Najemca wskazuje osobę do reprezentacji i adres do doręczeń korespondencji wynikającej z realizacji umowy najmu i dla bieżących kontaktów:

-adres e-mail:.....

-nr telefonu komórkowego..... w tym sms, mms

- Poczta Polska lub inny operator- na adres:

.....
Zmiana adresu do doręczeń wymaga obustronnie podpisanego aneksu do umowy. Pisma wysłane pod adresem wskazanym z zdaniu pierwszym uznaje się za doręczone chociażby nawet poczta dokonała ich zwrotu z adnotacją „adresat nieznan” lub „nie podjęto w terminie.”

3. Wynajmujący wskazuje Najemcy sposób doręczania wszelkiej korespondencji i dla bieżących kontaktów:

-nr tel. 32/300-00-24, 32/331-06-01, 32/231-03-95

-e-mail: lu.umowy@tbs2.pl

-Poczta Polska lub inny operator: 44-100 Gliwice; ul. Warszawska 35B.

W związku z rozwojem cyfryzacji- Strony dopuszczają możliwość użycia innych technik i możliwości- za uprzednim obopólnym porozumieniem.

.....

Wynajmujący: ZBM II TBS Sp. z o.o. 44-100 Gliwice ul. Warszawska 35B
Najemca.....

§ 16

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W razie sporu Strony poddają się jurysdykcji Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

W sprawach nieunormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 18

1. Umowę sporządzono w trzech jednakowych egzemplarzach, jeden egzemplarz dla najemcy, a dwa dla wynajmującego.
2. Integralną częścią umowy stanowi zał. nr 1- Normatywy zużycia wyposażenia i urządzeń technicznych oraz zasady obliczania zużycia elementów wyposażenia.

Oświadczam, że zostałem/am poinformowany/a, iż:

- a. Administratorem jego danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy przetwarzającym jest Zarząd Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.;
- b. dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń;
- c. dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych;
- d. dane osobowe będą/nie będą przekazywane podmiotom trzecim
- e. przysługuje mu prawo uzyskania dostępu do własnych danych osobowych, ich sprostowania i usunięcia, a także żądania ograniczenia przetwarzania oraz przeniesienia danych w warunkach określonych powszechnie obowiązującymi przepisami prawa;
- f. przysługuje mu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że przetwarzanie jego danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa;
- g. dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

Najemca

Wynajmujący
ZBM II TBS Spółka z o.o.

.....