

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr..... /TBS/.....

Zawarta w dniu r. pomiędzy Zarządem Budynków Miejskich II Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. w Gliwicach ul. Warszawska 35 B , NIP 631-22-45-832 , REGON 276590157 , wpisana do KRS pod nr 0000061651 reprezentowanym przez:

1. Prezesa Zarządu – Bożenę Orłowską
zwanym dalej „Wynajmującym”

A

Panem/nią.....

NIP REGON

Reprezentowana przez :

.....; Pesel

Zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje najemcy na czas nieokreślony/określony – w najem lokal użytkowy położony w Gliwicach przy ulicy....., składający się z ...pomieszczeń o powierzchni użytkowej m^2 i wyposażony w: instalację elektryczną ,internetowa,TV, telefoniczną,wodociągową, kanalizacyjną, centralne ogrzewanie, ciepłą wodę ,w – c w lokalu.
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
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że lokal użytkowy znajduje się w budynku mieszkalnym i zobowiązany jest do przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego.

§ 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 biuro

§ 4

1.Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz wg stawki $zł$ za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu czyli za m^2 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 Genin Bank nr wskazany w fakturze VAT.

2.Strony ustalają, że najemca oprócz czynszu zobowiązuje się do wnoszenia następujących opłat:

1. Opłata stała za ciepłą wodę i c.o. [$m^2 \times zł/m^2 + 23 \% VAT$]

2. Opłata zmienna za c.o. [w ilości GJ x.... zł/GJ + 23%VAT] do rozliczenia
3. Opłata za podgrzanie wody [1,00 m³x ... zł /m³ + 23% VAT] do rozliczenia
4. Opłata za zimną wodę i kanalizację [..... m³ x ... zł/m³ +VAT 8%] do rozliczenia
5. Opłata za zimną wodę i kanalizację – do podgrzania [1,00 m³ x zł/m³ +VAT 8%] do rozliczenia
6. Oświetlenie terenu : zł + 23 % VAT

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 tzw. Mediów.

O wysokości opłat informuje załącznik do umowy najmu.

§ 5

1. Wynajmujący może podwyższyć wysokość czynszu najwcześniej z dniem 01 marca każdego roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS przy czym wysokość stawki czynszowej nie może być niższa niż stawka czynszu dla lokali mieszkalnych będących własnością Wynajmującego.

2. Zmiana stawki czynszowej może nastąpić za jednomiesięcznym wypowiedzeniem stawki czynszu i zawarciem aneksu do umowy najmu.

3. Wrazie nie podpisania aneksu do umowy najmu w terminie 30 dni każda ze stron ma prawo odstąpić od umowy najmu za miesięcznym wypowiedzeniem.

§ 6

1. Najemca upoważnia wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy jako odbiorcy faktur VAT .

2. Za nie terminowe uiszczenie czynszu przez najemcę będą naliczane odsetki ustawowe.

§ 7

Najemca zobowiązuje się podjąć działalność gospodarczą najpóźniej w terminie jednego miesiąca od chwili jego przejęcia . Nie zachowanie 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

1. Najemca zobowiązany 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, a w szczególności do usuwania nieczystości z przyległego do lokalu chodnika oraz do oczyszczania go ze śniegu i lodu .

2. Odpady związane z działalnością Najemcy gromadzić będzie w pojemnikach, które nabyte lub wydzierżawi od przedsiębiorstwa oczyszczającego miasto.

§ 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.
3. 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

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

§14

1. Gdy nastąpi rozwiązanie umowy najmu ,Najemca zaprzestał 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 przejścia przedmiotu najmu.
2. 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 przejścia, a także do wywiezienia znajdujących się w lokalu rzeczy na wysypisko śmieci na koszt Najemcy.

§ 15

Strony ponadto uznają za istotne:

1. Najemca wskazuje osobę do reprezentacji i adres do doręczeń korespondencji :

.....

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 nieznany” lub „nie podjęto w terminie.”

2. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych wyłącznie dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy.

§ 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 nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednako brzmiących egzemplarzach , jeden egzemplarz dla najemcy, a dwa dla wynajmującego.

Najemca

Wynajmujący
ZBM II TBS Spółka z.o.o

.....

.....