

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr...../.....

Zawarta w dniur pomiędzy Miastem Gliwice z siedzibą 44-100 Gliwice ul. Zwycięstwa 21; NIP 631-10-06-640 - jednostki budżetowej Zakład Gospodarki Mieszkaniowej, 44-100 Gliwice, Plac Inwalidów Wojennych 12 w imieniu którego i na rzecz jego działającego Zarządca – ZBM II TBS Spółka z o.o. z siedzibą : 44-100 Gliwice ul. Warszawska 35 B, wpisana do KRS 0000061651, reprezentowanym przez ustanowionego przez Prezydenta Miasta Gliwice Pełnomocnika Bożenę Orłowską – na podstawie pełnomocnictwa nr 2015/3599/S/PM z dnia 13 listopada 2015 r
Zwanym dalej „Wynajmującym”

a

1.....zamieszkałym wprzy ulicy.....
Legitymującym się dowodem osobistym seria, numer.....wydanym przez
.....Pesel.....p
rowadzącym/cą działalność gospodarczą wpisaną do Centralnej Ewidencji I Informacji O
Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra właściwego do spraw gospodarki, pod
nazwą :.....
Wykonującym/cą działalność w.....ul.....
NIPREGON.....
zwaną/nym dalej „Najemcą”
o następującej treści :

lub

.....
z siedzibąprzy ulicy
wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w
.....Wydział Gospodarczy pod numerem KRS
RegonNIP.....
Reprezentowaną w niniejszej umowie przez:
1.....
2.....
Zwaną/nym dalej „Najemcą” o następującej treści:

I. Przedmiot umowy

§1

1. Wynajmujący oddaje najemcy na czas nieokreślony poczynając od dnia r w najem lokal użytkowy położony w Gliwicach przy ulicy *front, parter* składający się z pomieszczeń o powierzchni użytkowej **m²** oraz przynależnych piwnic o powierzchnii wyposażony w instalacje: elektryczną, gazową, wodno-kanalizacyjną, centralne ogrzewanie sieciowe, inne....., w-c w lokalu.
2. Najemca oświadcza, że stan lokalu oraz budynku, w którym lokal się znajduje jest mu znany i z tytułu tego stanu nie zgłasza żadnych roszczeń. Obejmuje lokal w takim stanie, w jakim się znajduje .

§2

Stan lokalu oraz jego wyposażenie techniczne oraz stopień zużycia elementów określa protokół zdawczo-odbiorczy.

§3

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal na działalność: branża nieograniczona
2. Prowadzona przez Najemcę działalność nie może być uciążliwa dla sąsiadujących lokali i nie może zakłócać spokoju i porządku.

II. **Czynsz i opłaty.**

§4

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz wg stawki **zł.** za jeden metr kwadratowy powierzchni, czyli za **m²** tj. czynsz wynosi **zł** + podatek VAT 23% = **zł.** (słownie :) miesięcznie –

2. Czynsz płatny jest z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca, chyba że termin określony w fakturach Wynajmującego na rachunek w GETIN Bank S.A. podany w fakturze VAT.

3. Obok czynszu Najemca obowiązany jest ponosić opłaty związane z użytkowaniem lokalu, tj. **opłatę za zimną wodę, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie**, wg załącznika nr 1 niniejszej umowy. 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.

4. Niezależnie od czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz miasta Gliwice.

5. Rozliczenia mediów będą dokonywane przynajmniej jeden raz w roku w zależności od daty otrzymania faktur od dostawców.

6. Zmiana stawki czynszowej może nastąpić za jednomiesięcznym wypowiedzeniem i po sporządzeniu aneksu do umowy najmu.

7. Wysokość stawki czynszu za najem 1m² powierzchni lokalu będzie corocznie zwiększana o 3%, jeżeli publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przekroczy 3% lub suma publikowanych wskaźników z dwóch następujących po sobie lat przekroczy 5%.

8. Za nieterminowe uiszczanie czynszu i opłat przez Najemcę będą naliczane odsetki oraz inne opłaty przewidziane aktualnie obowiązującymi przepisami.

9. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy, jako odbiór faktur VAT. Faktury będą wystawiane przez Miasto Gliwice ul. Zwycięstwa 21 – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Gliwicach Pl. Inwalidów Wojennych 12.

III. **Wykonanie umowy**

§5

1. Najemca zobowiązuje się podjąć działalność najpóźniej w terminie 3 miesiące od chwili protokolarnego przejęcia lokalu. Nie zachowanie tego terminu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca bez ważnej przyczyny nie prowadzi w lokalu działalności przez okres dłuższy niż trzy miesiące.

WZÓR UMOWY NAJMU

3. Pismo o rozwiązaniu umowy w sytuacjach określonych w §5 pkt 1 i 2 ze wskazaniem terminu wydania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący doręcza Najemcy listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adres wskazany w §15 niniejszej umowy – ze skutkiem doręczenia.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w lokalu i na terenie przyległym do lokalu, a w szczególności do usuwania nieczystości z przyległego do lokalu chodnika oraz oczyszczania go ze śniegu i lodu, a ponadto do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz przestrzegania przepisów bhp i p. poż.
2. Odpady związane z działalnością Najemca gromadzić będzie w pojemnikach, które nabeździe lub wydzierżawi od przedsiębiorstwa oczyszczającego miasto.

§ 7

Najemcy nie wolno przedmiotu najmu podnajmować, ani oddawać osobom trzecim do używania.

§ 8

1. Koszty remontu i adaptacji obciążają Najemcę lokalu i nie podlegają zwrotowi.
2. Prace, o których mowa w § 8 pkt 1 wymagają pisemnej zgody Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu miejskiego oraz konserwatora zabytków w odniesieniu do budowli zabytkowych. Wykonywanie robót budowlanych i adaptacyjnych musi odbywać się zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej.
3. Podejmowanie jakichkolwiek czynności faktycznych i/lub prawnych, w tym zakładanie szyldów, reklam na elewacji budynku, wykonywanie odnowień, remontów na częściach wspólnych nieruchomości wymaga zgody Wspólnoty Mieszkaniowej podjętej we właściwym trybie ustawowym.
4. Wynajmujący gwarantuje możliwość zainstalowania odbiorników zasilanych energią elektryczną do wysokości - Instalacje wymagające większego zapotrzebowania energii Najemca wykonuje na własny koszt.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo po uprzednim powiadomieniu Najemcy do przeprowadzenia 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.

IV. Rozwiązanie umowy.

§ 10

Wynajmujący może wypowiedzieć najem 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 2 miesięcy.
2. Wyrządzenia szkód Wynajmującemu i/lub lokalom sąsiednim, a także osobom trzecim.
3. Naruszenia Regulaminu Porządku Domowego i/lub prowadzenia działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie.
4. Nie dbania o czystość i porządek oraz stan techniczny i estetykę w lokalu i w otoczeniu lokalu – w zakresie przynależnym do lokalu.
5. Naruszenia przepisów bhp i p. poż.
6. Przypadków określonych w § 5 pkt 1 i 2.

WZÓR UMOWY NAJMU

§ 11

1. Umowa może zostać rozwiązana w części lub całości przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego i nie wymaga uzasadnienia.
2. Rozwiązanie umowy za porozumieniem stron może nastąpić w każdym czasie.
3. Wnoszenie praw z umowy najmu do innych podmiotów może odbywać się na zasadach określonych w przepisach prawa miejscowego.

§ 12

1. Najemca jest zobowiązany po rozwiązaniu umowy najmu wydać Wynajmującemu lokal w stanie nadającym się do użytkowania i nie pogorszonym z chwili jego przejęcia.
2. Z czynności przekazania lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 13

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W razie sporu strony poddają się jurysdykcji sądu właściwego dla miejsca położenia nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

V. **Postanowienia końcowe.**

§ 14

W sprawach nie unormowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.

§ 15

Strony ponadto uznają za istotne:

1. Najemca wskazuje 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. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.
2. Umawiające się strony oświadczają, że z tekstem niniejszej umowy zapoznały się, rozumieją ją, a w szczególności rozumieją zapisy postanowień §5 i § 15.

Najemca

Wynajmujący
w imieniu Miasta Gliwice –
ZBM II TBS spółka z o.o.