

UMOWA NAJMU lokalu użytkowego nr
przy ul. Zwycięstwa 13 (oficyna) III p.
zawarta w dniu w Gliwicach

pomiędzy:

Zarządem Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o. z siedzibą w Gliwicach przy ul. Dolnych Wałów 11, NIP 6312243307, REGON 276567632, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000011843, posiadającą kapitał zakładowy o wysokości:

reprezentowaną przez:

1. Prezes Zarządu –

zwaną dalej „Wynajmującym”,

adres do korespondencji : ul. Dolnych Wałów 11, 44-100 Gliwice

a

1. z siedzibą w przy ul. wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Wydział Gospodarczy pod nr

NIP:; REGON:.....,

Reprezentowaną w niniejszej umowie przez

1. Prezesa Zarządu –

zwany dalej „Najemcą”.

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy położony w Gliwicach przy **ul. Zwycięstwa 13/Uws/....** składający się z ... pomieszczeń biurowych, pom. gospodarczego i toalety o łącznej powierzchni m² usytuowany **na III piętrze budynku (oficyna)**.
2. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. Zwycięstwa 13 składającej się z działki zabudowanej, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta o numerze **GL1G/00015690/8**, jak również lokalu użytkowego położonego w budynku wzniesionym na tej nieruchomości, stanowiącego przedmiot umowy najmu.
3. Lokal wyposażony jest w: instalacje elektryczną, instalacje teletechniczną, ogrzewanie c.o. sieciowe, instalacja wodno-kanalizacyjna.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący Załącznik nr 1 do niniejszej umowy jest jej integralnym składnikiem. Najemca oświadcza, iż nie ma zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu.
5. Lokal został przekazany Najemcy **w dniu** na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust 5.

§ 2.

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania lokalu na:
2. Najemcy przysługuje uprawnienie do zmiany branży prowadzonej działalności, o zmianie tej powinien jednak niezwłocznie poinformować Wynajmującego na piśmie. Zmiana powyższa nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga sporządzenia aneksu.
3. Najemca zobowiązuje się do podjęcia prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu w terminie trzech miesięcy od dnia zawarcia umowy. Zmiana tego terminu wymaga uzyskania

pisemnej zgody Wynajmującego, o której udzielenie Najemca winien wystąpić przed upływem pierwotnie ustalonego terminu.

4. Koszty adaptacji lokalu na potrzeby danej działalności gospodarczej oraz zabezpieczenie lokalu (kraty, alarm, ochrona, dodatkowe drzwi itp.) obciążają w całości Najemcę bez uprawnienia do żądania ich zwrotu od Wynajmującego.
5. Działalność prowadzona przez Najemcę nie może być uciążliwa dla osób korzystających z sąsiadujących lokali i nie może zakłócać spokoju i porządku.
6. Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu najmu z należytą starannością, dbałością o jego stan techniczny i sanitarny w zakresie nałożonym na niego przez przepisy niniejszej umowy oraz przepisy prawa, w tym w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego, przeciwpożarowe i BHP.

§ 3.

1. Nie później niż w dniu udostępnienia Najemcy przez Wynajmującego lokalu Najemca zobowiązuje się wpłacić Wynajmującemu w pieniądzu kaucję na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu oraz ewentualnych szkód wyrządzonych w trakcie trwania umowy najmu, w wysokości trzykrotnego czynszu lub zabezpieczyć taką kwotę w formie gwarancji bankowej.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, pomniejszona o kwoty ewentualnego odszkodowania należnego Wynajmującemu, zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, nie później niż w terminie 1 miesiąca od zakończenia umowy najmu lokalu.

§ 4.

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:
– **pow. lokalu** m² x zł/m² = + VAT (słownie;) + VAT.
Podatek VAT zostanie naliczony w wysokości aktualnej na dzień wystawiania faktury.
2. Niezależnie od czynszu najmu Najemca jest zobowiązany od dnia protokolarnego przejęcia lokalu ponosić opłaty dodatkowe związane z eksploatacją lokalu (zwane również opłatami eksploatacyjnymi), w tym opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej, wody, podgrzewania wody, odprowadzania nieczystości płynnych i stałych, centralnego ogrzewania.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych zostanie wskazana w fakturach przez Wynajmującego. Rozliczenie opłat eksploatacyjnych będzie dokonywane na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów. Sposób rozliczenia określa Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne są przez Najemcę za bieżący miesiąc z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
5. Wynajmujący wystawiać będzie Najemcy fakturę i wysyłać na wskazany adres w umowie. Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania faktury za doręczoną.
6. Za dzień zapłaty należności wynikających z niniejszej umowy strony przyjmują datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego, który dla danej umowy jest indywidualny i stały. Za wszelkie opóźnienia w zapłacie Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe począwszy od dnia następnego po terminie wskazanym w punkcie 4.
7. Stawka czynszu określona w ust. 1 może zostać raz w roku podwyższona bez konieczności wypowiedzania warunków umowy o wartość ustaloną w drodze negocjacji, przy uwzględnieniu iloczynu wskaźników miesięcznych wzrostu cen towarów i usług za ostatni rok ogłoszonych przez GUS. Zmiana stawki w wyniku waloryzacji, o której mowa w zdaniu pierwszym nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga wypowiedzenia jej warunków, wymaga jednak pisemnego powiadomienia Najemcy przez Wynajmującego zawierającego nową wysokość stawki czynszu oraz termin, od którego zmiana będzie obowiązywała.
8. Wysokość opłat eksploatacyjnych będzie ulegać zmianom stosownie do zmian obowiązujących stawek wynikających z umów zawartych z dostawcami mediów i obowiązujących przepisów na podstawie pisemnej informacji Wynajmującego. Zmiana opłat będzie obowiązywała Najemcę od terminu, od którego wzrost ten nastąpił.

Dokument stanowiący podstawę zmiany stawki wyżej wskazanych opłat dostępny będzie dla Najemcy do wglądu w siedzibie Wynajmującego.

9. Zmiana stawek i wysokości opłat eksploatacyjnych nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, jak również sporządzenia aneksu do niniejszej umowy.
10. Zakłócenia lub przerwy np. w zaopatrzeniu w energię ciepłą, energię elektryczną, wodę itp. występujące na skutek działania sił wyższych czy innych okoliczności, na które Wynajmujący nie miał wpływu, nie uprawnia Najemcy do dochodzenia roszczeń o zmniejszenie czynszu ani do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych.
11. Montaż szyldów, reklam na elewacji jak i prowadzenie innych prac w częściach wspólnych budynku będzie przedmiotem odrębnych ustaleń najemcy z właścicielem budynku.
12. Niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego podatku od nieruchomości, który Wynajmujący odprowadzi następnie na rzecz miasta Gliwice.

§ 5.

1. Najemcy nie wolno przenosić praw z umowy najmu, na inną osobą, nie wyłączając spółki prawa handlowego lub wspólnika spółki cywilnej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemcy nie wolno przedmiot najmu podnajmować ani oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym poprzez wykonywanie bieżącej konserwacji i remontów składników przedmiotu najmu, w tym w szczególności drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, wody, ogrzewania itp.
2. Najemca jest uprawniony do dokonywania wszelkich robót budowlanych, instalacyjnych i remontowych, dokonywania ulepszeń i modernizacji podnoszących standard lokalu jedynie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Nakłady poniesione z tego tytułu przez najemcę nie będą podlegały zwrotowi.
3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody w odpowiedniej formie (zezwolenia, decyzji, pozwolenia) Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miejskiego w Gliwicach w każdym przypadku, gdy wymagają tego przepisy ustaw. Nadto do dokonywania jakichkolwiek prac w lokalu, o których mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.

Najemca m.in. obowiązany jest:

- a) przekazać Wynajmującemu 3 egzemplarze dokumentacji projektowo – budowlanej,
 - b) przed przystąpieniem do wykonywania prac uzyskać wszelkie wymagane prawem zezwolenia, pozwolenia i decyzje oraz do przedłożenia ich odpisów Wynajmującemu,
 - c) do wykonania robót budowlanych i adaptacyjnych zgodnie z prawem budowlanym i zasadami sztuki budowlanej,
 - d) powiadomić Wynajmującego o harmonogramie prac najpóźniej na 7 dni przed ich rozpoczęciem.
4. Koszty przeprowadzenia prac, o których mowa w ust. 3 obciążają Najemcę.
 5. Najemca jest obowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu wykonania niezbędnych, obciążających go prac awaryjnych i/lub remontowych w lokalu.

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Porządku Domowego obowiązującego na terenie nieruchomości, w tym w szczególności do stosowania się do zasad korzystania z części wspólnej nieruchomości poprzez m.in. utrzymywanie porządku i czystości na terenie przyległym do lokalu.

2. Odpady związane z prowadzeniem działalności Najemca, zobowiązany jest gromadzić w pojemnikach zgodnie z indywidualnie zawartą umową.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia w wynajmowanym lokalu wizji lokalnej w celu weryfikacji wywiązywania się przez Najemcę z postanowień umowy. Przeprowadzenie wizji będzie poprzedzone stosownym powiadomieniem.
4. Najemca ma obowiązek udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania niezbędnych prac remontowych obciążających Wynajmującego oraz zmierzających do usunięcia ujawnionej awarii.
5. Utrzymanie czystości w częściach wspólnych nieruchomości oraz na terenie nieruchomości należą do obowiązków Wynajmującego.

§ 8.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **na czas nieokreślony od dnia** i obowiązuje strony od dnia protokolarnego przekazania lokalu Najemcy.
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do jednostronnego wypowiedzenia umowy najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy Najemca zwleka z zapłatą opłat związanych z korzystaniem z lokalu w kwocie przekraczającej dwa pełne okresy płatności, przy czym za opłaty te uznaje się zarówno czynsz, jak również opłaty eksploatacyjne określone w § 4 ust. 2 umowy,
 - b) naruszenia przez Najemcę Regulaminu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy w szczególności poprzez dewastację lokalu oraz elementów budynku przeznaczonych do użytku wspólnego wszystkich najemców,
 - c) nierozpoczęcia prowadzenia działalności w lokalu w terminie 3 miesięcy od dnia zawarcia umowy lub gdy Najemca bez ważnych przyczyn zaniechał prowadzenia działalności na okres dłuższy niż 3 miesiące ,
 - d) dokonania przez Najemcę zmiany w lokalu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - e) oddania przez Najemcę w całości lub w części przedmiotu najmu w najem lub bezpłatne używanie osobom trzecim niezależnie od formy prawnej tej osoby,
 - f) naruszenia innych istotnych postanowień umowy oraz obowiązujących przepisów, w tym przepisów bhp i ppoż.
5. Po rozwiązaniu umowy Najemca ma obowiązek wydać Wynajmującemu we wskazanym przez niego terminie lokal w stanie niepogorszonym, odświeżonym (odmalowane ściany, usunięte zanieczyszczenia itp.) i zdatnym do dalszego wynajmowania.
6. Lokal zostanie przekazany Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego na zasadach określonych w § 1 ust. 5 umowy.

§ 9.

1. W przypadku rozwiązania stosunku najmu nakłady poniesione na ulepszenie, bądź modernizację poniesione przez Najemcę zostają przy lokalu bez prawa odłączenia lub zwrotu ich równowartości.

§ 10.

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia nieruchomości.
2. Ubezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 nie obejmuje mienia Najemcy oraz osób trzecich znajdującego się w lokalu. Ciężar ubezpieczenia tego mienia ponosi Najemca.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzoną w wynajmowanym lokalu działalnością przez niego lub osoby, którym lokal ten udostępnił na jakiegokolwiek podstawie bez wiedzy i zgody Wynajmującego.

§ 11.

1. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę lokalu po zakończeniu stosunku najmu będzie on zobowiązany do uiszczania na rzecz powoda miesięcznego odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie odpowiadającej wysokości uiszczanego dotychczas czynszu najmu, przy czym wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania wysokości naliczanego odszkodowania zgodnie z zasadami regulującymi podwyższanie stawki czynszu oraz opłat dodatkowych, określonymi w niniejszej umowie.
2. Odszkodowanie, o którym mowa wyżej płatne będzie w terminach i na rachunek Wynajmującego wskazanych w wystawionych przez niego fakturach.
3. W przypadku zwłoki z zapłatą wskazanych w ust. 1 należności Wynajmujący będzie uprawniony do naliczania odsetek w ustawowej wysokości.
4. W przypadku powstania w okresie od rozwiązania stosunku najmu do dnia wydania lokalu Wynajmującemu szkody przenoszącej wartość naliczonej opłaty Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.
5. W przypadku pozostawienia w lokalu, po rozwiązaniu umowy ruchomości należących do Najemcy lub osoby, której Najemca udostępnił lokal, Wynajmującemu przysługuje, po uprzednim wezwaniu Najemcy do dobrowolnego zabrania rzeczy oraz wyznaczeniu stosownego terminu, uprawnienie do zniszczenia ruchomości.

§ 12.

Najemca wskazuje adres do doręczeń wszelkiej korespondencji: **ul.**
Zmiana adresu do doręczeń wymaga obustronnie podpisanego aneksu do umowy.
Pisma wysłane pod adresem wskazanym w zdaniu pierwszym uznaje się za doręczone, chociażby nawet poczta dokonała ich zwrotu - "adresat nieznanym".

§ 13.

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy strony postanawiają poddać pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie jego danych wyłącznie dla celów związanych z realizacją niniejszej umowy.

§ 14.

1. Administratorem danych osobowych zebranych w związku z zawarciem i wykonywaniem niniejszej umowy jest Zarząd Budynków Miejskich I Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Dane osobowe przetwarzane będą wyłącznie w celu wykonywania niniejszej umowy, w tym dokonania wynikających z niej rozliczeń.
3. Dane osobowe przetwarzane są na podstawie przepisu art. 6 ust. 1 lit. b. rozporządzenia ogólnego o ochronie danych.
4. Dane osobowe będą przekazywane zleceniobiorcom ZBM I TBS Sp. z o.o. w związku z bieżącym utrzymaniem budynków oraz ewentualną windykacją należności.
5. Przysługuje Pani / Panu 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.
6. Przysługuje Pani / Panu prawo do wniesienia skargi do organu nadzorczego w rozumieniu przepisów o ochronie danych osobowych w każdym przypadku zaistnienia podejrzenia, że

przetwarzanie Pani / Pana danych osobowych następuje z naruszeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

7. Dane osobowe będą przechowywane przez okres obowiązywania niniejszej umowy, a także przez okres przedawnienia roszczeń związanych z jej zawarciem, wykonaniem lub rozwiązaniem.

§ 15.

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:
ZBM I TBS Sp. z o.o.

NAJEMCA:

WZÓR UMOWY