

**UMOWA NAJMU lokalu użytkowego nr ...
przy ul.
zawarta w dniu w Gliwicach**

zawarta w dniu w Gliwicach pomiędzy:

Zarządem Budynków Miejskich I TBS Sp. z o.o. w Gliwicach (44 – 100),
ul. Dolnych Wałów 11, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Gliwicach Wydział X Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000011843, REGON: 276567632, NIP: 6312243307, posiadająca kapitał zakładowy w wysokościzł, reprezentowaną przez:

Przesa Zarządu –
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

1. zamieszkały/łą w (.....) przy ul., PESEL prowadzącym/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. NIP REGON zwaną/ym dalej „Najemcą” następującej treści:

lub

1. z siedzibą w (.....) przy ul. wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w Sądzie Rejonowym w Wydział Gospodarczy pod numerem KRS NIP REGON kapitał zakładowy reprezentowaną w niniejszej umowie przez:
1.
2.
..... zwaną/ym m dalej „Najemcą” o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy (pom.) położony w Gliwicach przy ul. składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni m² usytuowanych budynku.
2. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Gliwicach przy ul. składającej się z działki zabudowanej, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Gliwicach księga wieczysta o numerze, jak również lokalu użytkowego położonego w budynku wzniesionym na tej nieruchomości, stanowiącego przedmiot umowy najmu.
3. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną, gaz przewodowy, centralne ogrzewanie.
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 r. na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w pkt. 4.

§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 6-cio – 10-cio miesięcznego czynszu na zabezpieczenie należności Wynajmującego (wynegocjowanej z Najemcą w oparciu o miesięczny czynsz)
..... zł x m² x m-cy = zł
Kaucję należy uiścić do dnia przekazania lokalu na rachunek ING BANK ŚLĄSKI numer rachunku 74 1050 1285 1000 0022 4060 9111.
(słownie: zł/100)
2. Kaucja, o której mowa w pkt. 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
- 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 i zużyciem mediów (zwane również opłatami eksploatacyjnymi), w tym opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej, wody, podgrzewania wody, odprowadzania nieczystości płynnych i stałych, centralnego ogrzewania. Opłatę za dostawę ciepła na cele centralnego ogrzewania i podgrzania wody wodociągowej naliczy Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gliwicach na podstawie odrębnie zawartej umowy sprzedaży ciepła do lokalu użytkowego/ ZBM I TBS Sp. z o.o.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych zostanie wskazana w fakturach przez Wynajmującego. Rozliczenie opłat eksploatacyjnych (mediów) będzie dokonywane na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów. Sposób rozliczenia określa regulamin rozliczania mediów dostępny na stronie internetowej Spółki.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe płatne są przez Najemcę za bieżący miesiąc z dołu w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca na indywidualny podany na fakturze rachunek bankowy ZBM I TBS Sp. z o.o.

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur VAT, ich korekt, czy duplikatów i przesyłania ich w formie elektronicznej na wskazany w pkt. 5.1 adres e-mail lub w Internetowej Obsłudze Klienta zwanej „IOK”. Faktury Vat, ich duplikaty i korekty przesłane w sposób wskazany powyżej, uznaje się za skutecznie doręczone.
- 5.1 W przypadku braku możliwości technicznych przesłania faktur w Internetowej Obsłudze Klienta najemca wyraża zgodę na przesłanie faktur w formie elektronicznej na następujący adres e-mail: _____
- 5.2 Najemca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa powyżej niniejszego oświadczenia w formie papierowej na wskazany w umowie najmu adres do korespondencji w przypadku, gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur w IOK pod rygorem uznania faktury za doręczoną.
- 5.3 W razie zmiany adresu e-mail najemca zobowiązuje się do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia o nowym adresie e-mail pod rygorem uznania faktury za skutecznie doręczoną.
- 5.4 Najemca oświadcza, że przysługuje mu uprawnienie do cofnięcia oświadczeń o których mowa w pkt. 5-5.3, w następstwie czego wystawca faktur traci prawo do przesyłania faktur do odbiorcy drogą elektroniczną, począwszy od dnia następnego po otrzymaniu powiadomienia o wycofaniu akceptacji. Oświadczenie o cofnięciu zgody na doręczenie w sposób wskazany w pkt. 5-5.3 wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
- 5.5 Dotychczas doręczone w formie elektronicznej faktury VAT, ich korekty lub duplikaty pozostają w mocy.
6. Wynajmujący może raz w roku dokonać waloryzacji stawki czynszu za najem 1m² o której mowa w § 4 pkt. 1, o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
 - a. Zmiana wysokości stawki czynszu do 10% nie wymaga jej wypowiedzenia. O zmianie wysokości czynszu Wynajmujący powiadomi Najemcę w miesiącu poprzedzającym jej wprowadzenie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
 - b. W przypadku zamiaru podwyższenia stawki czynszu o kwotę przewyższającą 10% stawki za 1 m² wynajmujący zobowiązany jest do przeprowadzenia negocjacji. Wynajmujący wzywa Najemcę do stawienia się na negocjację w formie pisemnej. Zawiadomienie powinno być doręczone co najmniej na 7 dni przed planowanymi negocjacjami.
- 6.1 W wyniku wskazanych powyżej negocjacji strony podpisują Protokół negocjacji, który zawiera nową stawkę, termin od którego będzie naliczana nowa stawka czynszu, itd.
- 6.2 Brak zgody najemcy na podwyższenie stawki czynszu w sposób określony w § 4 pkt. 6 uprawnia wynajmującego do wypowiedzenia dotychczasowej stawki czynszu oraz do wypowiedzenia umowy najmu.
- 6.3 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. 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.
- 7.1 W przypadku wzrostu cen za opłaty związane z użytkowaniem lokalu, o których mowa w § 4 pkt 2, wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
8. Zmiana stawek mediów i wysokości opłat za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków niniejszej umowy jak również sporządzenia aneksu do umowy. Zmiany te uwidocznione będą na dostarczanych Najemcy fakturach VAT, na co Najemca wyraża zgodę.

9. 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.
10. Montaż szyldów, reklam na elewacji jak i prowadzenie innych prac w częściach wspólnych budynku będzie przedmiotem odrębnych ustaleń najemcy z właścicielem budynku.

§5

1. **Najemcy** nie wolno bez zgody pisemnej Wynajmującego przenosić praw z niniejszej umowy na inną osobę, nie wyłączając spółki lub współnika spółki, której **Najemca** jest stroną.
2. **Najemcy** bez zgody pisemnej Wynajmującego nie wolno przedmiotu najmu podnajmować ani oddawać osobom trzecim do użytkowania lub współużytkowania, niezależnie od formy prawnej oraz czynności odpłatnej lub nieodpłatnej.

§6

1. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym 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 pkt. 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 pkt. 3 obciążają Najemcę.

§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. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy o odbiór odpadów. W przypadku, gdy Wynajmujący udostępni pojemniki do gromadzenia odpadów Najemca ponosi koszty wywozu odpadów określonych w załączniku do umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie w każdym czasie 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. W przypadku nieobecności lub nieudostępnienia lokalu przez Najemcę w sytuacjach określonych w pkt. 4 powyżej, Wynajmujący ma prawo wejść do przedmiotowego lokalu bez

zgody najemcy. W takim przypadku najemcy nie przysługują żadne roszczenia w związku z koniecznością przymusowego wejścia do lokalu.

6. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przeprowadza roczne i inne okresowe przeglądy sprzętu BHP i sprzętu ppoż. w celu zachowania ochrony przeciwpożarowej w obrębie najmowanego lokalu, jak również opracowuje, zapewnia dostęp oraz wdraża instrukcje bezpieczeństwa pożarowego spełniające wytyczne wskazane w obowiązujących przepisach prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów.

§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 pkt. 2 umowy,
 - b) Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z przeznaczeniem,
 - c) naruszania przez Najemcę Regulaminu, o którym mowa w § 7 pkt. 1 umowy w szczególności poprzez dewastację lokalu oraz elementów budynku przeznaczonych do użytku wspólnego wszystkich najemców,
 - d) dokonania przez Najemcę zmiany w lokalu bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego,
 - e) Najemca podnajął albo oddał lokal lub jego część do bezpłatnego lub odpłatnego używania bez zgody pisemnej Wynajmującego,
 - f) naruszenia innych istotnych postanowień umowy oraz obowiązujących przepisów, w tym przepisów bhp i ppoż.
 - g) Naruszania Regulaminu Porządku Domowego i/lub prowadzenia działalności uciążliwej dla osób zajmujących lokale sąsiednie,
 - h) Wyrządzenia szkód Wynajmującemu i/lub lokalom sąsiednim, a także osobom trzecim,
 - i) Nie dbania o czystość i porządek oraz stan techniczny i estetykę w lokalu i w otoczeniu lokalu – w zakresie przynależnym do lokalu.
5. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania umowy najmu Najemca nie przekaże dobrowolnie lokalu do dyspozycji Wynajmującego, a Wynajmujący stwierdzi, że lokal jest opuszczony Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego przejścia lokalu w posiadanie.
6. Czynności, o których mowa w pkt. 5 będą uważane za zwrot lokalu w rozumieniu art. 677 kc.

§9

1. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany odnowić lokal i dokonać obciążających go napraw oraz wydać lokal Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy.
2. Podstawą rozliczenia zakończenia najmu stanowi protokół zdawczo – odbiorczy, szczegółowo określający stan techniczno – użytkowy.
3. Należności obciążające z tytułu odnowienia lokalu i napraw, Wynajmujący potrąci z kaucji. Należności te zostaną obliczone w protokole zdawczo – odbiorczym na podstawie kosztorysu.
4. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. W razie nie usunięcia ulepszeń Wynajmujący może je zatrzymać bez zwrotu poniesionych nakładów lub usunąć na koszt Najemcy.

5. W przypadku wystąpienia konieczności dokonania dodatkowych prac lub dokonania odbioru lokalu od Najemcy w stanie nieodnowionym, Wynajmujący wyceni i wykona je na podstawie kosztorysu, a równowartość zostanie uwzględniona w rozliczeniu najmu. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego, Najemca będzie zobowiązany płacić czynsz i opłaty za lokal – nie dłużej jednak niż 30 dni.

§10

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

§11

1. Wynajmujący zobowiązuje się do ubezpieczenia nieruchomości.
2. Ubezpieczenie, o którym mowa w pkt. 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.

§12

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 pkt. 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 odbioru rzeczy oraz wyznaczeniu stosownego terminu, uprawnienie do zniszczenia/wywozu ruchomości na koszt Najemcy.

§13

1. Najemca wskazuje adres do doręczeń korespondencji:
Firma..... adres.....
2. Zmiana adresu do doręczeń wskazanego w . 1 powyżej wymaga zawiadomienia o tym Wynajmującego listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Pisma wysłane przez Wynajmującego pod adres wskazany w pkt. 1 powyżej, zwrócone z adnotacją operatora pocztowego: „nie podjęto w terminie”, „adresat wyprowadził się”, „adresat nieznan” lub podobną, uznaje się za doręczone.
4. W przypadku braku otrzymania którejkolwiek faktur VAT o których mowa w § 4 pkt 2 Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego i zażądać wydania duplikatu pod rygorem uznania faktury za skutecznie doręczoną.

§14

1. Zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych 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.

§15

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

WZÓR UMOWY