

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - WZÓR

Zawarta w dniu pomiędzy Gminą Zawiercie z siedzibą w Zawierciu przy ul. Leśnej 2, 42-400 Zawiercie
NIP : 6492286197, REGON : 276258871 w imieniu której działa :
Dyrektor Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu – mgr inż. Augustyn Hejnosz zwany w dalszym ciągu **WYNAJMUJĄCYM**,

a

zwany w dalszym ciągu **NAJEMCĄ**
o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący wynajmie Najemcy lokal użytkowy znajdujący się w budynku położonym w Zawierciu przy ul.

Lokal użytkowy – pow. m²

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek w którym znajduje się lokal użytkowy jest w jego zarządzie i administracji.
2. Przekazanie lokalu odbywać się będzie protokolarnie.
3. Wynajmujący ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu najmu oraz czy jego użytkowanie jest zgodne z postanowieniami niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że w lokalu tym będzie prowadził działalność polegającą na :

.....

Jednocześnie najemca wskazuje, iż prowadzi działalność w(określić dni tygodnia).....
w godz. od do

2. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego przeznaczyć wynajętego lokalu na inną działalność niż określona w § 3 ust. 1
3. Najemcy nie przysługuje prawo do podnajmowania w całości lub w części wynajętych pomieszczeń osobom trzecim, jak również oddać do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej.
4. Każdorazowe umieszczenie szyldu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, w zgodzie z obowiązującym prawem miejscowym.

§ 4

1. Za wynajmowany lokal użytkowy Najemca będzie uiszczał czynsz miesięczny ustalony w drodze umowy/przetargu , płatny z góry do 10-go dnia każdego miesiąca w wysokości :
pow. użytkowa m² x zł/m² = **zł netto / miesiąc**
(słownie :) plus należny, obowiązujący podatek VAT.

2. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do uiszczania następujących opłat :

a) ¹ woda i nieczystości płynne

- ² wg obowiązującej taryfy Rejonowego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Zawierciu przy ul. 11 Listopada 2 oraz zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody zimnej, ciepłej CWU i odprowadzania ścieków
- ³ zgodnie z Regulaminem rozliczania kosztów wody i odprowadzania ścieków dla Wspólnoty Mieszkaniowej nrprzy ul. – wg obowiązujących cen RPWiK Zawiercie

b) energia elektryczna – wg wskazań licznika – wg obowiązującej taryfy Tauron Sprzedaż Sp. z o.o.

Na dostawę energii elektrycznej należy zawrzeć odrębną umowę z Tauron Sprzedaż Rejon Dystrybucji Zawiercie, ul. Żabia 17. Założenie licznika na koszt Najemcy.

Umowę z dostawcą energii elektrycznej należy zawrzeć niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu lokalu.

c) /⁴ dostawa gazu – wg wskazań licznika – wg obowiązującej taryfy PGNiG

Na dostawę gazu należy zawrzeć odrębną umowę z PGNiG

Założenie licznika na koszt Najemcy.

Umowę z dostawcą gazu należy zawrzeć niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu lokalu.

d) /⁵ centralne ogrzewanie – zgodnie z Zarządzeniem Wewnętrznym Dyrektora ZGM Zawiercie dot. określenia stawek za centralne ogrzewania dla lokali użytkowych w danym sezonie grzewczym, na podstawie stawek podanych przez zarządcę budynku oraz Regulaminem rozliczania kosztów CO.

Rozliczeniowy sezon grzewczy ustalany jest przez Zarządcę budynku tj.

e) wywóz nieczystości stałych oraz dzierżawa kontenera – Zgodnie z Oświadczeniem stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

/¹ – dotyczy lokali użytkowych wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną

/² - dotyczy lokali użytkowych znajdujących się w budynkach 100% gminnych

/³ - dotyczy lokali użytkowych znajdujących się w budynkach wspólnot mieszkaniowych

/⁴ – dotyczy lokali użytkowych wyposażonych w instalację gazową

/⁵ – dotyczy lokali użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania

§ 5

1. Wysokość stawki czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji z dniem 01 lutego każdego roku o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od 01 lutego do 31 stycznia następnego roku.

2. W przypadku, gdy wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 jest ujemny, stawka czynszu pozostaje bez zmian.

3. Zmiana stawki czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy, ani przesłania pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego.

4. Podwyższenie stawki czynszu z przyczyn innych niż określone w § 5 ust. 1 może nastąpić tylko na podstawie pisemnego zawiadomienia doręczonego najpóźniej miesiąc przed terminem zmiany i nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Najemca dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z umowy w wysokości 3 miesięcznego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu w wysokości zł (słownie:)

2. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia wpłaconej przez Najemcę kaucji w sytuacji o której mowa w §12 ust.1 pkt „a” niniejszej umowy. Wynajmujący potrąci z kaucji kwotę zadłużenia, pozostała część zostanie zwrócona.

3. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności o których mowa w ust. 2 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i **zwrócenia przez Najemcę Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie budzącym zastrzeżeń Wynajmującego.**

§ 7

Najemcę obciążają drobne naprawy połączone z użytkowaniem lokalu takie jak : naprawa podłóg, drzwi, okien, instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, dopływy i odpływy wody itp. i bieżące konserwacja lokalu w szczególności malowanie ścian, podłóg, drzwi i okien.

§ 8

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonać żadnych przeróbek w lokalu.

§ 9

1. Najemca może na swój koszt założyć za zgodą Wynajmującego inne urządzenia techniczne np. telefon i inne podobne urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności, dla której został wynajęty lokal z tym, że po zakończeniu najmu musi urządzenia zabrać i doprowadzić lokal do stanu pierwotnego, jeżeli Wynajmujący nie będzie chciał urządzeń zatrzymać za odpłatnością.

2. Wszelkie niezbędne prace adaptacyjne w lokalu, po uzgodnieniu z Wynajmującym wykonuje Najemca we własnym zakresie, na własny koszt bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów finansowych.

3. Poniesione przez Najemcę nakłady i ulepszenia w lokalu przechodzą po zakończeniu umowy najmu na Wynajmującego, bez prawa do zwrotu ich wartości, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest :

a) użytkować wynajęty lokal zgodnie z jego przeznaczeniem

b) stosować się do porządku domowego jaki obowiązuje w budynku, w którym znajduje się lokal oraz inne lokale mieszkalne lub użytkowe

c) utrzymać porządek wokół wynajętego lokalu

d) do zabezpieczenia lokalu przed włamaniem, kradzieżą czy uszkodzeniem.

e) do udostępnienia Wynajmującemu lokalu do kontroli w godzinach wskazanych w § 3 ust. 1

f) do udostępnienia Wynajmującemu lokalu w okresie wypowiedzenia celem jego prezentacji osobom zainteresowanym najmem lokalu

g) do opróżnienia i przekazania lokalu po rozwiązaniu lub wypowiedzeniu umowy w terminie określonym przez Wynajmującego odrębnym pismem

2. Najemcę obciążają wszelkie obowiązki związane z wymogami BHP, przeciwpożarowymi, sanitarnymi, ochrony środowiska itp. wynikającymi z odrębnych przepisów prawa.

§ 11

1. Umowa obowiązuje od **i jest zawarta na czas nieokreślony.**

2. Umowę strony mogą wypowiedzieć za 3-ch miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.

3. Jeżeli po rozwiązaniu umowy najmu Najemca nie opuści lokalu w wyznaczonym terminie, Wynajmujący obciąży Najemcę za bezumowne korzystanie z lokalu karą umowną w wysokości 1/10 (jedna dziesiąta) czynszu miesięcznego wraz z opłatami związanymi z korzystaniem z lokalu za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu, do dnia przekazania lokalu do dyspozycji Wynajmującego.

§ 12

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadkach gdy :

a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za 1 miesiąc i po otrzymaniu upomnienia nie ureguluje zadłużenia w terminie 14 dni,

b) samowolnie podnajmie lokal lub jego część osobie trzeciej, bądź odda lokal do bezpłatnego użytkowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego

c) użytkuje lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje przeróbek bez uprzedniej zgody Wynajmującego

d) prowadzi inną działalność niż w umowie

e) po przeprowadzeniu kontroli o której mowa w § 2 ust. 3 trzykrotnie nie zostanie Najemcy w lokalu, w godzinach określonych w § 2 ust. 1

f) wykracza w sposób rażący przeciw przepisom porządku domowego

g) narusza istotne postanowienia umowy

§ 13

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy KC

§ 14

W przypadku sporów właściwym do rozstrzygnięcia będzie Sąd Rejonowy w Zawierciu

§ 15

Wynajmujący informuje, a Najemca przyjmuje do wiadomości, że administratorem jego danych osobowych jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Zawierciu przy ul. Krzywej 3. Dane przetwarzane są dla celów związanych z realizacją przedmiotu niniejszej umowy, a także na potrzeby rozpatrywania ewentualnych skarg i reklamacji, prowadzenia działań windykacyjnych, jak również dla celów związanych ze sprawozdawczością finansową. Dane osobowe mogą zostać udostępniane podmiotom/osobom uprawnionym do przeprowadzenia w Wynajmującego czynności kontrolnych i audytowych oraz podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa, jak również podmiotom realizującym zadania zlecone przez Wynajmującego w drodze umowy powierzenia danych lub innego instrumentu prawnego. Najemca oświadcza, że został poinformowany o prawie dostępu do treści swoich danych, możliwość ich poprawienia oraz tym, że ich podanie ma charakter dobrowolny, ale niezbędny do realizacji opisanych wyżej celów. Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorującego przepisy przestrzegania przepisów ochrony danych osobowych (Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych).

Z wyznaczonym u Wynajmującego Inspektorem danych osobowych Najemca może skontaktować się kierując korespondencję na adres Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu ul. Krzywa 3 z dopiskiem „dane osobowe” lub przysyłając informacje na adres e-mail: iod@zgm-zawiercie.pl. Wynajmujący informuje, że nie przewiduje przekazywania zebranych danych osobowych do państw trzecich lub organizacji międzynarodowych oraz że przetwarzane dane osobowe nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym profilowaniu.

§ 16

Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach z tego 1 egzemplarz dla Najemcy, a 2 egzemplarze dla Wynajmującego

Załącznik:

1. Oświadczenie o wytwarzaniu/nie wytwarzaniu odpadów komunalnych

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego

Zawiercie, dn.

.....
(imię i nazwisko/ dane osoby prawnej)

.....
(adres siedziby/adres zamieszkania)

.....
(kod pocztowy/miejscowość)

OŚWIADCZENIE

najemcy lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Zawiercie

Ja niżej podpisana/y jako osoba posiadająca tytuł prawny tj. umowę najmu lokalu użytkowego do lokalu użytkowego położonego w Zawierciu przy ul.
przeznaczonego na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie

.....
pod rygorem odpowiedzialności karnej oświadczam, że w wyżej wymienionym lokalu użytkowym wytwarzane/nie wytwarzane¹ są odpady komunalne.

Podane dane są zgodne ze stanem faktycznym i prawnym.

* W przypadku wytwarzania odpadów komunalnych zobowiązuję się do zawarcia umowy z przedsiębiorcą odbierającym odpady komunalne, który posiada wpis do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie Gminy Zawiercie.

Umowę na wywóz nieczystości stałych oraz dzierżawę kontenera zobowiązuję się zawrzeć niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu lokalu.

* W przypadku nie wytwarzania odpadów komunalnych przyjmuję do wiadomości, że Wynajmujący zakazuje korzystania z pojemników na odpady komunalne przynależne do budynku, w którym jest wynajmowany lokal użytkowy.

Jednocześnie zobowiązuję się do pisemnego poinformowania Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Zawierciu o każdorazowej zmianie podanych wyżej informacji i zobowiązuję się do zawarcia umowy na dzierżawę kontenera i wywóz nieczystości stałych z lokalu użytkowego, nie później niż w ciągu 7 dni od dnia wystąpienia takiej okoliczności.

* *niepotrzebne wykreślić*

.....
(czytelny podpis najemcy, pieczęćka imienna lub firmowa)