

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w 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 **prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą:**

.....

NIP: Regon

Zwanym w dalszym ciągu **NAJEMCĄ** – następującej treści:

§ 1

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

Lokal użytkowy - pow.

§ 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

1. Najemca oświadcza, że w lokalu tym będzie prowadził działalność polegającą na :
.....
2. Najemca nie może bez zgody wynajmującego przeznaczyć wynajętego lokalu na inną działalność niż określona w pkt.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.
4. Najemca ma prawo do bezpłatnej ekspozycji szyldu w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.
Pozostała powierzchnia – ewentualne umieszczenie reklamy wymaga złożenia wniosku o wydanie zezwolenia na ekspozycję reklamy na terenie miasta Zawiercia, ewentualne spisanie umowy i uiszczania opłat dodatkowych.

§ 4

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

Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do uiszczania następujących opłat :

- woda i nieczystości płynne¹ – 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.

- 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.

- centralne ogrzewanie² – 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 Wspólnotę Mieszkaniową przy ul. w Zawierciu.

- w przypadku wytwarzania odpadów komunalnych - wywóz nieczystości stałych oraz dzierżawa kontenera – w oparciu o umowę zawartą z przedsiębiorcą odbierającym odpady. Przedsiębiorca ten musi posiadać wpis do rejestru działalności regulowanej w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości na terenie Gminy Zawiercie.

W przypadku wytwarzania odpadów komunalnych umowę na wywóz nieczystości stałych oraz dzierżawę kontenera należy zawrzeć niezwłocznie po podpisaniu umowy najmu lokalu.

Jeśli najemca lokalu użytkowego nie wytwarza odpadów komunalnych składa stosowne oświadczenie, jednocześnie Wynajmujący zakazuje korzystania z pojemników na odpady komunalne przynależne do budynku, w którym jest wynajmowany lokal użytkowy.

§ 5

1. Wysokość stawki czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji na dzień 01 lutego każdego roku z uwzględnieniem średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez Główny Urząd Statystyczny.
2. Zmiana stawki czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy, ani przesłania pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego.
3. W razie odmowy Najemcy opłacania czynszu w podwyższonej wysokości Wynajmujący będzie uprawniony do rozwiązania umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Najemca dokona 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.
2. Wynajmujący jest uprawniony do uruchomienia wpłaconej przez Najemcę kaucji w sytuacji o której mowa w §12 pkt 1a niniejszej umowy. Wynajmujący potrąci z kaucji kwotę zadłużenia , pozostała część zostanie zwrócona.
3. W przypadku, gdy nie zajdą okoliczności o których mowa w pkt. 2 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 14 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 odpływu wody itp. i bieżące konserwacja lokalu w szczególności malowanie ścian, podłóg, drzwi i okien.

§ 8

Najemca nie może bez 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.

§ 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
2. Ponadto Najemca jest odpowiedzialny za sprawy BHP i P.Poż w wynajmowanym lokalu.

§ 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.

§ 12

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmy bez wypowiedzenia i wystąpić o niezwłoczne opróżnienie lokalu w przypadku 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. wykracza w sposób rażący przeciw przepisom porządku domowego
- f. naruszył istotne postanowienia umowy

2. W przypadku, gdy Najemca po wypowiedzeniu umowy nie przekaze lokalu do dyspozycji Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do komisijnego otwarcia lokalu, opróżnienia go, zabezpieczenia rzeczy w nim pozostawionych oraz do przejęcia lokalu na ryzyko i koszty Najemcy, który na powyższe wyraża zgodę.

§ 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

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

Załącznik : Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

1 – dotyczy lokali użytkowych wyposażonych w instalację wodną i kanalizacyjną

2 – dotyczy lokali użytkowych wyposażonych w instalację centralnego ogrzewania

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY