

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO nr/TBS/2021

zawarta w Bytomiu dnia2021 r. pomiędzy:

ZBM-Towarzystwem Budownictwa Społecznego Spółka z o.o. z siedzibą w Bytomiu (41-902) przy Kolejowa 2A wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Katowice - Wschód w Katowicach, Wydział VIII Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000285725, posługującą się numerami NIP 626-287-34-36 i REGON 240681155, kapitał zakładowy 51.474.000,00 złotych,

którą reprezentują:

Andrzej Maciak - Prezes Zarządu
Sławomir Kamiński - Członek Zarządu

- zwaną w treści umowy "**Wynajmującym**",

a

..... z siedzibą w, przy ul. wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy ... Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS ..., posługującą się numerami NIP ... i REGON ..., kapitał zakładowy ... / ...prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w ..., przy ul..., działającym/ą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, posługującą się numerami NIP, Regon

- reprezentowany przez:

.....

- zwany w dalszej części umowy „**Najemcą**”
o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przy, który jest usytuowany na..... piętrze o łącznej powierzchni użytkowej m², zwanego dalej **przedmiotem najmu** lub **lokałem**.
2. Jednocześnie Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) lokal jest wolny od obciążeń i praw osób trzecich;
 - b) ma prawo wynająć lokal w całości;
 - c) lokal umożliwia prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Podstawę zawarcia niniejszej umowy stanowi przeprowadzone negocjacje, zgodnie z § 4 ust. 2 Regulaminu wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach TBS Bytom Sp. z o.o. na wysokość miesięcznej stawki czynszu najmu za 1 m² powierzchni użytkowej w/w lokalu.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem opisany w § 1 ust. 1 umowy lokal użytkowy do wyłącznego użytku Najemcy.
2. Lokal znajduje się w stanie technicznym opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy i sporządzonym w dniu przekazania lokalu.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, całego budynku, wyposażeniem lokalu, otoczeniem budynku oraz warunkami najmu i oświadcza, że stan, o którym mowa powyżej oraz warunki najmu akceptuje.
4. Najemca będzie wykorzystywał najmowany lokal w celu prowadzenia działalności na własne ryzyko i odpowiedzialność.
5. Na podstawie niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zawrzeć umowy o:
 - a) dostawę energii elektrycznej;
 - b) dostawę gazu ziemnego;
 - c) wywóz nieczystości stałych.
6. Najemca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i na

własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem lokalu do wymogów działalności, jaka będzie w nim prowadzona.

§ 3.

1. Tytułem najmu Wynajmujący pobierał będzie od Najemcy czynsz najmu.
2. Stawka czynszu najmu miesięcznie za każdy metr kwadratowy powierzchni użytkowej lokalu wynosi
.....zł x m² = zł + 23% VAT tj. zł brutto.
3. Wynagrodzenie miesięczne z tytułu czynszu najmu należne Wynajmującego stanowić zatem będzie kwota ... netto (słownie ...), co wraz z obowiązującą stawką VAT (23%) stanowi kwotę ... brutto (słownie).
4. Oprócz czynszu najmu, Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu miesięcznie dodatkowe opłaty niezależne od Wynajmującego:
 - a) za dostawę wody i odprowadzenie ścieków, zaliczkowo:
.....zł x m³ = zł + 8% VAT tj. zł brutto.
5. Formą zabezpieczenia stanowi weksel In blanco/kaucja w wysokości wylicytowanego 6-cio miesięcznego czynszu określonego kwotą brutto, wskazaną w ust. 3 niniejszego paragrafu.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz najmu, opłaty niezależne oraz należny podatek VAT, o których mowa w § 3, miesięcznie z góry, na podstawie faktur, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca za który przypada należność, na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: **80 1020 2368 0000 2302 0240 9423**.
2. Za termin zapłaty jest uznawana data wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Nieterminowe uiszczanie należności za przedmiot umowy spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za zwłokę.

§ 5.

1. Wysokość miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 3 ust. 3 umowy, będzie waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym z dniem 1 marca, poczynając od 2022 roku – proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok kalendarzowy opublikowanego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja czynszu najmu nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat dodatkowych, niezależnych od właściciela, o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy.
3. Zmiana wysokości opłat o których mowa w § 3 ust. 4 niniejszej umowy nie stanowi wypowiedzenia umowy, nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy i będzie dokonywana poprzez pisemne zawiadomienie Wynajmującego doręczone Najemcy.

§ 6.

1. Wszelka korespondencja pisemna doręczana będzie stronom pod adres:
 - Wynajmujący: **ZBM-Towarzystwo Budownictwa Społecznego Spółka z o.o.**
41-902 Bytom, ul. Kolejowa 2A
 - Najemca:
.....
2. Strony dopuszczają doręczanie korespondencji w drodze elektronicznej, tj. pism, faktur, wezwań itp. na adresy:
 - Wynajmujący kontakt@zbm-tbs.pl
 - Najemca

3. Doręczenie korespondencji w postaci elektronicznej uznaje się za doręczone drugiej stronie z chwilą wprowadzenia do środka komunikacji elektronicznej na wskazany ww. adres a-mail. Nie dotyczy to istotnych zagadnień związanych z wykonaniem postanowień umowy wymagane jest bezzwłoczne potwierdzenie ich w formie pisemnej.
4. Korespondencja pocztowa, kierowana na adres określony powyżej, dwukrotnie awizowana, nie podjęta w terminie, uznana będzie za skutecznie doręczoną.
5. Korespondencja dostarczona osobiście wymaga określenia daty oraz podpisu drugiej strony na kopii przekazanej korespondencji lub złożenia odrębnego oświadczenia o jej odbiorze.
6. W szczególnych sytuacjach strony dopuszczają kontakt telefoniczny lub za pośrednictwem poczty elektronicznej w celu przeprowadzenia uzgodnień lub konsultacji,
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego niezwłocznego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu i innych danych, określonych w ust. 1. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
8. Zmiana danych, wymienionych w ust. 1, nie wymaga pisemnego aneksu do niniejszej umowy.
9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 3 powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1, uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 7.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Regulaminem wynajmu lokali użytkowych i garaży pozostających w zasobach Towarzystwa Budownictwa Społecznego Bytom Sp. z o.o.”.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i niniejszą umową oraz do zachowania go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
3. Najemca ponosi koszty bieżącej eksploatacji lokalu oraz urządzeń będących jego wyposażeniem, to jest wszelkich konserwacji i napraw wynikających z normalnej eksploatacji lokalu i jego wyposażenia.
4. Najemca ponosi również koszty wszelkich napraw, remontów, usuwania awarii substancji budowlanej i instalacji, uszkodzeń otoczenia budynku, w którym znajduje się najmowany lokal, w sytuacji, gdy naprawy i remonty są skutkiem działań Najemcy bądź zatrudnionego przez niego personelu, osób współpracujących i innych osób przebywających w budynkach za zgodą Najemcy.

§ 8.

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymania porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń lokalu;
 - b) utrzymania właściwego wyglądu estetycznego wynajmowanego lokalu;
 - c) zainstalowania szyldu na własny koszt w miejscu wskazanym przez Wynajmującego, przestrzegając wymogu zachowania estetyki budynku, utrzymania w czystości, przeprowadzania konserwacji oraz dokonywania niezbędnych napraw, po uzgodnieniu z Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków;
 - d) uzgodnienia z Wynajmującym, Wydziałem Architektury Urzędu Miejskiego oraz Referatem Ochrony Zabytków wszelkich zmian związanych z każdą przebudową lokalu, a także elementów zewnętrznych, w szczególności elewacji, szyldów, reklam i innych urządzeń w lokalu lub w bezpośredniej bliskości, według obowiązujących przepisów prawa;
 - e) pełnego ubezpieczenia lokalu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę dla lokalu będącego przedmiotem umowy, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień i wodę, a dokument potwierdzający ubezpieczenie przedłożyć Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od zawarcia niniejszej umowy;
 - f) dokonywania napraw, wymiany i konserwacji instalacji oraz elementów wyposażenia technicznego lokalu, w tym:
 - a. instalacji wodnej z armaturą i wyposażeniem do zaworu za licznikiem wody;
 - b. instalacji kanalizacyjnej w obrębie lokalu do miejsca włączenia do pionu

- kanalizacyjnego;
 - c. instalacji elektrycznej do tablicy bezpiecznikowej włącznie z tablicą;
 - d. instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami i kotłem gazowym dwufunkcyjnym w obrębie lokalu;
 - e. stolarki okiennej w obrębie lokalu;
 - f. stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej w obrębie lokalu;
 - g. podłóg i ścian wewnętrznych lokalu;
2. Każda naprawa, konserwacja lub wymiana elementów instalacji i wyposażenia technicznego lokalu powinna być przed przystąpieniem do realizacji zgłoszona pisemnie Wynajmującemu.
 3. Na każde żądanie Wynajmującego (kontrola obiektu, przegląd, wystąpienie awarii itp.) Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal w celu jego oględzin.

§ 9.

1. Wynajmujący, na pisemny wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na podział wynajmowanego lokalu, jeżeli:
 - a) najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec wynajmującego;
 - b) pozwalają na to przepisy określone w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - c) lokale po podziale spełniać będą wymogi lokalu samodzielnego, wynikające z ustawy o własności lokali.
2. Koszty prac budowlanych, związanych z podziałem lokalu, ponosi Najemca lokalu i nie przysługuje mu roszczenie ich zwrot.
3. Po dokonaniu podziału lokalu możliwe jest wynajęcie każdego z nowo powstałych lokali poza przetargiem na rzecz dotychczasowego Najemcy lokalu w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.
4. Do wynajęcia nowo powstałych lokali stosuje się zasady i warunki obowiązujące w niniejszej umowie najmu lokalu.

§ 10.

1. Wynajmujący na pisemny wniosek Najemcy lokalu, może zezwolić na podnajem części lokalu użytkowego w przypadku, gdy Najemca nie posiada zaległości z tytułu czynszu i innych opłat wobec Wynajmującego.
2. W przypadku wyrażenia zgody przez Wynajmującego na podnajem części lokalu, opłatę za powierzchnię lokalu użytkowego przeznaczoną przez Najemcę na podnajem określa się na podstawie stawki za podnajem, ustalonej przez Wynajmującego.
3. Podnajem lokalu użytkowego może dotyczyć do 50 % powierzchni lokalu, przy czym Najemca jest zobowiązany prowadzić działalność w pozostałej części lokalu.
4. Wyrażenie zgody na podnajem części lokalu użytkowego może być uzależnione od podwyższenia stawki czynszu najmu przypadającej na podnajmowaną część lokalu lub od zobowiązania podnajemcy do przelewania należności czynszowych bezpośrednio na rachunek Wynajmującego.

§ 11.

Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, w terminie trwania przedmiotowej umowy, gdy Najemca:

- a) używa lub wykorzystuje lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub w innym celu, niż określony w umowie;
- b) zalega z zapłatą należności za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a postępowanie ponaglące nie osiągnęło zamierzonego rezultatu;
- c) bez zgody Wynajmującego wynajął, podnajął albo oddał lokal lub jego część do użytkowania pod innym tytułem prawnym, zarówno w formie odpłatnej, jak i nieodpłatnej;
- d) bez zgody Wynajmującego wykonał w lokalu przeróbki, modernizacje i zmiany w stosunku do stanu pierwotnego;
- e) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi

domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku;

- f) zaprzestanie prowadzenia działalności w lokalu;
- g) niezłożenia zabezpieczeń określonych w Umowie, a tym samym naruszył postanowienie umowne wskazane w § 3 ust. 5;
- h) nie uzupełnia kaucji w przypadku jej skorzystania, w terminie 7 dni od stosownego zawiadomienia;
- i) nie wykonuje obowiązków wynikających z postanowień niniejszej umowy.

§ 12.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie zwrócić lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym, za protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Jeżeli Najemca nie zwróci lokalu we właściwym stanie, Wynajmujący będzie uprawniony do wykonania prac niezbędnych do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, przy czym Najemca upoważnia Wynajmującego do wykonania ich na koszt Najemcy.
3. W przypadku gdy Najemca nie zda lokalu użytkowego w terminie określonym przez Wynajmującego, użytkownik lokalu zobowiązany będzie uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200% stawki czynszu należnego w sytuacji, gdyby umowa dalej obowiązywała.
4. Najemca zobowiązany jest do likwidacji szylu i przywrócenia elewacji do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod rygorem wykonania tych prac na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 13.

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, dotyczących terminowego przekazania lokalu użytkowanego przez Najemcę na skutek rozwiązania umowy Najemca wyraża zgodę na komisyjne przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym także w przypadku jego nieobecności podczas tej czynności, jeżeli uprzednie wezwanie go do udziału w tej czynności okaże się bezskuteczne.

§ 14.

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony z mocą obowiązującą od2021r.
2. Strony zastrzegają sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15.

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową stosuje się przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądowi powszechnemu właściwemu miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego.

§ 18.

Umowa została spisana w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: