

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu roku w Cieszynie pomiędzy Zakładem Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka z o. o. z siedzibą w Cieszynie przy ul. Liburnia nr 2a, 43 – 400 Cieszyn, wpisana do rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej, VIII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem KRS 0000261589, NIP 548-248-05-08, kapitał zakładowy 6.598.000 zł reprezentowaną przez Prezesa Zarządu - mgr Elżbietę Domagała, zwanym w dalszej części umowy "Wynajmującym "

a

.....

NIP:.....

zwanym w dalszej części umowy "Najemcą".

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy położony w budynku nr przy ul. w Cieszynie, stanowiący własność Gminy Cieszyn,

a będący w użytkowaniu ZBM w Cieszynie Sp. z o. o., składający się z pomieszczeń wraz z przynależnościami o powierzchni m².

2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy opisany w pkt. 1. zgodnie, z przeznaczeniem na Plan sytuacyjny stanowi załącznik nr 1 do umowy najmu.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal użytkowy w najem, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, w stanie zdatnym do użytku a Najemca zobowiązuje się do jego zwrotu w stanie nie pogorszonym po zakończeniu najmu, przy czym nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania lokalu.

§ 2

Tryb postępowania i rozliczanie remontów, modernizacji i inwestycji w lokalu użytkowym zawarte są w załączniku nr 3 do umowy najmu, stanowiącym integralną część umowy.

§ 3

Czas trwania Umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

2. Objęcie przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpiło z dniem roku

3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wypowiedzenie winno być pod rygorem nieważności dokonane w formie pisemnej.

§ 4

Czynsz, Opłaty eksploatacyjne

1. Czynsz najmu strony ustalają w następującej wysokości:

$$m^2 \times \text{zł} = \text{zł}$$

słownie : w stosunku miesięcznym; do kwoty czynszu naliczany będzie podatek od towarów i usług, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w zaokrągleniu do pełnych 0,01 zł.

2. Termin płatności czynszu ustala się do 30-go każdego miesiąca za dany miesiąc kalendarzowy, za wyjątkiem miesiąca grudnia, dla którego termin płatności ustala się na dzień 20-go.

Czynsz jest płatny na rachunek wskazany przez Wynajmującego.

3. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu nie częściej niż raz w roku, maksymalnie o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

4. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 3, za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas czynsz za dany rok wynosi tyle ile za rok poprzedzający.

5. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca obowiązany jest do zapłaty opłat eksploatacyjnych związanych z używaniem lokalu, w szczególności: opłat za energię elektryczną, opłat za dostarczanie wody, opłat za dostarczanie ciepła, opłat za wywóz nieczystości.

6. Najemca zobowiązany jest do złożenia Wynajmującemu oświadczenia stanowiącego podstawę do ustalenia opłaty za wywóz nieczystości stałych. Oświadczenie stanowi podstawę dla Wynajmującego do złożenia w imieniu Najemcy deklaracji do ustalenia wysokości opłaty za wywóz nieczystości stałych przez Urząd Miasta.

7. Opłaty eksploatacyjne mają charakter zmienny, ich wysokość uzależniona jest od cen ustalonych przez dostawcę. Na poczet opłat eksploatacyjnych Najemca uiszcza zaliczkę rozliczaną przez Wynajmującego na podstawie faktycznego zużycia wg. odrębnych regulaminów.

8. Opłaty eksploatacyjne płatne będą w terminie płatności czynszu w danym miesiącu, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

9. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i należności za opłaty eksploatacyjne Wynajmujący naliczać będzie odsetki w ustawowej wysokości oraz rekompensatę za koszty odzyskania należności, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

10. Za termin wpłaty uznaje się datę wpływu środków na konto Wynajmującego.

Wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet odsetek i zaległego czynszu.

§ 5

Kaucja i inne zabezpieczenia

1. Dla zabezpieczenia spłaty zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego wynikających z niewywiązania się lub nienależytego wykonania umowy najmu, a także kosztów naprawienia ewentualnych szkód w lokalu ustalona zostaje kaucja w kwocie.....zł, płatna przed zawarciem umowy najmu.

2. Najemcy przysługuje prawo do zwrotu kaucji po zakończeniu umowy najmu.

3. Kaucja zostaje zwrócona, na wniosek Najemcy w wysokości pomniejszonej o ewentualne zobowiązania Najemcy wobec Wynajmującego.
4. Zwrot kaucji nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 dni od daty złożenia wniosku.
5. Dla zabezpieczenia zapłaty czynszu i należności za opłaty eksploatacyjne, Najemca wystawia weksel niezupełny (tzw. in blanco), poręczony przez dwóch poręczycieli z równoczesnym sporządzeniem deklaracji wekslowej dotyczącej warunków wypełnienia weksla, podpisanej przez Najemcę, Wynajmującego i poręczycieli.
Na wniosek Najemcy dopuszcza się ustalenie zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy w innej formie.
6. Dla zabezpieczenia wiarygodności Wynajmującego przysługiwać będzie ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy, wniesionych do lokalu.

§6

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i postanowieniami umowy.
2. Do obowiązków najemcy należy:
 - a) dbanie o utrzymanie należytego stanu technicznego i sanitarnego lokalu oraz dokonywanie na swój koszt drobnych napraw wynikających z normalnej jego eksploatacji,
 - b) zabezpieczenie składników majątkowych Najemcy przed kradzieżą, kradzieżą z włamaniem z obowiązkiem wyrównania szkód powstałych w wyniku tych zdarzeń w mieniu Wynajmującego,
 - c) pokrywanie wszelkich szkód, jakie poniesie Wynajmujący w związku z działalnością Najemcy,
 - d) przestrzeganie zasad BHP, P. Poż. i ogólnych warunków ubezpieczeń odnoszących się do wynajmowanego lokalu,
 - e) wyposażenie lokalu w sprzęt gaśniczy, jego kontrola, konserwacja i legalizacja oraz przeszkolenie załogi w zakresie posługiwania się sprzętem gaśniczym,
 - f) utrzymanie w czystości lokalu i korytarza w części wykorzystywanej przez Najemcę oraz sprzątnięcia chodnika wzdłuż całego lokalu i schodów , a także do usuwania śniegu i lodu,
 - g) wyposażenie lokalu w pojemniki na odpady komunalne, na zasadach określonych w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Cieszyn,
 - h) informowanie Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu zamieszkania, siedziby oraz innych danych związanych z prowadzeniem działalności. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni wskazany adres listem poleconym za potwierdzeniem odbioru i nie odebraną, uważa się za doręczoną.

§7

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu technicznego lokalu oraz w zakresie przestrzegania postanowień niniejszej umowy. O terminie kontroli Najemca będzie każdorazowo powiadomiony, z zastrzeżeniem że w wyjątkowych sytuacjach mogą być przeprowadzone kontrole bez uprzedniego powiadomienia.

§ 8

Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- a) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu najmu lub pozostałych opłat za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodny z jego przeznaczeniem, zaniedbuje obowiązki najemcy dopuszczając do powstania szkód lub niszczenia urządzeń będących własnością Wynajmującego,
- c) podnajął lub oddał do używania osobom trzecim przedmiot najmu lub jego część bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) samowolnie przeprowadzi remont lokalu, modernizację i inwestycję, bez zgody i wiedzy Wynajmującego,

§ 9

Postanowienia dodatkowe

Najemcy lokalu przysługuje prawo do umieszczenia bezpłatnej tablicy informacyjnej. Sposób oraz miejsce montażu wymaga uzgodnienia z Wynajmującym. Najemca zobowiązany jest do stosowania przepisów zawartych w Uchwale Rady Miejskiej Cieszyna w/s ustalenia zasad i warunków sytuowania na terenie Cieszyna obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Uchwała Zarządu ZBM w Cieszynie Sp. z o.o. w/s uchwalenia zasad i trybu oddawania w najem lokali użytkowych.

§ 12

Spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą w postępowaniu przed sądem powszechnym właściwym ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 13

Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący jest klientem Krajowego Rejestru Długów SA. W związku z powyższym, na podstawie ustawy z dnia 14 lutego 2003 r. o udostępnieniu informacji gospodarczych, w przypadku braku zapłaty, po upływie miesiąca od daty wysłania wezwania informacja o zobowiązaniach Najemcy zostanie przekazana do Krajowego rejestru Długów Biura Informacji Gospodarczej SA, z siedzibą we Wrocławiu, przy ul. Danuty Siedzikówny nr 12.

§ 14

Administratorem danych wskazanych w umowie i w dokumentach z nią związanych jest Zakład Budynków Miejskich w Cieszynie Spółka .z o.o.. Dane osobowe będą przetwarzane w celu realizacji umowy. Informacje o przetwarzaniu danych osobowych, w tym przysługujących prawach, dostępne są pod linkiem: <http://www.zbm.cieszyn.pl/rodo-klauzula-informacyjna-do-umowy,313.html>"

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

NAJEMCA :

WYNAJMUJĄCY :