

## UMOWA WYNAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w Częstochowie w dniu ..... pomiędzy:

Gminą Miasto Częstochowa w imieniu i na rzecz której działa Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwo Budownictwa Społecznego w Częstochowie Spółka z o. o., ul. Polskiej Organizacji Wojskowej nr 24, 42-200 Częstochowa, wpisany do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000131961, NIP 573-23-01-100 REGON 151405607, o kapitale zakładowym 14 109 500,00 złotych, reprezentowany przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

Panem/Panią ..... PESEL: ....., NIP: .....

który/a reprezentuje:

..... z siedzibą w ..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, NIP: ....., REGON: .....

zwanym/ą dalej „Najemcą”.

### § 1.

#### Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni ..... m<sup>2</sup> położony na ..... piętrze (parterze) budynku znajdującego się w Częstochowie przy ul. .... nr .....
2. Lokal wyposażony jest w instalacje: wodociągowo - kanalizacyjną, gazową, ciepłą wodę użytkową, elektryczną, centralnego ogrzewania, możliwość korzystania z dźwigu osobowego, domofonową.<sup>\*)</sup>  
**\*) niepotrzebne skreślić**
3. Opis stanu technicznego lokalu, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Wydanie przez Wynajmującego lokalu Najemcy nastąpi z chwilą podpisania przez strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił podstawę rozliczeń po zakończeniu umowy najmu lokalu i przy jego zwrocie Wynajmującemu.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu. Stan ten akceptuje i nie wnosi co do niego zastrzeżeń.
6. W przedmiotowym lokalu Najemca będzie realizował/prowadził .....

### § 2.

#### Czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego (świadczenia)

1. Z tytułu najmu lokalu użytkowego Najemca zobowiązuje się opłacać z góry co miesiąc:
  - 1) czynsz najmu, którego wysokość na dzień zawarcia umowy stanowi iloczyn sumy całkowitej powierzchni lokalu oraz stawki czynszu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu: ..... m<sup>2</sup> x ..... złotych za 1 m<sup>2</sup>, tj. razem netto (bez podatku VAT) ..... złotych;
  - 2) świadczenia, których wysokość na dzień zawarcia umowy wynosi:

a) opłata za centralne ogrzewanie	zł ..... gr. ....
b) opłata za wodę <sup>*)</sup>	zł ..... gr. ....
c) opłata za ścieki <sup>*)</sup>	zł ..... gr. ....
d) opłata abonamentowa za licznik w lokalu	zł ..... gr. ....
e) opłata abonamentowa za licznik w budynku	zł ..... gr. ....
f) .....	zł ..... gr. ....
- RAZEM NETTO (bez podatku VAT): zł ..... gr. ....
- 3) Inne :
  - a) opłata – odpady segregowane zł ..... gr. ....

OGÓŁEM :

zł. .... gr. ....

\*) **podlegają rozliczeniu**

2. Zmiana stawki czynszu określonej w ust. 1 pkt 1) następować będzie w okresach rocznych obowiązujących od 1 marca danego roku, naliczanych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych.
3. Podstawą zmiany stawek czynszowych, o których mowa w ust. 1 pkt 1) będą dane Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług w stosunku do poprzedniego roku.
4. O zmianie stawek czynszowych o procentowy wskaźnik, o którym mowa w ust. 2, Wynajmujący każdorazowo powiadomi Najemcę na piśmie.
5. W przypadku zmiany opłat niezależnych, przez przedsiębiorstwa świadczące usługi, Wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia Najemcy na piśmie wielkości nowych opłat i podstawę ich podwyższenia.
6. Na dostawę energii elektrycznej Najemca jest zobowiązany podpisać umowę z dostawcą energii.
7. Należności z tytułu czynszu i świadczeń, o których mowa w ust. 1 pkt 1) i 2), powiększone zostaną o należny podatek VAT, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

### **§3.**

#### **Procedura dokonywania płatności za czynsz i opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń)**

1. Najemca bez uprzedniego wezwania opłacać będzie:
  - a) czynsz, o którym mowa w § 2 ust. 1 pkt 1) umowy, za każdy miesięczny okres najmu, dokonując wpłat z góry do dnia 25 każdego miesiąca na indywidualne konto lokalowe;
  - b) opłaty niezależne (świadczenia), o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2) umowy, za każdy miesięczny okres najmu, dokonując wpłat z góry do dnia 25 każdego miesiąca na indywidualne konto lokalowe.
2. Z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych (świadczeń) Najemcy wystawione zostaną dwie faktury.
3. W razie nie dokonania wpłat w terminach określonych w ust. 1, do powyższych należności doliczone zostaną odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

### **§ 4.**

#### **Kaucja**

1. Celem zabezpieczenia należności czynszowych i opłat niezależnych (świadczeń) oraz innych Wierzytelności, roszczeń związanych z niniejszą Umową Najemca ustanowił zabezpieczenie majątkowe określone w ust. 2.
2. Z tytułu wskazanego w ust. 1 Najemca przekazał środki finansowe w postaci kaucji w wysokości ..... zł odpowiadającej 3-miesięcznemu czynszowi lokalu.
3. Kaucja, o której mowa w ust. 2, po potrąceniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, podlega zwrotowi po zakończeniu najmu.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy i rozliczenia się Najemcy z Wynajmującym, niewykorzystane zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 2 zwrócone zostanie Najemcy lub osobie przez Niego upoważnionej.
5. W przypadku rozwiązania umowy Wynajmujący ma prawo bez zgody Najemcy potrącić z ustanowionego zabezpieczenia wszelkie zaległości z tytułu opłat czynszowych i opłat eksploatacyjnych (świadczeń) oraz innych roszczeń związanych z wykonywaniem niniejszej umowy, w tym wynikających z zapisów § 8.

### **§ 5.**

#### **Zmiana przeznaczenia lokalu**

Prowadzenie innej działalności, niż określona w § 1 ust. 6 umowy lub jej poszerzenie, wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

### **§ 6.**

#### **Obowiązki Najemcy**

1. Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym, higienicznym i sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją lokal użytkowy oraz części budynku przeznaczone do wspólnego użytku.
2. Najemca zobowiązany jest na każde żądanie Wynajmującego zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu albo usunięcia awarii w nieruchomości wspólnej, a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
3. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
  - a) używania lokalu i pomieszczeń zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy;
  - b) stosowania się do obowiązujących przepisów porządkowych, sanitarnych, BHP i p.poż.;
  - c) opracowania instrukcji p. poż. i planu ewakuacji zgodnie z obowiązującymi przepisami i stosownie do specyfiki prowadzonej działalności;
  - d) wyposażenia zajmowanego lokalu w sprzęt p. poż. wg. wymagań przepisów p. poż.;

- e) przeprowadzenia własnym staraniem i na własny koszt robót adaptacyjnych dostosowujących lokal do funkcji zgodnej z zadeklarowanym rodzajem prowadzonej działalności;
- f) właściwego utrzymania stanu technicznego lokalu oraz napraw szkód powstałych z winy Najemcy;
- g) terminowego opłacania czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń).

4. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych w celach związanych z działalnością Gminy Miasto Częstochowa oraz Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej Towarzystwa Budownictwa Społecznego w Częstochowie Spółka z o.o. w systemach informatycznych, kartotekach, skorowidzach, księgach, wykazach i innych zbiorach ewidencyjnych danych osobowych,

## **§ 7.**

### **Prace remontowe i modernizacyjne**

1. Wszelkie roboty o charakterze adaptacyjnym, remontowym, bądź modernizacyjnym mogą być wykonywane przez Najemcę za uprzednią zgodą Wynajmującego udzieloną na podstawie odrębnej umowy, określającej ich szczegółowe warunki i zasady rozliczeń, zawartej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie nakłady dokonane przez Najemcę z pominięciem zgody Wynajmującego wyrażonej na zasadach opisanych w ust. 1 przypadają Wynajmującemu. Najemca nie może domagać się zwrotu tych nakładów lub ich równowartości w pieniądzu zarówno w trakcie trwania niniejszej umowy jak i po zwrocie przedmiotu najmu.
3. O zakończeniu robót, o których mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego w celu dokonania odbioru i spisania protokołu według stanu po ich dokonaniu.
4. Za trwałe podwyższenie wartości lokalu użytkowego można uznać tylko: wymianę stolarki otworowej zewnętrznej; wymianę instalacji ( bez przyborów i urządzeń ) wod-kan, co, gazowej, elektrycznej; naprawę tynków i podłóg.

## **§ 8.**

### **Urządzenia reklamowe**

1. Najemca ma obowiązek uzgodnić z Wynajmującym planowane umieszczenie urządzenia reklamowego lub szyldu zgodnie z zasadami określonymi w Uchwale Nr 142/XVII/95 Rady Miasta Częstochowy z dnia 5.07.1995 roku.
2. Urządzenie reklamowe lub szyld Najemca może umieścić na elewacji budynku po podpisaniu z Wynajmującym odrębnej Umowy.
3. Jeśli w dacie zawierania umowy najmu Najemca posiada urządzenie reklamowe lub szyld umieszczony na elewacji budynku bez zachowania postanowień ust. 1 i 2 ma obowiązek dostosować istniejący stan faktyczny do stanu zgodnego z umową w terminie 3 miesięcy od zawarcia niniejszej umowy.
4. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1, 2 lub 3 Wynajmujący ma prawo, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zdemontowania urządzeń reklamowych lub doprowadzenia do stanu zgodnego z niniejszą umową i udzieleniu mu trzymiesięcznego terminu na wykonanie tego obowiązku, rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia i zdemontować urządzenia reklamowe i obciążyć Najemcę kosztami tych czynności.
5. W przypadku montażu urządzeń reklamowych niezgodnie z postanowieniami ust. 1-4 i wyrządzenia Wynajmującemu szkody z tego tytułu Najemca zostanie obciążony kosztami przywrócenia stanu poprzedniego.

## **§ 9.**

### **Podnajem**

1. Najemca bez pisemnej, uprzedniej zgody Wynajmującego nie może oddać lokalu lub ich jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania.
2. Oddanie lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego będzie stanowić podstawę do rozwiązania niniejszej umowy za miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem przypadającym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie powinno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

## **§ 10.**

### **Tajemnica przedsiębiorstwa**

1. Strony zgodnie ustalają, że w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, jak i po zakończeniu okresu jej obowiązywania bezterminowo, zobowiązane są do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji i danych o charakterze poufnych związanych z działalnością prowadzoną przez drugą Stronę umowy, uzyskanych w toku

realizacji niniejszej umowy, których ujawnienie mogłoby narazić tę Stronę na szkodę lub jest przez nią niepożądane (tajemnica przedsiębiorstwa).

2. Strony umowy zobowiązują się w szczególności:
  - a) zachować w ścisłej tajemnicy informacje dotyczące umowy i jej treści, wszelkie informacje związane z wykonaniem umowy oraz informacje ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne, z uwzględnieniem danych osobowych dotyczących drugiej strony, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła;
  - b) wykorzystać wymienione informacje jedynie w celach związanych z wykonaniem niniejszej umowy;
  - c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, aby żadna z osób otrzymujących informacje, nie ujawniła tych informacji ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim bez uzyskania uprzednio wyraźnego upoważnienia na piśmie od strony, której informacja dotyczy;
  - d) przetrzymywać i traktować dokumenty uzyskane od drugiej strony w sposób zapewniający ich poufność.
3. Obowiązek zachowania tajemnicy przewidziany w ust. 1 i 2 nie wiąże stron w sytuacji, gdy informacja stanowiąca tajemnicę przedsiębiorstwa drugiej Strony:
  - a) stała się uprzednio powszechnie znana,
  - b) Strona zobowiązana jest do jej ujawnienia ze względu na spoczywający na Stronie, a wynikający z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, obowiązek ujawnienia informacji uprawnionemu organowi lub osobom działającym w ramach obowiązujących przepisów prawnych,
  - c) została zgodnie z prawem uzyskana od osoby trzeciej.
4. W przypadku powzięcia jakiegokolwiek wątpliwości co do poufnego charakteru określonej informacji lub danych, Strona zamierzająca ją ujawnić zobowiązana jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony na ujawnienie danej informacji lub danych.
5. Przyjmuje się, że każda informacja, dane, dokument itp. przekazane przez jedną ze Stron drugiej Stronie w trakcie wykonywania umowy stanowi tajemnicę przedsiębiorstwa, chyba że w chwili przekazania Strona przekazująca określi odmienny od określonego wyżej charakter takiej informacji, danych czy dokumentu.

## **§ 11.**

### **Czas trwania umowy i jej rozwiązanie**

1. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem przypadającym na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. Dwumiesięczna zwłoka w zapłacie należności wskazanych w § 2 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, po wcześniejszym uprzedzeniu o zamiarze wypowiedzenia najmu i udzieleniu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty, zgodnie z art. 687 Kodeksu cywilnego.

## **§ 12.**

### **Postanowienia końcowe**

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm).
2. Spory powstałe na tle niniejszej Umowy będą rozpatrywane przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Strony winny informować się na piśmie o każdej zmianie adresu, Nr telefonu, nr faksu, e-maila. Wynajmujący w wykonaniu niniejszej umowy będzie posługiwał się następującymi danymi teleadresowymi: .....  
Najemca w wykonaniu niniejszej umowy będzie posługiwał się następującymi danymi teleadresowymi : adres:....., nr telefonu..... nr faksu....., e-mail. Do chwili doręczenia jednej ze stron informacji o zmianie danych teleadresowych drugiej strony , informacje przekazane na poprzednie dane teleadresowe będą uważane za doręczone.
4. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
5. O wszelkich zmianach dotyczących nazwiska Najemcy, adresu zamieszkania – siedziby firmy, osób upoważnionych do reprezentowania firmy Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego w terminie 14 dni od zaistnienia zmian.
6. W razie niedopełnienia obowiązku powiadomienia o zmianie adresu zamieszkania lub siedziby firmy wszelką korespondencję kierowaną na adres wskazany w niniejszej umowie uznaje się za doręczoną.
7. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z przeznaczeniem:
  - 1 egz. dla Najemcy,
  - 2 egz. dla Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**