

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

NA CZAS OZNACZONY

Nr _____/ŚZN/22

(jest to przykładowa umowa, która może zostać zmodyfikowana ze względu na charakter nieruchomości lub konieczność wykonania ewentualnych dodatkowych prac. Organizator udostępnia przykładową umowę celem zapoznania się ewentualnych Najemców z przykładową treścią umowy obowiązującą u Wynajmującego)

Zawarta w dniu _____ 2022 r. w Katowicach, pomiędzy:

Województwem Śląskim, w imieniu którego działa:

Rafał Turotscy – Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości z siedzibą w Katowicach (kod pocztowy: 40-172) przy ul. Grabowej 1A, NIP 954-254-19-90, REGON 240305185, na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r. udzielonego przez Zarząd Województwa Śląskiego,

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a:

Panią / Panem _____, zamieszkałą/y
w _____ (kod pocztowy: _____) przy ul. _____, legitymującym
się dowodem osobistym seria i nr _____, nr PESEL _____, prowadzącym
działalność gospodarczą pod nazwą _____ z siedzibą w _____ wpisaną do
Ewidencji Działalności Gospodarczej _____ w _____ pod nr _____
lub wypis z KRS prowadzony przez sąd w _____ pod _____ numerem _____,
NIP _____, REGON _____, e-mail _____.

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

Niniejsza umowa została zawarta na podstawie protokołu z przeprowadzonego w dniu przetargu nieograniczonego w formie licytacji ustnej na najem lokalu użytkowego – warsztatu położonego w Gliwicach przy ul. Ślusarskiej 4

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy – warsztat zwany dalej przedmiotem najmu, położony w Gliwicach przy ul. Ślusarskiej 4, o powierzchni ogółem 118,00 m².
2. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno – kanalizacyjną
3. Wynajmujący, po uprzednim – z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem – powiadomieniu Najemcy, ma prawo do dokonywania wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu przeprowadzania kontroli właściwej jego eksploatacji.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest w imieniu właściciela tj. Województwa Śląskiego pełnomocnym zarządcą nieruchomości zabudowanej, położonej w Gliwicach przy ul. Ślusarskiej 4 i ma prawo dysponowania nią w zakresie będącym przedmiotem niniejszej umowy.

5. Wynajmujący nie jest obowiązany do zwrotu jakichkolwiek poniesionych przez Najemcę nakładów na przedmiot umowy dokonanych w trakcie trwania stosunku najmu.
6. Wszelkie remonty i modernizacje przekraczające zwykłe utrzymanie powierzchni stanowiącej przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, w szczególności powodujące jej wszelką trwałą zabudowę wymagają odrębnego uzgodnienia i pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu na ostatni przekazany przez Najemcę adres, ma prawo przenieść je w inne miejsce i na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 2

CZAS TRWANIA UMOWY

Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony- 3 lata** oddo.....

§ 3

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania najmowanego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) utrzymywania najmowanego lokalu w stanie nie pogorszonym, a więc także do dokonywania bieżących jego napraw i konserwacji na własny koszt,
 - c) przestrzegania obowiązujących przepisów BHP, p.poż.
 - d) dbałość o estetykę i porządek wewnątrz,
 - e) nie oddawania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej uprzedniej zgody Wynajmującego.
 - f) Najemca zobowiązuje się także do prowadzenia prawidłowej gospodarki wszelkimi odpadami wytworzonymi w czasie najmu lokalu, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
2. Najemca na podstawie art. 3 ust. 1 pkt. 4 lit. a) ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 1170 z późn. zm.) jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości w zakresie objętym najmem, oraz do samodzielnego złożenia deklaracji podatkowej.
3. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych zdarzeń losowych.
4. Na wezwanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest dostarczyć w wyznaczonym terminie potwierdzenie zawarcia umowy ubezpieczenia.
5. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym wraz z wprowadzonymi ulepszeniami i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

§ 4

CZYNSZ I INNE OPŁATY

1. **Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto.....zł (słownie.....) za :**
.....zł za 1 m² powierzchni x.....m²=.....,
powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT w wysokości % , **co daje kwotę brutto.....zł**
2. **Czynsz płatny jest od dnia**
3. **Czynsz najmu Najemca będzie płacił z góry do 15 dnia każdego miesiąca za dany miesiąc.**

4. Za termin zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do doręczenia comiesięcznie faktur obejmujących zobowiązania Najemcy określone w § 4 ust.1 do 10-go dnia każdego miesiąca. W przypadku nie przedłożenia faktury przez Wynajmującego w tym terminie, termin zapłaty upływa trzy dni po terminie przekazania faktury.
6. Najemca – czynsz najmu będzie wносił przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 57 1560 1111 0000 9070 0019 3331**.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie wymienionym w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.
8. Wysokość stawki czynszu będzie waloryzowana raz w roku po zakończeniu poprzedniego roku kalendarzowego obowiązywania umowy o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez Główny Urząd Statystyczny za poprzedni rok kalendarzowy, w przypadku jego wzrostu. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu.
9. Prócz czynszu Najemca będzie zobowiązany do regulowania opłaty za zużycie energii elektrycznej wg. odczytu z podlicznika, w terminie wskazanym w fakturze.
10. Odczyt podliczników energii elektrycznej zainstalowanych w lokalu dokonywany będzie co dwa miesiące .

§ 5

KAUCJA

1. Najemca wniesie Wynajmującemu, najpóźniej w dniu zawarcia umowy **kaucję w wysokości równej czynszowi za trzy pełne okresy płatności w kwocie.....zł netto (słownie:.....)**
2. Kaucja będzie płatna na rachunek bankowy Wynajmującego w **Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice nr 79 1560 1111 0000 9070 0019 3517**.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszeniu stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.
4. W razie zmniejszenia wartości kaucji Najemca ma obowiązek wniesienia kaucji uzupełniającej do kwoty określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu w terminie do 7 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania wystosowanego przez Wynajmującego.
5. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu lokalu.

§ 6

PROTOKÓŁ ZDAWCZO- ODBIORCZY

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny znajdujących się w nim instalacji i urządzeń.
2. Stan techniczny lokalu jest znany Najemcy i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół, o którym mowa w ust. 1 będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę.
4. Po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego, co najmniej z pięciodniowym

wyprzedzeniem. Jeżeli Najemca nie stawi się w wyznaczonym terminie, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze wszystkimi skutkami prawnymi.

§ 7

ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę przed upływem okresu na jaki została zawarta w przypadku, gdy Najemca:
 - a) pozostaje w opóźnieniu z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - c) zaniedbuje lokal doprowadzając go do niezgodnego z przepisami stanu technicznego,
 - d) oddał w całości lub część lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne, o których mowa w § 1 ust.8 umowy.

§ 8

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy oraz jednostronne oświadczenia stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczona na adres podany przez Najemcę.
5. Strony dopuszczają także porozumiewanie się za pomocą poczty elektronicznej:
Najemca _____,

Wynajmujący_____
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Najemca:

Wynajmujący:

INFORMACJA DOTYCZĄCA OCHRONY DANYCH OSOBOWYCH – RODO

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) Dz. U. UE. L 2016.119.1 z dnia 4 maja 2016r., (zwanym dalej RODO) informujemy, że:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Śląski Zarząd Nieruchomości z siedzibą w Katowicach, ul. Grabowa 1a, tel.: (32)7824925, adres e-mail: *sekretariat@sznslaskie.pl*.
2. Została wyznaczona osoba do kontaktu w sprawie przetwarzania danych osobowych - inspektor ochrony danych. Kontakt e-mail: *osobowe@sznslaskie.pl*, dane teleadresowe jak w pkt.1.
3. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celach:
 - a) wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej umowy (art. 6 ust. 1 lit. b RODO);
 - b) wykonywania obowiązków prawnych związanych z ubezpieczeniem, rozliczeniami finansowymi, kontrolami i archiwizacją (art. 6 ust. 1 lit. c RODO);
4. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres wynikający ze szczególnych przepisów prawa dotyczących archiwizacji.
5. Pani/Pana dane osobowe mogą być udostępniane osobom upoważnionym przez administratora danych, podmiotom upoważnionym na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz operatorom obsługi pocztowej, bankowej, informatycznej.
6. Przysługuje Pani/Panu prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania, a także prawo do sprzeciwu (wobec przetwarzania w myśl art. 6 ust. 1 lit. e RODO). Ponadto istnieje możliwość wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.
7. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych jest wymogiem zawarcia i realizacji umowy, a konsekwencją niepodania danych będzie brak możliwości jej realizacji.

Podane przez Panią/Pana dane nie będą podlegały profilowaniu oraz nie będą wykorzystywane do zautomatyzowanego podejmowania decyzji (art. 22 RODO)