

(wzór)

Umowa najmu lokalu użytkowego

NrŚZN/22

Zawarta w dniur. w Katowicach pomiędzy:

Województwem Śląskim, w imieniu którego działa **Dyrektor Śląskiego Zarządu Nieruchomości - Pan Rafał Turotzy**, na podstawie Pełnomocnictwa nr 00102/2013 z dnia 25 kwietnia 2013 r., Zarządu Województwa Śląskiego, z siedzibą w Katowicach (kod: 40-172), przy ulicy Grabowej 1A, zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a:

Panią/ Panem zamieszkałym/ą w (kod:)przy ul....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w (kod:.....)..... przy ul., NIP, zwanym dalej **Najemcą**

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego w formie ustnej licytacji

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 22,00 m².
2. Wskazane pomieszczenie zlokalizowane jest na terenie nieruchomości pod adresem w Pszczynie (kod: 43-200) przy ul. 3 Maja 4a, oznaczonej geodezyjnie jako działka 375/1.
3. Pomieszczenie stanowiące przedmiot umowy Najemca będzie wykorzystywał na cele
4. Pomieszczenie ogrzewane jest z kotłowni gazowej znajdującej się w budynku. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu czynsz najmu, miesięcznie w wysokości netto: zł za 1 m² powierzchni użytkowej najmowanych pomieszczeń x **22,00 m²** = zł.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie płacił Wynajmującemu opłaty według rzeczywistych kosztów na podstawie faktur wystawionych przez dostawców mediów i wykonawców usług według wskazań liczników głównych w budynku, za:
 - a) dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków – rozliczenie będzie odbywać się proporcjonalnie do ilości zatrudnionych przez Najemcę osób w lokalu – na dzień sporządzenia umowy to 1 osoba – podstawą zmiany ilości osób zatrudnionych będzie informacja przekazana Wynajmującemu przez Najemcę w formie pisemnej (dopuszcza się formę elektroniczną),
 - b) dostawę gazu – rozliczenie będzie odbywać się w odniesieniu do zajmowanej powierzchni, przy czym ustala się wskaźnik w wysokości % w stosunku do otrzymanej przez Najemcę faktury,
 - c) dystrybucję i dostawę energii elektrycznej – rozliczenie będzie odbywać się w odniesieniu do zajmowanej powierzchni, przy czym ustala się wskaźnik w wysokości % w stosunku do otrzymanej przez Najemcę faktury,Zmiana stawki wymienionej w pkt 2 a), b) i c) nie powoduje konieczności zmiany umowy aneksem, wystarczające jest jedynie zawiadomienie Najemcy o zmianie stawek.
3. Niezależnie od czynszu i pozostałych opłat, Najemca - od miesiącaroku - zobowiązuje się do uiszczenia podatku od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni przy czym samodzielnie złoży deklarację podatkową – zgodnie z przepisem 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 2019r., poz. 1170 z późn. zm.).

4. Najemca zobowiązuje się do gospodarowania odpadami komunalnymi i w tym celu będzie składał stosowne deklaracje do Urzędu Miasta w Pszczynie zgodnie z przepisami *Ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.) oraz prawem miejscowym w tym zakresie.
5. 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. Zmiana stawki czynszu w tym trybie nie wymaga zmiany niniejszej umowy w formie aneksu. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w roku.....

§ 3.

1. Czynsz najmu oraz pozostałe opłaty Najemca zobowiązany jest wносить przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Getin Noble Bank S.A. II/o Katowice, numer: **57 1560 1111 0000 9070 0019 3331** w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
2. Za termin zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Opłaty naliczane na podstawie dokonanych odczytów liczników, Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z dołu, wraz z opłatami o których mowa w ust. 1 § 2, po zakończeniu każdego miesiąca kalendarzowego, w którym nastąpiło zużycie.

§ 4.

W przypadku opóźnienia w płatnościach, o których mowa w § 2 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia:

1. Ustawowych odsetek w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia,
2. Zryczałtowanej rekompensaty w wysokości opisanej w art. 10 ust. 1 na koszty odzyskania należności zgodnie z przepisami *Ustawa z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych* (tekst jednolity: Dz.U. z 2019 r., poz. 118 z późn. zm.)

§ 5.

Nie jest dozwolone oddanie w podnajem, poddzierżawę lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej całości lub części lokalu będącego przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

§ 6.

W wynajętych pomieszczeniach Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt drobnych napraw i konserwacji zgodnie z art. 681 K.c.

§ 7.

1. Najemca może w lokalu wprowadzić zmiany i ulepszenia, wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego. Sposób rozliczeń z tytułu wprowadzonych zmian lub ulepszeń może określić odrębna umowa.
2. W celu uzyskania zgody Wynajmującego na prowadzenie prac remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych Najemca jest zobowiązany do przedłożenia:
 - a) przedmiaru robót i kosztorysu wstępnego,
 - b) projektu budowlanego – o ile wymagają tego przepisy.
3. Najemca jest zobowiązany na wezwanie Wynajmującego udostępnić lokal do wglądu osobom przez niego upoważnionym w celu sprawdzenia stanu robót i sposobu ich wykonywania.

§ 8.

1. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal użytkowy w stanie nie pogorszonym ze zmianami w trybie § 7 umowy i z uwzględnieniem zasad prawidłowej eksploatacji.

2. Przed, jak i po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie spisania końcowego 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.

§ 9.

Najemca zobowiązany jest korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegać przepisów BHP, p.poż., przepisów sanitarnych, utrzymywać porządek oraz nie utrudniać korzystania z lokali sąsiednich.

§ 10.

1. Tytułem zabezpieczenia niniejszej umowy najmu zawartej pomiędzy Stronami, pobrano kaucję zabezpieczającą w wysokości zł.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszeniu stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
3. 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.
4. 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 garażu.

§ 11.

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu kary umowne w przypadku, gdy:
 - a) Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie,
 - b) Najemca oddaje przedmiot umowy w podnajem bez zgody Wynajmującego – w wysokości 100 zł za każde stwierdzone naruszenie.
2. W przypadku poniesienia szkody przewyższającej wartość kar umownych, Wynajmujący może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych.
3. Strony dopuszczają możliwość kumulowania kar umownych.
4. Nałożenie kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do rozwiązania umowy zgodnie z § 13 Umowy.

§ 12.

Umowa obowiązuje od dniar. i zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia roku.

§ 13.

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu jej wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- a) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności / art.672 k.c. /
- b) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem / art. 667 § 2 k.c. /
- c) zaniedbuje lokal doprowadzając do niezgodnego z przepisami stanu technicznego /art.668 k.c. /
- d) oddał w całości lub części lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego / art. 668 k.c. / i zapisami umowy § 5.
- e) rażąco i uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym / art. 685 k.c. /

- f) wykonuje bez decyzji właściwych organów lub zgody Wynajmującego prace remontowe, adaptacyjne, modernizacyjne o których mowa w § 7.
- g) Utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad pracami o których mowa w § 7.
- h) Wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową prace o których mowa w § 7.

§ 14.

- 1. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i innych zdarzeń losowych oraz w zakresie odpowiedzialności cywilnej.
- 2. Najemca zobowiązuje się do zabezpieczenia mienia zlokalizowanego w najmowanym lokalu przed kradzieżą i niepożądanym dostępem osób trzecich, we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 15.

- 1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie doręczana na adres wskazany w preambule, chyba, że Najemca wskaże wyraźnie na piśmie inny adres do doręczeń.
- 2. Dopuszcza się wymianę korespondencji między stronami za pośrednictwem poczty elektronicznej, przy czym oprócz formy elektronicznej dokumenty winno przekazać się również w formie papierowej. Adres poczty elektronicznej najemcywynajmującego *ldudek@sznslaskie.pl; sekretariat@sznslaskie.pl*.

§ 16.

Z wyłączeniem jednostronnych oświadczeń zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 17.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18.

Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy miejscowo dla Wynajmującego Sąd w Katowicach.

§ 19.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

.....

.....