U M O W A nr ……..
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
położonego w Legnicy w Rynku 17-18

W dniu ……, pomiędzy **Gminą Legnica, Pl.Słowiański 8, NIP 691-00-11-742 - Zarządem Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy**, ul.Zielona 7, reprezentowanym przez:
Dyrektora - Janusza Hawryluka
zwaną w treści umowy "Wynajmującym",
a
…….
z siedzibą: …….., NIP–……., REGON–……., Organ rejestrowy:……
zwaną dalej w treści umowy "Najemcą", została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1.Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w Legnicy w Rynku 17-18 o powierzchni 193,00m2 (w tym piwnica o pow. 46,97m2).
2.Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi załącznik nr 1 do umowy najmu.
3.Osobą upoważnioną do podpisania protokołu, o którym mowa w ust. 2 ze strony Wynajmującego jest:

……

§ 2

1.Najemca na podstawie przetargu z dnia …… płacić będzie Wynajmującemu czynsz płatny w terminie do 25 dnia każdego miesiąca, liczony następująco:

jednostkowa stawka czynszu netto x powierzchnia lokalu = czynsz netto + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
- za powierzchnię 146,03m2:
……zł/m2 x 146,03m2 = …… zł + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- za powierzchnię 46,97m2:
5,00zł/m2 x 46,97m2 = 234,85zł + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,
Stawki czynszu nie obejmują podatku od nieruchomości – na Najemcy spoczywa obowiązek ponoszenia wszelkich podatków, w szczególności podatku od nieruchomości.
2.Jednostkowa stawka czynszu netto najmu podlega waloryzacji nie częściej niż co sześć miesięcy o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Dokonana na tej podstawie zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy.
3.Jednostkowa stawka czynszu nie może być niższa od minimalnej stawki czynszu ustalanej corocznie przez Wynajmującego dla danego typu podmiotów. O zmianie stawki minimalnej i wynikającej stąd zmianie jednostkowej stawki czynszu Wynajmujący poinformuje Najemcę odrębnym pismem. Dokonana na tej podstawie zmiana czynszu nie wymaga zmiany umowy.
4.Najemca lokalu użytkowego oprócz czynszu określonego w ust.1 winien wnosić dodatkowe opłaty:
1).opłatę za dostawę wody i odprowadzenie ścieków liczoną następująco:
a).na pokrycie kosztów dostawy wody i odprowadzania ścieków Najemca wnosić będzie co miesiąc zaliczkę ustalaną przez Wynajmującego, w terminie do 25 dnia każdego miesiąca,
b).dla potrzeb ustalenia miesięcznej zaliczki za wodę i ścieki ustala się średnie zużycie wody i ścieków w lokalu w ilości …… m3/miesiąc
c).na dzień spisania umowy stawki opłat wynoszą:
-za dostawę wody – 4,96zł/m3 + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami,
-za odprowadzanie ścieków – 6,47zł/m3 + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami
d).rozliczenia rzeczywistych kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków przypadających na lokal użytkowy Wynajmujący dokonywać będzie w okresie obowiązywania umowy najmu nie częściej niż raz na 6 m-cy oraz każdorazowo w przypadku rozwiązania umowy najmu – na dzień wydania lokalu lub jego sprzedaży lub zmiany cen jednostkowych, na podstawie odczytów wodomierzy w lokalu

użytkowym, rozliczeń otrzymywanych od wspólnoty w przypadku gdy lokal znajduje się w budynku Wspólnoty Mieszkaniowej i na zasadach stosowanych w Zarządzie Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy; termin płatności należności z rozliczenia kosztów rzeczywistych ustala się na 14 dni od daty wystawienia faktury

e).opłatę abonamentową za wodomierz główny w wysokości 1,00zł netto miesięcznie + podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, płatną w terminie do 25 dnia każdego miesiąca

2).opłatę za dostawę energii elektrycznej – umowa indywidualna zawarta bezpośrednio z dostawcą,

3).opłatę za dostawę energii cieplnej – naliczaną comiesięcznie w wysokości wyliczonej zgodnie z obowiązującym w ZGM regulaminem rozliczania kosztów energii cieplnej, na podstawie dokumentów księgowych otrzymanych od Wspólnoty Mieszkaniowej; opłata ta podlega okresowemu rozliczeniu po otrzymaniu kompletnych i prawidłowych dokumentów rozliczeniowych od Wspólnoty w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury,

4).opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej Legnicy dotyczącymi systemu gospodarowania odpadami komunalnymi liczoną wg danych lokalu i składników opłat:

–stawka opłaty:
odpady niesegregowane (zmieszane): 86,70 zł/m3
odpady surowcowe (suche): 43,35 zł/m3

–krotność wywozu w miesiącu odpadów niesegregowanych (zmieszanych): 4,33

–krotność wywozu w miesiącu odpadów surowcowych (suchych): 2,165

–czynsz za najem pojemników/kontenerów na odpady: 2,40 zł/osobę pracującą

WYLICZENIE OPŁATY MIESIĘCZNEJ NETTO:

-zmieszane:
……
-suche:
……
-czynsz za najem pojemników/kontenerów na odpady: 2,40 zł x …… os. = …… zł
Razem – …… zł netto + VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, płatną w terminie do 25 dnia każdego miesiąca

5.Zmiana opłat:

1).za wodę i odprowadzenie ścieków oraz centralne ogrzewanie następuje na podstawie zmiany norm lub cen jednostkowych i nie wymaga zmiany treści umowy,

2).za gospodarowanie odpadami komunalnymi następuje na podstawie zmiany stosownej uchwały Rady Miejskiej Legnicy oraz zmian: liczby osób pracujących, sposobu odprowadzenia odpadów komunalnych (selektywny/nieselektywny), stawek opłat za odbiór odpadów komunalnych, ilości wytworzonych odpadów, krotności wywozu w miesiącu oraz czynszu za najem pojemników/kontenerów na odpady i nie wymaga zmiany treści umowy.

§ 3

Najemca będzie wykorzystywał lokal na działalność …… (z wyłączeniem działalności w zakresie dystrybucji, obrotu i handlu środków psychoaktywnych, nieobjętych ustawą o przeciwdziałaniu narkomanii, gier losowych, zakładów wzajemnych, gier na automatach i gier na automatach o niskiej wygranej).

§ 4

1.Najemcy znany jest stan techniczny lokalu.

2.Koszty remontu lub przystosowywania lokalu a w trakcie trwania umowy wykonywania nakładów, w tym nakładów określonych w art. 681K.C., remontów, adaptacji, modernizacji i ulepszeń, nakładów koniecznych, w tym wynikających z przepisów ppoż., zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowania w nim urządzeń technicznych ponosi Najemca i nie przysługuje Mu z tego tytułu roszczenie o zwrot nakładów czy też roszczenie o zaliczenie ich w poczet czynszu. W przypadku przekazania lokalu do ZGM Legnica Najemca pozostawia lokalu te nakłady i nie przysługuje Mu roszczenie o zapłatę sumy odpowiadającej ich wartości w dniu zakończenia najmu lub wydania lokalu.

3.Najemca przy wykonywaniu nakładów określonych w ust.2 zobowiązany jest do:

1)zasięgnięcia opinii o dostosowaniu lokalu do wymogów sanitarnych, ppoż. oraz potrzeb osób niepełnosprawnych i innych wymaganych przy prowadzeniu danej

działalności, jak również uzyskania pozwolenia na modernizację oraz zmianę sposobu użytkowania lokalu,
2)uzyskania warunków technicznych przyłączenia energii elektrycznej i poniesienia ewentualnych kosztów z tym związanych, zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej i wniesienia opłaty przyłączeniowej,
3)uzyskania, w oparciu o zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentację określającą zakres remontów i ulepszeń oraz dostępność lokalu dla osób niepełnosprawnych, pisemnej zgody Wynajmującego,
4.Wszelkich koniecznych uzgodnień z innymi jednostkami dotyczących lokalu użytkowego Najemca dokonuje we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1.Wszelkie opłaty należy wnosić na rachunek Wynajmującego – Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy – nr 35 1090 2066 0000 0005 4200 0052.
2.Za nieterminowe regulowanie zobowiązań będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.
3.W przypadku opóźnienia z zapłatą zobowiązań Wynajmującemu przysługuje prawo wprowadzenia zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności w wysokości równowartości 40 euro. Zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. 2013 poz. 403 z póź.zm.) Wynajmującemu bez wezwania, przysługuje od Najemcy z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartość kwoty 40 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. W przypadku gdy koszty odzyskiwania należności poniesione z tytułu opóźnień w zapłacie w transakcji handlowej przekroczą ww. kwotę Wynajmującemu przysługuje zwrot tych kosztów, w tym kosztów postępowania sądowego, pomniejszonych o tę kwotę. Ww. postanowienia obowiązują również po rozwiązaniu niniejszej umowy.
4.Kwoty wnoszone przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie zaległości z tytułu czynszu i opłat, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz odsetek określonych w ust.2, zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności określonej w ust.3 wg kolejności ich powstawania.
5.W przypadku rozwiązania umowy najmu kwoty wnoszone na poczet opłat naliczanych z tytułu użytkowania lokalu w pierwszej kolejności będą zaliczane na pokrycie zaległości z tytułu czynszu i opłat, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz odsetek określonych w ust.2, zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności określonej w ust.3 wg kolejności ich powstawania.
6.Najemca lub korzystający z lokalu bez tytułu prawnego zapłaci dodatkowe opłaty za okres zajmowania lokalu także w przypadku, gdy zostaną one rozliczone po rozwiązaniu umowy i wydaniu lokalu.

§ 6

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu zajmowania lokalu, w szczególności:
1)za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
2)za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu,
3)za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu niniejszej umowy,
4)za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie umowy,
5)za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Państwowa Inspekcja Sanitarna, Państwowa Inspekcja Pracy itp.
6)za szkody związane z nienależytym wykonywaniem prac remontowych lub przystosowywaniem lokalu i wykonywaniem nakładów, o których mowa w §4 niniejszej umowy.

§ 7

1.Po ustaniu najmu, Najemca jest zobowiązany przekazać lokal opróżniony,

w należytym stanie technicznym. Napisy i reklamy winny być zlikwidowane.
2.Do czasu doprowadzenia lokalu do stanu, o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący naliczać będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dotychczas płaconego czynszu i dodatkowych opłat brutto.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:
1).prowadzenia działalności określonej w §3, ust.1 umowy,
2).uzyskania zgody Wynajmującego do wykorzystania lokalu na inny cel niż określony w §3 umowy i zawarcia stosownego aneksu,
3).uzyskania zgody Wynajmującego na oddanie w całości lub części lokalu osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem,
4).legalizowania wodomierzy lub ich wymiany we własnym zakresie i na koszt własny, w terminach i okresach określonych w obowiązujących przepisach,
5).udostępniania przedmiotu najmu w sprawach dotyczących części wspólnych nieruchomości, a w szczególności w przypadku wykonywania robót i dokonywania przeglądów.

§ 9 (zabezpieczenie)

1. (kaucja gotówkowa)
1.Celem zabezpieczenia opłat czynszowych i świadczeń dodatkowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu , w przypadku rozwiązania umowy najmu a także zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem Najemca złożył Wynajmującemu kaucję w wysokości .....zł.
2.Kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości w przypadku rozwiązania umowy.
3.Kaucja w wysokości nominalnej (bez oprocentowania podlega zwrotowi z chwilą wydania lokalu w należytym stanie i bez zaległości) .

2. (weksel)
Celem zabezpieczenia opłat czynszowych i świadczeń dodatkowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, w przypadku rozwiązania umowy najmu a także zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu niespowodowane zwyczajnym jego używaniem Najemca złożył Wynajmującemu, zabezpieczenie do umowy w formie weksla in blanco bez protestu poręczonego przez dwóch poręczycieli i zapewnienia małżonków o wyrażeniu zgody na podpisanie weksla. Płatność weksla nastąpi z chwilą powstania zaległości czynszowych i świadczeń. Złożony weksel podlega zwrotowi z chwilą wydania lokalu bez zaległości.

3. (dobrowolne poddanie się egzekucji)
1.Celem zabezpieczenia: opłat czynszowych i świadczeń dodatkowych, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w przypadku rozwiązania umowy najmu, zryczałtowanej rekompensaty za koszty odzyskiwania należności naliczanej zgodnie z ustawą z dnia 8.03.2013r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. 2013 poz. 403 z póź.zm.) oraz kosztów opłaty notarialnej z tytułu oświadczenia o wystąpieniu wszystkich zdarzeń, od których uzależniono obowiązek poddania się egzekucji a także zwrotu kosztów za ewentualne szkody w lokalu nie spowodowane zwyczajnym jego używaniem Najemca złożył Wynajmującemu zabezpieczenie do umowy, tj. dobrowolne poddanie się egzekucji (w formie aktu notarialnego) na podstawie art.777, §1, pkt 5 Kodeksu postępowania cywilnego, do kwoty ……zł. (słownie: ……zł).

4. (lokata w banku)
Celem zabezpieczenia opłat czynszowych i świadczeń dodatkowych oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, w przypadku rozwiązania umowy najmu Najemca złożył Wynajmującemu:
1).Blokadę środków na rachunku bankowym na kwotę ……zł, nr konta: ……
2).Blokada środków na rachunku bankowym obejmuje okres od ……do dnia……
3).Najemca wyraża zgodę, by w przypadku rozwiązania umowy najmu bank wypłacił na rzecz Zarządu Gospodarki Mieszkaniowej w Legnicy przy ul. Zielonej 7 ……zł z powodu zaległości tytułem czynszu i opłat za w/w lokal użytkowy, po

przedłożeniu przez ZGM stosownego rozwiązania umowy najmu,
4).Najemca wyraża zgodę, by w przypadku rozwiązania umowy najmu za porozumieniem stron bank wypłacił na rzecz Najemcy kwotę ……zł po przedłożeniu przez ZGM stosownego pisma. Po upływie terminu określonego w ust.2 strony wspólnie ustalą nową formę zabezpieczenia umowy najmu lokalu.

§ 9

1.Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2.W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć na koniec miesiąca kalendarzowego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
1).nierozpoczęcia przez Najemcę działalności określonej w §3 umowy w terminie 1 miesiąca od daty obowiązywania umowy, bądź też nieprowadzenia działalności przez okres co najmniej dwóch miesięcy,
2).nieuiszczenia przez Najemcę czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
3).niedotrzymania przez Najemcę jednego z warunków określonych w umowie.

§ 11

1.Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2.W okresie trwania najmu strony umowy są zobowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i ust. 2 RODO:
1)administratorem danych osobowych Najemcy jest Wynajmujący, tj. Zarząd Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą w Legnicy, ul. Zielona 7;
2)Wynajmujący powołał Inspektora Ochrony Danych, z którym kontakt możliwy jest pod nr tel. 606 916 651 oraz adresem e-mail: amarchwicka@zgm.legnica.pl;
3)dane osobowe Najemcy przetwarzane będą w celu realizacji umowy najmu lokalu, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b RODO oraz w celu zabezpieczenia lub dochodzenia ewentualnych roszczeń, na podstawie art. 6 ust. 1 lit. f RODO ;
4)podane przez Najemcę dane osobowe będą udostępniane: właścicielowi nieruchomości, zarządcy budynku, ubezpieczycielowi budynku, organom publicznym, podmiotom upoważnionym do uzyskania informacji na podstawie obowiązujących przepisów prawa oraz podmiotom wykonującym roboty lub usługi na rzecz Wynajmującego związane z lokalem;
5)podane przez Najemcę dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego;
6)dane osobowe Najemcy będą przechowywane przez czas określony w instrukcji kancelaryjnej Wynajmującego;
7)Najemca posiada prawo dostępu do treści swoich danych oraz prawo ich sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, prawo do przenoszenia danych, prawo wniesienia sprzeciwu, prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem;
8)Najemca posiada prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych gdy uzna, iż przetwarzanie danych osobowych Najemcy dotyczących narusza przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. - RODO;
9)podanie przez Najemcę danych osobowych jest dobrowolne ale konieczne dla celów związanych z nawiązaniem i przebiegiem umowy;

10)dane Najemcy nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania.

§ 14

Mogące wynikać ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Legnicy.

§ 15

Umowa obowiązuje od dnia …… r.

§ 16

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

WYNAJMUJĄCY **NAJEMCA**