

U M O W A NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r.

pomiędzy: Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Koszarowej 1, reprezentowaną przez: Pawła Kapicę- Prezesa Zarządu
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
reprezentowanej przez

NIP:

zwanym dalej „Najemcą” o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem r. do używania lokal użytkowy położony w Prabutach przy ul. Kwidzyńskiej nr 10, usytuowany na I piętrze w budynku, o powierzchni 57,61 m² a Najemca zobowiązuje się do jego użytkowania na warunkach określonych niniejszą Umową.
 - Najemca może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą dowolnego rodzaju, zgodną z przeznaczeniem lokalu tj.: biuro, usługi, cicha produkcja i sprzedaż, działalność nieuciążliwa dla innych użytkowników nieruchomości.
2. Stan techniczny i eksploatacyjny przedmiotu najmu określa Protokół wydania lokalu, podpisany przez strony. Protokół stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i eksploatacyjnego lokalu i oświadcza, że z tego tytułu nie będzie wnosił względem wynajmującego żadnych roszczeń finansowych w czasie trwania umowy najmu jak i po jej zakończeniu.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do wydania lokalu Najemcy w dniu podpisania umowy.
5. Najemca jest zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu najmu oraz wszelkich innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu za okres, w którym nie może z niego korzystać z powodu niewydania przez Wynajmującego.
6. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
 - elektryczną
 - wodno-kanalizacyjną
 - centralnego ogrzewania

§ 2

1. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do każdorazowego zawiadamiania Wynajmującego lokalu na piśmie o zmianie adresu korespondencyjnego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia Wynajmującego lokalu o zmianie danych, o których mowa w ust. 2. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmian pozostawia się ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
4. Zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3

Najemca nie może oddawać lokalu w całości bądź w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 4

W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący będzie pośredniczył w dostawie do lokalu energii elektrycznej, c.o., wody i ścieków wg. wskazań podlicznika.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, zgodnie ze złożoną ofertą z dnia r., w wysokości zł (słownie:) plus podatek VAT według stawki aktualnej na dzień zapłaty czynszu za m² powierzchni najmu.
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu usług i mediów dostarczanych do lokalu wymienionych w §4 umowy.
3. Koszty związane z zużyciem mediów płatne będą przez Najemcę w pełnej wysokości wg kosztów zużycia w budynku. Opłaty o których mowa w ust. 2, pobierane w formie zaliczki będą ostatecznie rozliczone w okresach rocznych/półrocznych i w przypadku, gdy suma zaliczek nie pokryje kosztów z tytułu zużytych mediów Najemca zobowiązany jest w terminie wskazanym na fakturze dokonać dopłaty. W przypadku wystąpienia nadpłaty dokonuje się jej zwrotu poprzez zaliczenie na poczet przyszłych zaliczkowych opłat z tytułu usług i mediów dostarczanych do lokalu.
4. Opłaty za media pobierane są w ramach kompleksowej usługi najmu.
5. W przypadku wzrostu cen za media i usługi dostarczane do lokalu, Wynajmujący dokona odpowiedniej do wzrostu zmiany w wysokości opłat miesięcznych, w sposób przewidziany w ust. 6.
6. Zmiana wysokości opłat za media nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, ani zmiany niniejszej Umowy w formie aneksu, jest skuteczna od daty wskazanej w pisemnym powiadomieniu o wysokości zmienianych opłat przesłanym Najemcy przez Wynajmującego.
7. Najemca użytkując przedmiot Umowy będzie opłacał należności za korzystanie z mediów (niewymienionych w §4) na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami tych mediów. Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego Wynajmującemu.

§ 6

1. Opłaty za świadczenia, o których mowa w § 1 ust. 1 w wysokości zł (słownie:) miesięcznie płatne do 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy: nr
2. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

3. Przy wpłacie należności zalicza się na jej poczet w pierwszej kolejności należności za zobowiązania czynszowe, w dalszej – za naliczone odsetki.

§ 7

Najemca ponosi wszelkie świadczenia publiczne związane z przedmiotem najmu, w szczególności zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta w Prabutach nr XIV/97/2015 z dnia 15.11.2015 r. i w sposób w niej określony.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

1. Dbania o przedmiot najmu i używania go w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, w tym jego konserwacji i dokonywania bieżących remontów potrzebnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, w szczególności takich jak malowanie, wymiana okładzin ściennych i ceramicznych, konserwacja i remonty stolarki, naprawa uszkodzeń tynków, usuwanie niedrożności instalacji, wymiany urządzeń sanitarnych i armatury.
2. Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym.
3. Użytkowania lokalu zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w lokalu działalności, zapewnienia bezpieczeństwa osobom z lokalu korzystającym, wyposażenia lokalu w sprzęt przeciwpożarowy.
4. Zapewnienia dostępu gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń i sieci znajdujących na terenie będącym przedmiotem najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy.
5. Naprawy wszelkich szkód w lokalu, jego otoczeniu i na osobach powstałych z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność.
6. Uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie zmian adaptacyjnych, wprowadzanie ulepszeń, prowadzenie prac remontowych (nie dotyczy zakresu wskazanego w ust. 1), zgodnie z §8.

§ 9

1. Wykonanie przez najemcę ulepszeń, lub prac remontowych (nie dotyczy zakresu wskazanego w §8 ust. 1) wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności wraz z określeniem sposobu ich wykonania i ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów.
2. W przypadku, gdy przedmiot najmu wymaga przystosowania go do charakteru prowadzonej przez Najemcę działalności (adaptacji), a w szczególności dotyczy to przebudowy wnętrza lokalu wraz instalacjami instalacyjno-montażowymi Najemca, po uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii wykona zgłoszone prace we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 2, Najemca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że uwzględnił potrzebę ich wykonania

w zaoferowanej/wylicytowanej stawce czynszu oraz, że nie będzie dochodził ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu.

4. Jeżeli w trakcie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania awarii), Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego i udostępnić lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

§ 10

Założenie na budynku reklamy, szyldu, ogłoszenia, informacji itp. Służących celom Najemcy będzie wymagało pisemnej zgody Wynajmującego, tj. Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o.

§ 11

Umowę niniejszą zawarto na okres 3 lat tj. od dnia do

§ 12

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - c) wykraczania przez Najemcę lub jego klientów w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali ich użytkownikom, mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Wynajmującego do zmiany zachowań i zlikwidowania uciążliwości,
 - d) naruszenia obowiązków Najemcy określonych w § 8
 - e) orzeczenia o łamaniu ustawy o wychowaniu w trzeźwości, a w szczególności sprzedaży napojów alkoholowych osobom niepełnoletnim i nietrzeźwym.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia Najemcy, w przypadku przeznaczenia lokalu na cele inne niż użytkowe, lub ze względu na stan techniczny budynku. Rozwiązanie umowy najmu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 w zakresie rozliczenia nakładów na lokal odnosi taki sam skutek jak rozwiązanie z upływem terminu na jaki została zawarta umowa i znajduje tutaj regulacje z §9 i 10 umowy.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy) Najemca jest zobowiązany:
 - a) wydać Wynajmującemu lokal po uprzednim jego odnowieniu (przywróceniu do stanu z dnia podpisania Protokołu wydania lokalu) i dokonaniu obciążających Najemcę napraw, zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczoodbiorczego.
2. W przypadku gdy Najemca nie dokona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego, nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie płacić

odszkodowanie w wysokości ostatniego czynszu i bieżących opłat za usługi i media, w terminie 14 dni od wezwania.

§ 14

W przypadku nie opróżnienia lokalu przez Najemcę, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, Wynajmujący oprócz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, może żądać, za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zakończenia umowy najmu.

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają aneksu w formie pisemnej.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 18

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 (ogólnego rozporządzenia o ochronie danych) z dnia 27 kwietnia 2016 r. informujemy, iż:

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Zakład Gospodarki Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Prabutach ul. Koszarowa 1, 82-550 Prabuty.
2. Wyznaczony został Inspektor Ochrony Danych Osobowych, z którym można się kontaktować za pośrednictwem poczty elektronicznej: iod@prabuty.pl.
3. Przetwarzanie Pani/Pana danych osobowych odbywać się będzie na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO zgodnie z ustawą z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego oraz stosownie do udzielonej zgody na podstawie art. 6 ust. 1 lit. a RODO w celu związanym z zawarciem i wykonaniem umowy najmu lokalu mieszkalnego.
4. W związku z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych w celu wskazanym powyżej Pani/Pana dane mogą być udostępnione innym odbiorcom lub kategoriom odbiorców. Odbiorcami danych mogą być:
 - 1) podmioty upoważnione do odbioru Pani/Pana danych osobowych na podstawie przepisów prawa,

- 2) podmioty, które przetwarzają Pani/Pana dane osobowe w imieniu Administratora na podstawie zawartej umowy powierzenia przetwarzania danych osobowych,
- 3) pracownicy, którzy są upoważnieni do przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

5. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane są zgodnie z RODO oraz powszechnymi i szczególnymi przepisami prawa obowiązującymi w Rzeczypospolitej Polskiej i nie są przekazywane poza Unię Europejską.

6. Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane przez okres niezbędny do realizacji wskazanego powyżej celu przetwarzania, a następnie archiwizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

7. Przysługuje Pani/Panu prawo do cofnięcia zgody w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania, którego dokonano na podstawie zgody przed jej cofnięciem.

8. Przysługuje Pani/Panu, w stosunku do przetwarzanych przez nas danych osobowych, prawo do:

- dostępu do danych osobowych,
- sprostowania danych osobowych,
- usunięcia danych osobowych,
- ograniczenia lub rozszerzenia przetwarzania danych osobowych,
- wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania danych osobowych,
- przenoszenia danych osobowych.

9. Podanie przez Panią/Pana danych osobowych dobrowolne, ale konieczne do zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego.

10. Jeżeli Pani/Pan uzna, że przetwarzanie Pani/Pana danych jest nieprawidłowe przysługuje Pani/Panu prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

11. Pani/Pana dane nie podlegają zautomatyzowanemu podejmowaniu decyzji, w tym również profilowaniu.

§ 19

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA