

UMOWA NAJMU nr _____

zawarta w Tychach w dniu _____ r. obowiązująca od _____ r. pomiędzy:

Tyskim Towarzystwem Budownictwa Społecznego Sp. z o. o. z siedzibą w Tychach przy ul. Budowlanych 59 wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Katowicach, VIII Wydział Gosp. nr KRS 0000037223 o kapitale zakładowym w wys. 72 130 000,00 PLN posiadający NIP: 646-23-12-814, REGON: 273662488, rach bankowy Raiffeisen Bank Polska S.A. 24 1750 0012 0000 0000 2307 1606 w imieniu której występuje Prezes Zarządu zwany w dalszej treści umowy "Wynajmującym",
a

_____ w imieniu której/ego występuje: _____

działający/a na podstawie: _____

NIP _____, Regon _____

adres: _____

zwany(m)/i w dalszej treści umowy "Najemcą".

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości położonej w Tychach przy ul. _____
2. Wynajmujący oddaje w najem a Najemca bierze lokal/e położony/e w budynku przy ul. _____ w Tychach o nr _____ powierzchni łącznej _____ m² i powierzchni ogrzewanej _____ m² określonej szczegółowo w protokole zdawczo odbiorczym stanowiącym integralną część umowy (załącznik nr 1 do umowy) z przeznaczeniem na: _____
3. Lokal wyposażony jest w instalacje wyszczególnione w protokole zdawczo odbiorczym. Najemca przed przyjęciem obejrzał lokal a jego stan techniczny został określony w protokole zdawczo odbiorczym i nie wnosi wobec niego żadnych uwag.
4. Najemca przystosuje na własny koszt lokal zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentacją, uzyska niezbędne zgody i zezwolenia do jej prowadzenia na koszt własny. Najemca nie ma prawa do zwrotu nakładów i ulepszeń po zakończeniu najmu.
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie lokalu jego wyposażenia i innego majątku znajdującego się w lokalu.
6. Wynajmujący ma prawo kontroli sposobu wykorzystania i stanu technicznego najmowanego/ch lokalu/i.

§ 2

Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego lub w każdym czasie za zgodą stron.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz, z góry do 10-go dnia miesiąca, w wysokości netto:
- powierzchnia użytkowa: _____ m² x _____ zł = _____
- powierzchnia użytkowa inna: _____
powierzchnia łączna: _____ m²

Do powyższej kwot Wynajmujący doliczy podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień wystawienia faktury.

2. Prócz czynszu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat za wszelkie świadczenia związane z eksploatacją lokalu, w tym w szczególności Najemca ponosi miesięcznie zaliczkę za:
 - a) centralne ogrzewanie wg kosztów zużycia w obiekcie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni:
opłata stała netto (cały rok) wynosi: pow. grzewcza _____ m² x _____ zł/1m² = _____
opłata zmienna netto (w sezonie grzewczym) wynosi: pow. grzewcza _____ m² x _____ zł/1m² = _____
Opłaty te stanowią przewidywany koszt zakupu energii cieplnej wg aktualnej taryfy opłat PEC Tychy, w przeliczeniu średniorocznie na 1 m² powierzchni nieruchomości. Zaliczka podlega rozliczeniu raz w roku do końca I kw. roku następnego na podstawie faktycznie poniesionych przez Wynajmującego kosztów na zakup energii cieplnej dla nieruchomości.
 - b) zużycie wody i odprowadzenie ścieków netto: _____ os. x 1,0 (norma) x _____ zł (cena 1 m³) = _____
 - c) energię elektryczną netto: wg kosztu zużycia energii w obiekcie proporcjonalnie do zajmowanej przez Najemcę powierzchni. Miesięczna zaliczka netto wynosi: _____ m² x _____ zł/1m² = _____
 - d) opłata ryczałtowa netto za wywóz nieczystości stałych w wysokości:
powierzchnia użytkowa łączna: _____ m² x _____ zł/1m² = _____

Na dostawę innych świadczeń Najemca zawrze umowę bezpośrednio z dostawcą tych świadczeń.

Najemca zobowiązany jest do dokonania dopłaty opłat w terminie 7 dni, jeżeli po dokonaniu zbilansowania opłat za usługi świadczone związane z eksploatacją lokalu okaże się, że w tym zakresie powstała niedopłata.

3. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, może być waloryzowana raz w roku o wskaźnik równy 2-krotnej wartości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja następuje od miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło ogłoszenie. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący pisemnie powiadomi Najemcę o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, przy czym informacja ta może wynikać również z wysokości czynszu na fakturze.
4. Zmiany wysokości opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu o których mowa § 3 pkt 2 nie stanowi zmiany umowy i obowiązują od dnia wejścia w życie nowych opłat. Wynajmujący pisemnie powiadomi Najemcę o wysokości opłat, przy czym informacja ta może wynikać również z wysokości czynszu na fakturze.
5. Jeżeli data zakończenia umowy nie pokrywa się z zakończeniem okresu rozliczeniowego, Wynajmujący przedstawi Najemcy rozliczenie kosztów opłat po zakończeniu okresu rozliczeniowego. Najemca zobowiązuje się do uregulowania wszystkich należności określonych w przedstawionym rozliczeniu opłat za okres, w którym korzystał z lokalu, w terminie do 7 dni od daty doręczenia mu faktury przez Wynajmującego.

§ 4

1. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego wskazane każdorazowo na fakturze. W przypadku braku faktury Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest wносить czynsz i opłaty za lokal według wyliczenia określonego w fakturze za poprzedni miesiąc, na rachunek podany na ostatniej fakturze. Zapłatę za ewentualne różnice między kwotą uiszczoną, a wykazaną w fakturze dokonuje Najemca w terminie płatności zobowiązań za kolejny miesiąc kalendarzowy. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie, Wynajmujący jest uprawniony

do żądania zapłaty ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

- Najemca wyraża zgodę, aby wszelkie oświadczenia i dokumenty związane lub wynikające z umowy, w tym także faktury za czynsz i świadczenia dodatkowe, a także wszelkie dokumenty finansowe, Wynajmujący dostarczał do Najemcy w Wynajmowanym budynku przy ul. _____ . Dostarczenie w ten sposób uznaje się za skuteczne na równi z dostarczeniem do siedziby Najemcy. Najemca może wskazać inny adres do doręczeń jedynie z zachowaniem formy pisemnej.

§ 5

- Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa przeciw pożarowego wynajmowanego lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłożyć na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
- Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy najmu do dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym a w szczególności malowania pomieszczeń, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany, konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, naprawy ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane. Szczegółowy zakres obowiązków w tym względzie określa załącznik nr 2 do umowy tj. Regulamin dla Najemców lokali użytkowych.
- Najemca zobowiązany jest na własny koszt do ubezpieczenia lokalu, a w szczególności znajdujących się w nim rzeczy oraz urządzeń od pożaru i innych zdarzeń losowych, w tym urządzeń elektrycznych znajdujących się w lokalu na okoliczność ewentualnych wyłączeń zasilania.
- Najemca może dokonywać adaptacji, ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie, a także po uzyskaniu odpowiednich zgód i zezwoleń.
- Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu z dnia określonego w protokole o którym mowa w § 1 ust. 2 lub protokole z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z używania lokalu zgodnie z przeznaczeniem określonym w niniejszej umowie przy czym każdorazowo Najemca przez zdaniem lokalu powinien dokonać jego odnowienia w sposób określony w załączniku nr 2 do umowy. Zwrot lokalu przez Najemcę potwierdzony będzie protokołem zdawczo-odbiorczym. Jeżeli Najemca nie zwróci lokalu w ostatnim dniu trwania umowy najmu, zobowiązuje się zapłacić karę umowną w wysokości 300% czynszu określonego w § 3 umowy a także zobowiązuje się do ponoszenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu zgodnie z niniejszą umową za czas w którym przebywał w lokalu.
- W przypadku nieprzywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, Najemca upoważnia Wynajmującego do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Najemcy bez konieczności uzyskiwania orzeczenia sądu.
- Wynajmujący nie ma obowiązku zwracania kosztów poniesionych przez Najemcę w związku z naprawami, remontami i ulepszeniami poczynionymi przez Najemcę.

§ 6

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku zapłaty czynszu lub opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu za dwa okresy płatności, a także w przypadku rażącego naruszenia postanowień umowy przez Najemcę, w szczególności poprzez używanie lokalu w sposób niezgodny z umową, dokonanie istotnych zmian w lokalu bez uprzedniej zgody Wynajmującego oddanie lokalu lub jego części w podnajem lub do bezpłatnego użytkownika bez zgody Wynajmującego.

§ 7

- Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie lokal, ani w jakikolwiek sposób przenosić praw i obowiązków wynikających z umowy najmu, a także zmieniać przeznaczenia lokalu czy podejmować w nim działalności, która powodowałaby zmianę jego przeznaczenia w rozumieniu przepisów Prawa Budowlanego.
- W dniu przekazania Najemcy lokalu, Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości 2-miesięcznego czynszu brutto, tj. _____ zł, zabezpieczającej roszczenia Wynajmującego. W wypadku zaliczenia przez Wynajmującego całości lub części kaucji na zapłatę roszczeń należnych Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pełnej wysokości w terminie do 7 dni.
- Niewpłacenie kaucji w pełnej wysokości przy zawarciu umowy lub brak uzupełnienia w czasie jej trwania upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
- Kaucja podlega zwrotowi w wartości nominalnej w ciągu miesiąca od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego potwierdzającego zwrot lokalu, po potrąceniu wszelkich roszczeń przez Wynajmującego.

§ 8

- W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
- Wszelkie zmiany uzupełnienie i oświadczenie do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
- Spory mogące wyniknąć w związku z niniejszą umową, strony poddają do rozstrzygnięcia Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
- Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.
- Wskazane w umowie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
- Wynajmujący i Najemca zobowiązany jest do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji dotyczących Wynajmującego i Najemcy, w tym informacji technicznych, finansowych, handlowych, prawnych i organizacyjnych, w szczególności danych osobowych. Ujawnienie którejkolwiek informacji stanowiącej tajemnicę uprawnienia Wynajmującego lub Najemcę do podjęcia działań przewidzianych obowiązującymi przepisami prawa, z uwagi na charakter naruszenia.

Najemca

Wynajmujący

REGULAMIN DLA NAJEMCÓW

w zakresie: WYKONYWANIA NAPRAW I BIEŻĄCEJ KONSERWACJI NAJMOWANYCH LOKALI ORAZ OCHRONY PRZECIWOPOŻAROWEJ.

POSTANOWIENIA OGÓLNE.

1. Najemcy lokali obowiązani są do ponoszenia wydatków ustalonych w umowach najmu, utrzymywać lokale w należyтым stanie, korzystać z nich w sposób nie utrudniający korzystania przez innych, przestrzegać porządku oraz współdziałać w ochronie wspólnego dobra.
2. Przestrzeganie regulaminu obowiązuje w równym stopniu Najemców, Podnajemców oraz inne osoby korzystające z obiektu.
3. Najemca lokalu ponosi pełną odpowiedzialność za działanie i zachowanie osób trzecich współpracujących z Najemcą lub z jego polecenia wykonujących usługę na najmowanym lokalu/ach.
4. Utrudnianie lub uniemożliwianie wypełniania obowiązków zawodowych, służbowych osobom działającym w imieniu lub na zlecenie Wynajmującego jest niedozwolone i stanowi naruszenie prawa.

OBOWIĄZKI NAJEMCY.

1. Do obowiązków najemcy w zakresie napraw bieżących należy:
 - a. naprawa powierzchni ściennych i podłóg polegająca na uzupełnieniu bądź usuwaniu niewielkich uszkodzeń, malowaniu ścian oraz sufitów,
 - b. dopasowanie i naprawa okien i drzwi bez konieczności wymiany elementu, naprawa i wymiana okuć, zamków w oknach i drzwiach, wymiana splekanych i wybitych szyb w lokalu w czasie jego najmu i po jego zakończeniu.
 - c. naprawa i wymiana osprzętu instalacji elektrycznej bez wymiany przewodów,
 - d. konserwacja i naprawa urządzeń odbiorczych, oraz wymiana ich elementów (o ile występuje),
 - e. naprawa posadzek i wymiana wykładzin podłogowych, glazury zużytych więcej niż 50%.
 - f. utrzymanie w należyтым stanie technicznym wejść do lokali oraz porządku w obrębie najmowanego lokalu (lokale z zewnątrz),
- Obowiązki określone w pkt. 1 powinny być wykonywane w okresach gwarantujących stałe utrzymanie lokalu i pomieszczeń przynależnych w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym oraz w uzgodnieniu z Wynajmującym.
2. Przeprowadzenie okresowych badań, w zakresie stanu sprawności instalacji elektrycznej, stanu oporności izolacji, skuteczności zerowania, uziemienia, przy każdorazowym dokonywaniu przeróbek instalacji,
 3. Poza naprawami wymienionymi w pkt. 1 Najemca obowiązany jest do likwidacji szkód powstałych z jego winy, współpracowników.
 4. Na żądanie Wynajmującego, Najemca lokalu jest obowiązany zezwolić na wstęp do lokalu, ilekroć jest to niezbędne do przeprowadzenia konserwacji, remontu lub usunięcia awarii a także w celu wyposażenia budynku, jego części lub innych lokali w dodatkowe instalacje.
 5. Zabrania się odprowadzania do kanalizacji ścieków nie odpowiadających normom ustalonym przez odbiorcę ścieków.
 6. Zabrania się wieszania i przybijania tablic lub innych przedmiotów oraz wszelkiego rodzaju informacji na ścianach i elewacji budynku.
 7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za stan BHP i bezpieczeństwo p.pożarowe w najmowanym lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
 8. Wprowadzanie lub trzymanie w lokalu jak i na terenie obiektu zwierząt jest zabronione.
 9. Obsługą instalacji na nieruchomości wspólnej zajmują się wyłącznie wyznaczone instytucje oraz konserwatorzy zatrudnieni przez Wynajmującego. Wchodzenie osób postronnych do pomieszczeń z instalacjami wspólnymi, samowolne włączanie i wyłączanie instalacji, jej naprawianie - chyba że zachowanie rzeczy wymaga bezwzględnego działania - jest surowo zabronione.
 10. Zabrania się picia alkoholu oraz palenia tytoniu na obiekcie, w szczególności na korytarzach, w pomieszczeniach WC i częściach wspólnych.
 11. Zabrania się:
 - a. zakładania gniazd poboru prądu elektrycznego w najmowanych pomieszczeniach i częściach wspólnych nieruchomości,
 - b. przechowywania materiałów łatwopalnych, żrących i cuchnących środków chemicznych, materiałów wybuchowych oraz gazu w butlach,
 12. Zastawianie ciągów komunikacyjnych (korytarze, klatek schodowych) jest zabronione.
 13. Osoby dokonujące remontów i napraw są obowiązane przeprowadzać je po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego oraz tak, by jak w najmniejszym stopniu utrudniały korzystanie z nieruchomości działaniem - jest surowo zabronione.
 14. Ustawianie pojazdów na ciągach dla pieszych albo w sposób mogący utrudnić poruszanie się pojazdem specjalnym jest zabronione.
 15. Odpady komunalne mogą być wyrzucane wyłącznie do pojemników. Odpady z działalności handlowej, w tym opakowania, produkcyjne i usługowe mogą być wyrzucane za dodatkową, uzgodnioną z Wynajmującym opłatą.
 16. Usuwanie gruzu po remoncie lokalu odbywa się na koszt Najemcy w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
- W przypadku nie wywiązania się z wyżej ww. obowiązków, Wynajmującemu służy prawo zastępczego wykonania robót na koszt Najemcy.

O wszelkich zauważonych nieprawidłowościach dotyczących działania urządzeń w budynku jak i nieprawidłowości wynikających z użytkowania obiektu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego, a w sprawach zagrażających zdrowiu lub życiu, odpowiednie organa do tego powołane.

OCHRONA POŻAROWA

Zgodnie z zapisami Ustawy o ochronie przeciwpożarowej Dz. Ustaw z 2002 nr 47 poz. 1229 z późn. zm. - Właściciel, zarządca, lub użytkownik (Najemca) budynku lub jego części są odpowiedzialni za stan bezpieczeństwa ludzi i mienia a także za naruszanie przepisów przeciwpożarowych.

Do obowiązków najemcy w tym zakresie należy :

- a. zapewnienie odpowiednich warunków ochrony pożarowej w zakresie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz wymagań budowlanych i instalacyjnych najmowanej części,
- b. zaopatrzenia w podręczny sprzęt gaśniczy i znaki ewakuacyjne,
- c. wykonywanie zarządzeń wydawanych w związku z kontrolą stanu bezpieczeństwa pożarowego budynku, wyznaczenie osoby odpowiedzialnej za prowadzenie spraw związanych z ochroną przeciwpożarową oraz zapoznać pracowników z postanowieniami zawartymi w Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego,
- d. ustalenie sposobu postępowania na wypadek pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.

Powyższe zasady przyjmuje do wiadomości i ścisłego przestrzegania.

Najemca

Wynajmujący