

§ 4

Umowa niniejsza obowiązuje od **xxxx 2020 r.** i zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest przestrzegać zasad określonych regulaminem porządku domowego, a sposób wykorzystania wynajętego lokalu nie może czynić uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku i jego otoczenia.
2. W ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi, z nieruchomości, na których nie zamieszkują mieszkańcy (lokale użytkowe), a powstają odpady komunalne (art. 3 ust.1 pkt 7 ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tekst jedn.Dz. U. z 2019 r. poz. 701 z późniejszymi zmianami) odbierane będą następujące frakcje odpadów **papier, metale i tworzywa sztuczne, szkło, pozostałości po segregowaniu i odpady bio** (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 29 grudnia 2017 r. w sprawie szczegółowego sposobu selektywnego zbierania wybranych frakcji odpadów – tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 2028 z późn.zm.). Najemca lokalu może korzystać z ww. pojemników, które zamawia Wynajmujący wyłącznie w zakresie odpadów komunalnych pochodzących z części socjalnej podmiotu gospodarczego – lokalu użytkowego.
Do powyższych pojemników zabrania się wrzucać odpady, które powstają w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej oraz odpady przemysłowe (np.: palety, folia opakowaniowa, opakowania, bioodpady powstające z działalności gastronomicznej, resztki żywności z restauracji, ścinki produkcyjne, opakowania po środkach chemicznych związanych z produkcją itp.). **Najemca lokalu użytkowego winien we własnym zakresie zabezpieczyć wywóz odpadów (inne niż komunalne), które powstają w ramach prowadzonej działalności gospodarczej poprzez zawarcie indywidualnej umowy z wybraną firmą wywozową, która posiada stosowne uprawnienia. W przypadku stwierdzenia, iż najemca narusza zapisy niniejszego punktu Wynajmujący może obciążyć go opłatami za wywóz odpadów komunalnych.**

§ 6

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **xxxxx zł netto**.
2. Oprócz czynszu najmu o którym mowa w pkt. 1 Najemca płacił będzie Wynajmującemu:
 - a) opłaty za centralne ogrzewanie lokalu za **xxxx m²** powierzchni użytkowej oraz opłatę stałą,
 - b) opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków w lokalu - rozliczane na podstawie wskazań zamontowanego wodomierza; obciążenie Najemcy za zużyta wodę i odprowadzenie ścieków wg wskazań wodomierza nie wyklucza możliwości obciążania Najemcy przez Wynajmującego częścią poniesionych przez Wynajmującego kosztów różnicy jaka powstaje pomiędzy rzeczywistym zużyciem wody w danym budynku wykazanym wskazaniem wodomierza głównego, a sumą zużycia wody w poszczególnych lokalach określonego wskazaniem podliczników (wodomierzy indywidualnych), której koszty pokrywają indywidualnie Najemcy; wyliczenia przypadającej na Najemcę części kosztów tej różnicy dokonuje się według regulaminu obowiązującego dla danego budynku.
 - c) opłatę abonamentową za podliczniki opomiarowujące punkty poboru wody i odprowadzania ścieków w wysokości określonej w Taryfie za zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków na terenie Miasta Bielska-Białej.
 - d) opłaty za wywóz odpadów komunalnych w formie comiesięcznej opłaty ryczałtowej w wysokości wynikającej z aktualnych przepisów prawa.
Do powyższych opłat doliczany będzie podatek VAT.

3. Sposób rozliczenia mediów dostarczanych do lokalu określa Regulamin rozliczeń mediów dostarczanych do lokali zarządzanych przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej stanowiący załącznik nr 2 do umowy najmu. Najemca oświadcza, iż otrzymał regulamin rozliczenia mediów, o którym mowa w zdaniu pierwszym w momencie podpisywania umowy najmu.
4. Zmiana powierzchni lokalu, wynikająca z nowych pomiarów skutkuje zmianą czynszu i opłat za lokal począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym dokonano pomiarów.
5. Wynajmujący i Najemca zgodnie oświadczają, że w przypadku ewentualnej zmiany powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 1 wynikającej z nowych pomiarów lokalu, niniejszym odstępują od dochodzenia wzajemnych roszczeń z tytułu możliwej nadpłaty lub niedopłaty należności czynszowych i innych opłat za lokal powstałych w wyniku stosowania w rozliczeniach powierzchni lokalu przyjmowanej do czasu wprowadzenia zmian, o których mowa w ust. 2.
6. Na należności wynikające z ust. 1 i 2 Wynajmujący wystawiać będzie Najemcy dokumenty rozliczeniowe.
7. Wszystkie należności Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego podany na dokumentach rozliczeniowych.
8. Wszystkie wpłaty dokonywane przez Najemcę na rachunek Wynajmującego w związku z niniejszą umową będą zaliczane przez Wynajmującego na najdawniej wymagalne należności niezależnie od wskazania Najemcy.
9. Za opóźnienie w płatności należności, o których mowa w ust. 1 i 2 Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki określone w Ustawie z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r. poz. 118).
10. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w § 6 ust. 9 niniejszej umowy, przysługuje od Najemcy, bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności w wysokości, o której mowa w art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, z zastrzeżeniem art. 11 ust. 2 pkt. 2 przedmiotowej ustawy.

§ 7

Budynek przy **xxxxxxxxxxxxxx** w Bielsku-Białej jest obiektem zabytkowym. Najemca zobowiązuje się utrzymać lokal, konserwować go i sprawować nad nim opiekę zgodnie z zasadami ochrony zabytków. Bez zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie wolno lokalu przerabiać, odnawiać, remontować, konserwować, zdobić ani dokonywać w nim żadnych zmian. Naruszenie elementów zabytkowych grozi odpowiedzialnością karną i cywilno-prawną.

§ 8

Najemca obowiązany jest utrzymywać stale czystość i porządek na powierzchni przyległej do lokalu, w tym także powierzchni przylegającego do lokalu ciągu pieszego (chodnika), który w miarę potrzeby obowiązany jest również odśnieżać i usuwać występującą na nim gołoledź.

§ 9

1. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w wynajętym lokalu przebudów naruszających substancję lokalu lub zmieniających jego przeznaczenie pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
2. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może wykonywać żadnych czynności ingerujących w części wspólne budynku (w tym remont lub odmalowanie elewacji).
3. Jeżeli Najemca używał będzie wynajęty lokal w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa w szczególności z ustawą z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych (tekst jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 847 z późn. zm.) lub z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestanie go używać w taki sposób, albo zaniedba do tego stopnia, że grozi to jego uszkodzeniem, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.
4. Jeżeli w wyniku działań lub zaniechań Najemcy naruszona zostanie estetyka zewnętrzna lokalu lub budynku (w szczególności dojdzie do uszkodzenia elewacji budynku lub jej odnowienia bez zgody Wynajmującego), na pisemne żądanie Wynajmującego Najemca będzie zobowiązany na własny koszt przywrócić należytą estetykę, w tym również wykonać remont zniszczonej elewacji zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Jeśli Najemca nie dostosuje się do tego żądania, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia.
5. Umieszczenie reklamy lub tablicy informacyjnej (szyldu) na elewacji budynku (murach, drzwiach i bramach wejściowych do budynku, balkonach, wnękach okiennych, drzwiowych itp.), dachu, kominach, a także na gruncie i elementach małej architektury nieruchomości, w skład której wchodzi dany budynek, wymaga:
 - a) zgody **Wspólnoty mieszkaniowej lub Wynajmującego**
 - b) uzyskania pozwolenia Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - c) zgłoszenia robót nie wymagających pozwolenia na budowę w Urzędzie Miejskim w Bielsku-Białej lub uzyskania pozwolenia na budowę,
 - d) zawarcie ze **Wspólnotą mieszkaniową lub Wynajmującym** umowy o udostępnienie elewacji na cele reklamowe.
6. Umieszczanie treści reklamowo-informacyjnych na szybach stolarki okiennej i drzwiowej wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.

Przed wydaniem zgody, Wynajmujący może zażądać przedstawienia wizualizacji ww. treści reklamowo-informacyjnych.

Powierzchnia treści reklamowo-informacyjnych umieszczanych na szybach stolarki okiennej i drzwiowej nie może przekraczać 30 % powierzchni każdej szyby.
7. W przypadku nieusunięcia urządzenia reklamowego przez Najemcę niezwłocznie po rozwiązaniu umowy najmu/umowy o udostępnienie nieruchomości na cele reklamowe, Wynajmujący usunie urządzenie na koszt Najemcy po uprzednim wezwaniu go do ich usunięcia wysłanym listem poleconym na adres określony w umowie, jako adres do korespondencji. Usunięte urządzenie zostanie przewiezione na składowisko odpadów komunalnych, a Najemca zobowiązuje się pokryć związane z tym koszty.
8. Jeżeli Najemca umieści bez wymaganych zezwoleń urządzenie reklamowo – informacyjne na elewacji budynku lub na szybach, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Jeżeli lokal w trakcie stosunku najmu wymagał będzie napraw, o których mowa w art. 663 Kodeksu cywilnego zdanie pierwsze, Najemca powiadomi pisemnie Wynajmującego o wadach lokalu.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest wykonać w lokalu na swój koszt drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.
2. Nakłady na dostosowanie lokalu do potrzeb Najemcy oraz na podniesienie estetyki wnętrza lokalu obciążają Najemcę.
3. Zakres powyższych robót przed ich wykonaniem winien być uzgodniony z Wynajmującym.

§ 11

Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych należności Wynajmującego, o których mowa w § 6 niniejszej umowy Wynajmujący po pisemnym uprzedzeniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłacenia zaległych należności, może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 12

1. Umowę niniejszą można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, za wyjątkiem sytuacji określonych w § 3, § 9 ust. 1, 3,4 i 8, § 11 oraz § 17 ust. 3 niniejszej umowy.
2. Przedłużenie okresu obowiązywania umowy po jej wypowiedzeniu wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym.
2. Najemca może usunąć i zabrać poczynione w lokalu adaptacje i ulepszenia jedynie wówczas, gdy ich usunięcie nie narusza substancji lokalu, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.
3. W trakcie trwania stosunku najmu Wynajmujący zapłaci Najemcy aktualną wartość poczynionych w lokalu ulepszeń lub zwróci wartość wykonanych na koszt Najemcy prac remontowych, jedynie gdy przed ich wykonaniem zostało to uzgodnione w formie pisemnej.
4. Po rozwiązaniu stosunku najmu Wynajmujący zapłaci Najemcy aktualną wartość poczynionych w lokalu lub jego otoczeniu ulepszeń względnie zwróci wartość wykonanych na koszt Najemcy prac remontowych jedynie wówczas, gdy przed ich wykonaniem zapłata wartości ulepszeń, lub zwrot kosztu remontu zostały uzgodnione przez strony w formie pisemnej.
W przypadku dokonania ulepszeń bez pisemnej zgody i deklaracji Wynajmującego o zapłacie ich wartości, jak również w przypadku chociażby częściowej partycypacji Wynajmującego w kosztach wykonania remontu lub ulepszenia lokalu - Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości ulepszenia jak również kosztu remontu.

Inne postanowienia:

1. W celu przeciwdziałania skutkom inflacji, czynsz najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 umowy najmu może być zmieniany co roku bez uprzedniej zgody najemcy w stopniu nieprzekraczającym wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ustalonego narastająco za okres jaki upłynął od ustalenia lub poprzedniej zmiany wysokości czynszu na podstawie wskaźników wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
O zmianie wysokości czynszu wynikającej z inflacji Wynajmujący powiadomi Najemcę w miesiącu poprzedzającym jej wprowadzenie. Zmiany wysokości czynszu przekraczające wskaźnik będą mogły być dokonywane w drodze wypowiedzenia wysokości stawki czynszu przy zachowaniu trzymiesięcznego wypowiedzenia lub w drodze porozumienia stron. Zmiany o których mowa w zdaniu trzecim mogą nastąpić od trzeciego roku obowiązywania umowy i nie mogą przekroczyć 10% rocznie.
2. Najemca przed rozpoczęciem jakiejkolwiek działalności w lokalu, w tym także przed rozpoczęciem robót remontowych wystąpi do Zakładu Energetycznego o podanie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej urządzeń elektrycznych Najemcy i wniesie stosowne opłaty zależne od wielkości mocy zapotrzebowanej wyliczonej dla prowadzenia danej działalności w lokalu, a następnie zainstaluje licznik energii elektrycznej na własny koszt i zawrze umowę o dostawę energii elektrycznej z dostawcą energii.
3. Wszystkie należności określone w § 6 ust. 1,2,3 niniejszej umowy płatne są w terminach podanych w wystawionych przez Wynajmującego dokumentach rozliczeniowych.
Dokumenty rozliczeniowe będą wystawiane na:
XX
i razem z pozostałą korespondencją przesyłane będą listem zwykłym na adres:
XX
Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu dla korespondencji. Pisma wysłane listem poleconym na adres wskazany w umowie uważa się za dostarczone.
4. Jeżeli po upływie okresu obowiązywania umowy najmu Najemca nie przekaze dobrowolnie lokalu do dyspozycji Wynajmującego, a Wynajmujący stwierdzi, że lokal jest opuszczony Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego przejścia lokalu w posiadanie.
5. Czynności, o których mowa w ust. 5 będą uważane za zwrot lokalu w rozumieniu art. 677 Kc.
6. Datą dokonania zapłaty jest data wpływu należności na konto bankowe Wynajmującego.
7. Jeżeli Najemca z chwilą rozwiązania umowy najmu nie opróżni i nie wyda lokalu Wynajmującemu w stanie wolnym – za czas bezumownego zajmowania lokalu zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie w wysokości 150% czynszu najmu brutto obowiązującym w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu.
8. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu w celu wykonania prac remontowych, do których przeprowadzenia Wynajmujący jest zobowiązany lub uprawniony z tytułu własności nieruchomości.
Brak możliwości korzystania z lokalu w czasie nie przekraczającym kolejnych 7-dni roboczych nie upoważnia Najemcy do żądania obniżenia czynszu najmu.
9. W celu zabezpieczenia spełnienia roszczeń finansowych Wynajmującego wynikających z umowy najmu Najemca zgodnie z zawartym porozumieniem wekslowym wystawi i wręczy Wynajmującemu weksel własny niezupełny („in- blanco”).

10. W sytuacji, gdy w trakcie trwania stosunku najmu zmianie ulegną dane identyfikujące Najemcę (imię, nazwisko, nazwa firmy, adres zamieszkania lub siedziby, numer NIP, REGON itp.) zobowiązuje się on dostarczyć dokumenty potwierdzające zaistniałe zmiany w terminie 14 dni od ich powstania.
11. Wynajmujący zapewnia usuwanie zanieczyszczeń z przewodów kominowych (dymowych, spalinowych i wentylacyjnych) wykorzystywanych przez Najemcę z częstotliwością określoną w § 34 ust. 1 ust. 2 i 3 oraz w ust. 2 Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.).
12. Jeżeli ze specyfiki użytkowania lokalu i istniejących w nim palenisk oraz postanowień właściwych przepisów wynika konieczność częstszego dokonywania czynności, o których mowa w ust. 11, obowiązek zapewnienia wykonania czynności dodatkowych oraz zapłacenia za ich wykonanie przyjmuje na siebie Najemca.
13. Najemca może korzystać z należących do Wynajmującego pojemników na śmieci wyłącznie w zakresie odpadów komunalnych.
14. Najemca przyjmuje na siebie obowiązki z zakresu ochrony przeciwpożarowej zajmowanych pomieszczeń, w zakresie:
 1. wyposażenia najmowanym pomieszczeń w gaśnice,
 2. zapewnienia konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
 3. zapewnienia osobom przebywającym w budynku, obiekcie budowlanym lub na terenie, bezpieczeństwa i możliwość ewakuacji,
 4. zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 5. ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
15. **Najemca wykona remont lokalu pozwalający na użytkowanie lokalu zgodnie z celem określonym w § 2 oraz prace remontowe związane z zaadaptowaniem lokalu do potrzeb prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy z jakiegokolwiek przyczyny Wynajmujący nie dokona na rzecz Najemcy zwrotu nakładów.**

§ 15

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieunormowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego oraz inne przepisy obowiązującego prawa.

§ 17

1. Zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1170 z późn. zm.) posiadacze nieruchomości należących do Gmin i Skarbu Państwa lub części tych nieruchomości tj. najemcy i dzierżawcy lokali użytkowych, gruntów i budowli, a także osoby posiadające te nieruchomości lub ich części bez tytułu prawnego od dnia 1 stycznia 2003 r. są płatnikami podatku od nieruchomości.

2. Obowiązek podatkowy powstaje od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym powstały okoliczności uzasadniające powstanie tego obowiązku (zawarcie umowy najmu lokalu lub dzierżawy gruntu, budowli), a wygasa z upływem miesiąca, w którym ustały okoliczności uzasadniające ten obowiązek (zdanie nieruchomości Wynajmującemu).
3. Niewywiązywanie się przez Najemcę z obowiązku określonego w ust.1 przez co najmniej dwa pełne okresy płatności może być podstawą do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 18

Przetwarzanie danych osobowych przyszłego Najemcy odbywa się na podstawie Rozporządzenia Parlamentu 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. Urz. UE L 119 z 04.05.2016 r. , str. 1 – tzw. RODO oraz ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (tekst jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 z późn. zm.).

§ 19

Ewentualne spory wynikłe z realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo sąd powszechny w Bielsku-Białej.

§ 20

Postanowienia końcowe:

Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP 937 268 69 90**

Najemca lokalu oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT i posiada numer identyfikacji podatkowej **NIP xxxxxxxxxxxxxx**

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika.

§ 21

Umowa spisana została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a jeden egzemplarz otrzymuje Wynajmujący.

Wynajmujący

Najemca