

numery telefonów faxu e-mail ***
(podanie tych danych jest dobrowolne)

3. spółka prawa handlowego** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
(firma wg KRS) nr KRS
Kapitał zakładowy
siedziba i adres
- numery telefonów faxu e-mail
4. spółdzielnia** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
rodzaj spółdzielni mieszkaniowa/pracy (firma wg KRS)
siedziba i adres
- numery telefonów faxu e-mail
5. inny podmiot** - należy wyczerpująco wypełnić wszelkie dane + załącznik - odpis z KRS
firma podmiotu rodzaj podmiotu
siedziba i adres
- numery telefonów faxu e-mail ***

Działająca przez następujące osoby uprawnione do reprezentacji zgodnie z EKD/ KRS
(dotyczy ust. 2-5)

1).....
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości*
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości)

2).....
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości*
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości)

3)
Imię i nazwisko

którego/-ej/ tożsamość potwierdzono dowodem osobistym/innym dokumentem tożsamości*
tj. (rodzaj innego dokumentu tożsamości)

zwanymi dalej łącznie „Strony”.

§ 1

Oznaczenie nieruchomości i przedmiotu najmu

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w Katowicach przy
ul. kod pocztowy

„**Protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu użytkowego**” sporządzonym na wzorze podpisanym
przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu.

1. Położenie lokalu
(parter, piętro, oficyna itp.)

2. Ogólny opis lokalu:

dotychczasowe przeznaczenie lokalu

.....
liczba i rodzaj pomieszczeń:

.....
łączna powierzchnia wg ewidencji m²

liczba i rodzaj pomieszczeń przynależnych (gospodarcze, techniczne, pomocnicze, inne):
.....

łączna powierzchnia pomieszczeń przynależnychm²

3. Podstawowe instalacje w lokalu: (zakreślić właściwe) :

a/ elektryczna b/ gazowa c/ zimna woda d/ ciepła woda użytkowa e/ ogrzewanie
f/ kanalizacja g/domofon h/ telekomunikacja i/ internet j/ inne

4. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) budynek, w którym znajduje się przedmiot najmu /nie jest/ jest/* - wpisany do Rejestru Zabytków/Ewidencji Zabytków*,
- 2) wobec przedmiotu najmu nie zostały skierowane żadne roszczenia ograniczające obrót cywilnoprawny,
- 3) za stan techniczny głównych elementów konstrukcyjnych budynku, urządzeń technicznych w tym przyłączy instalacyjnych, instalacji wewnętrznych i urządzeń technicznych, w jakie wyposażony jest budynek, odpowiada /Wynajmujący/ wspólnota mieszkaniowa/*, z zastrzeżeniem § 7 ust. 7

5. **Szczegółowy opis lokalu i jego stanu technicznego zawiera Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego**, sporządzony na wzorze podpisanym przez Strony na dzień przekazania/przejęcia lokalu .

§ 2

Okres najmu

Umowę zawiera się na czas nieokreślony

§ 3

Sposób korzystania z przedmiotu najmu (umówiony użytek)

1. Strony ustalają następujący sposób korzystania z przedmiotu najmu:

.....
(przeznaczenie lokalu ustalone w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice)

2. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu będzie możliwa tylko i wyłącznie przy spełnieniu łącznie następujących warunków:

- 1) Najemca złoży pisemny wniosek Wynajmującemu,
 - 2) Najemca uzyska pisemną zgodę Wynajmującego / wspólnoty mieszkaniowej,/*
 - 3) Najemca pokryje wszystkie koszty,
 - 4) zostanie ustalony nowy czynsz najmu w negocjacjach.
3. Podstawową formą działalności prowadzonej w lokalu będzie działalność kulturalna, artystyczna, twórcza z zastrzeżeniem ust. 4.
4. Dopuszcza się prowadzenie w lokalu, w ograniczonym zakresie działalności innej niż określona w ust. 3, z której uzyskane środki finansowe przeznaczone będą na wspomaganie działalności kulturalnej, artystycznej, twórczej.
5. Wyłącza się możliwość wykorzystywania lokalu do prowadzenia działalności hazardowej oraz zarządzania gier hazardowych, w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa.

§ 4

Oznaczenie czynszu i opłat

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz i opłaty w wysokościzł
(słownie złotych.....)
miesięcznie w tym:

1) czynsz najmu (zwykle koszty utrzymania nieruchomości podwyższone o 20%):

(rodzaj pomieszczenia)

(stawka: zł. za 1m² x m² = zł
zł. za 1m² x m² = zł
zł. za 1m² x m² = zł
zł. za 1m² x m² = zł
zł. za 1m² x m² = zł
+ podatek VAT: % zł

2) inne należne opłaty:

a) opłata za centralne ogrzewanie –

– (stawka zł za 1m² x m² = zł
(z VAT) zaliczka

- (wg wskazań ciepłomierza:
.....) = zł
(z VAT) zaliczka

b) opłata za ciepłą wodę –

– (stawka zł. za 1m³ x m³ = zł
(z VAT) zaliczka

– (wg wskazań wodomierza:
.....) = zł
(z VAT) zaliczka

c) opłata za zimną wodę i ścieki

– (stawka zł. za 1m³ x m³ = zł
(z VAT) zaliczka

(wg wskazań wodomierza:
.....) = zł
(z VAT) zaliczka

d) opłata za wywóz odpadów komunalnych

–m² xzł/m² = zł
(z VAT) zaliczka*/ryczałt*

-osób xzł/osobę = zł
(z VAT) zaliczka

e) inne opłaty:

..... =zł
(z VAT)

Razem miesięcznie od daty przekazania Najemcy lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym

= zł

2. Sposób i terminy płatności czynszu najmu i innych opłat:

1) Należności, o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięcznie z góry, na podstawie faktury VAT, bez uprzedniego wezwania, w terminie do dnia 10-go każdego

miesiąca kalendarzowego, przelewem na konto Wynajmującego nr
Datą zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

- 2) Rozliczenia opłat pobranych zaliczkowo dokonuje się przynajmniej raz w roku zgodnie z regulaminami (zasadami) rozliczeń mediów i usług obowiązującymi u Wynajmującego.
- 3) Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 będzie podstawą do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
- 4) Dla zabezpieczenia należności, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.
- 5) Strony zgodnie ustalają, że:
 - a) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu innych należnych opłat, a następnie po spłaceniu wszelkich zaległości z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na najstarsze należności z tytułu odsetek,
 - b) w przypadku rozłożenia zaległości na raty umową wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności z tytułu odsetek, a następnie na poczet zaległości rozłożonych na raty,
 - c) w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem należności czynszowych/opłat za bezumowne zajmowanie lokalu, następnie na poczet najstarszych nieobjętych pozwem należności z tytułu odsetek, a następnie na poczet zaległości objętych pozwem,
 - d) postanowienia zawarte w lit. a) - c) Strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić, zgodnie z art. 451 § 1 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Podwyżki czynszu najmu i innych opłat będą dokonywane wg poniższych zasad:
 - 1) Wynajmujący może podwyższyć czynsz najmu, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Podwyżka czynszu, o której mowa w pkt 2 nie wymaga wypowiadania dotychczasowej wysokości czynszu.
 - 2) Waloryzacja czynszu najmu następować będzie narastająco corocznie z dniem 1 marca o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM w Katowicach. Stawka czynszu po waloryzacji nie może być niższa niż zwykle koszty utrzymania (koszt utrzymania 1 m² nieruchomości, w której lokal jest położony) podwyższone o 20%.
Stawka czynszu ustalona w umowie nie podlega zmianie przez okres pierwszych 5 lat od dnia jej obowiązywania.
 - 3) Opłaty za dostarczanie do lokalu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają podwyższeniu od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiadania ich wysokości, za powiadomieniem.
 - 4) W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, dotyczącej czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń), podlegają one zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiadania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.
 - 5) W przypadku zmiany podmiotowej po stronie Wynajmującego, czynsz może być ustalony w oparciu o stawki wolnorynkowe.
4. Czynsz naliczany jest od daty wydania lokalu Najemcy protokołem zdawczo - odbiorczym, chyba że niewydanie lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie Najemcy; w takim wypadku Wynajmujący nalicza czynsz od wyznaczonego terminu przekazania lokalu.

§ 5

Zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy

1. Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego kaucję:

- 1) w wysokości 3-krotności miesięcznego czynszu, tj. w kwociezł:
 - a) /zapłaconą w całości w wysokości.....przed podpisaniem umowy/*
 - b) /rozłożoną na równych rat, z których pierwsza w kwocie została wpłacona przed podpisaniem umowy, a pozostałe płatne będą do 10 – go każdego miesiąca z góry na kontoNieuregulowanie w terminie choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji./*
 - 2) stanowiącą zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległych opłat z tytułu użytkowania lokalu (należność główna i odsetki), oraz zużycia elementów technicznych.
 - 3) podlegającą zwrotowi wraz z oprocentowaniem w wysokości równej oprocentowaniu rachunków bieżących w Banku Wynajmującegopo odliczeniu należności Wynajmującego.
2. Oprocentowanie kaucji podlega naliczeniu wyłącznie za okres trwania umowy.
3. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu 30 dni od dnia spisania protokołu zdawczo-odbiorczego lub sporządzenia aktu notarialnego, którym Najemca nabył własność lokalu.
4. Opóźnienie w uiszczeniu kaucji lub jej raty będzie podstawą do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6

Ubezpieczenie lokalu, odpowiedzialność za szkody

1. Najemca zobowiązany jest posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej i posiadania mienia, obejmujące odpowiedzialność z tytułu szkód mogących wyniknąć w najmowanym lokalu użytkowym w związku z prowadzoną w nim działalnością gospodarczą i posiadanym mieniem oraz z tytułu szkód mogących powstać w ramach prowadzenia prac adaptacyjnych w tymże lokalu użytkowym. Ubezpieczenie to musi obejmować co najmniej:
 - 1) odpowiedzialność cywilną najemcy nieruchomości,
 - 2) odpowiedzialność cywilną pracodawcy,
 - 3) odpowiedzialność cywilną za podwykonawców,
 - 4) odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe u Wynajmującego oraz osób trzecich w związku z prowadzeniem remontów, modernizacji, montażu, przebudowy, napraw, budowy, rozbudowy, inwestycji, nadbudowy itp. lokalu użytkowanego przez Najemcę.
2. Niezależnie od postanowień ust. 1 Najemca przyjmuje na siebie całkowitą odpowiedzialność oraz zwalnia Wynajmującego z odpowiedzialności związanej z wszelkimi roszczeniami skierowanymi wobec Wynajmującego dotyczącymi jakichkolwiek zaistniałych szkód, kosztów i wydatków związanych bezpośrednio lub pośrednio z prowadzoną działalnością oraz zaniedbaniami obowiązków wynikających z umowy najmu, a spoczywających na Najemcy w wyniku:
 - 1) uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym i długotrwałą chorobą którejkolwiek z osób zatrudnionych przez Najemcę,
 - 2) utraty lub uszkodzenia majątku Najemcy oraz osób przez niego zatrudnionych,
 - 3) utraty lub uszkodzenia majątku, uszkodzenia ciała włącznie ze skutkiem śmiertelnym, długotrwałą chorobą osób trzecich,
 - 4) szkody w nieruchomości Wynajmującego.
3. Jeżeli Wynajmujący poniesie jakiegokolwiek koszty w związku z roszczeniami osób trzecich w przypadkach określonych w ust. 1 i 2, Najemca niezwłocznie zwróci je Wynajmującemu.

§ 7

Warunki adaptacji lokalu

1. Najemca oświadcza iż przyjmuje do wiadomości, że prowadzenie w lokalu planowanych przez niego robót adaptacyjnych wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a w przypadku ingerencji w nieruchomości wspólną w nieruchomości będącej własnością wspólnoty mieszkaniowej, także zgody wspólnoty wyrażonej uchwałą oraz, że nie może rozpocząć żadnych prac przed uzyskaniem zaleceń i akceptacji Wynajmującego i zgody wspólnoty.
2. W celu uzyskania zgody Najemca zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu:
 - 1) koncepcji architektonicznej adaptacji lokalu,
 - 2) opisu zakresu rzeczowego robót adaptacyjnych obejmujących roboty budowlane, instalacyjne, wyposażenie techniczne jak i aranżację wystroju lokalu,
 - 3) wniosku określającego zmiany w wielkości mocy przyłączy doprowadzonych do lokalu instalacji elektrycznej, gazowej, grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej,
 - 4) projektu budowlanego o ile wymagają tego przepisy, celem jego wstępnej akceptacji przez Wynajmującego,
 - 5) uzyskanych warunków technicznych dla przyłączy oraz wszelkich zgód i decyzji mających wpływ na sposób użytkowania i stan techniczny lokalu jak i budynku, w którym jest on usytuowany.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania uzgodnień dokonanych z Wynajmującym i uzyskania wymaganych prawem zgód i pozwoleń na roboty adaptacyjne, w tym pozwolenia na budowę o ile wymagają tego przepisy.
4. Najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i jakość materiałów, które zostały użyte w trakcie ich wykonywania w tym również za to, aby użyte materiały posiadały wymagane przepisami atesty, dopuszczenia i certyfikaty, o których mowa w art. 10 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, ze zmianami.
5. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszystkie szkody powstałe w związku z wykonywanymi robotami budowlanymi w zakresie działań i zaniechań własnych, osób za które ponosi odpowiedzialność oraz osób i podmiotów, którym zlecił dokonanie jakichkolwiek prac związanych z robotami adaptacyjnymi.
6. Odpowiedzialność, o której mowa w ust. 5 Najemca ponosi zarówno w stosunku do Wynajmującego, jak również w stosunku do właścicieli i najemców lokali znajdujących się w przedmiotowej nieruchomości oraz w stosunku do osób trzecich. Odpowiedzialność Najemcy obejmuje poniesione straty, jak i utracone korzyści.
7. Najemca zobowiązuje się do usuwania wad i usterek występujących w lokalu, a dotyczących instalacji, urządzeń, wyposażenia technicznego, elementów konstrukcyjnych i robót wykończeniowych, które były przedmiotem wykonanej przez niego adaptacji i zobowiązuje się wykorzystywać swoje uprawnienia wynikające z gwarancji i rękojmi przysługujące mu wobec innych podmiotów i udokumentować ich wykorzystanie Wynajmującemu lub dokonać usuwania wad i usterek we własnym zakresie i na własny koszt. Najemca jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie elementów budynku i lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
8. **Nakłady Najemcy w ramach adaptacji nie będą traktowane jako ulepszenia lokalu.**
9. Zakończenie prac adaptacyjnych wymaga potwierdzenia „**Protokołem odbioru technicznego robót adaptacyjnych**”, sporządzonym po zakończeniu robót, stanowiącym załącznik do umowy.
10. W okresie od dnia rozpoczęcia robót adaptacyjnych do dnia podpisania „**Protokołu odbioru technicznego robót adaptacyjnych**” Najemca zobowiązany jest do stałego sprzątnięcia miejsca robót oraz części komunikacyjnej budynku a także wywozu wraz z utylizacją gruzu i odpadów powstałych w trakcie prowadzonych robót i przestrzegania ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* z późn. zm., a także do ponoszenia kosztów wywozu odpadów powstałych w wyniku prowadzonych prac adaptacyjnych.

§ 8

Wydanie lokalu najemcy

1. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po wpłacie na rachunek Wynajmującego pełnej kwoty kaucji zabezpieczającej lub pierwszej raty kaucji ustalonej zgodnie z przepisem § 5 ust. 1 Umowy.
2. Lokal, w chwili wydania Najemcy, znajduje się w stanie przydatnym, pod względem faktycznym i prawnym, do prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w skierowaniu wydanym przez miasto Katowice i w § 3 ust. 1 niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i stanem jego wyposażenia w urządzenia i instalacje techniczne, i że przyjmuje go bez zastrzeżeń. Najemca nadto oświadcza, że ma zapewniony dostęp do przyłączy instalacyjnych jakie doprowadzone są do obiektu, w którym usytuowany jest lokal będący przedmiotem najmu, a niezbędnych do jego eksploatacji w zakresie i sposobie wynikającym z umowy.

§ 9

Wymagania ochrony przeciwpożarowej

1. Na Najemcę przenosi się obowiązek dotyczący zadań ochrony przeciwpożarowej wynikający z Ustawy z dnia 24 sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej.
2. Najemca jest obowiązany zabezpieczyć lokal przed zagrożeniem pożarowym lub innym miejscowym zagrożeniem.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za naruszenie przepisów przeciwpożarowych w trybie i na zasadach określonych w innych przepisach.
4. Najemca zobowiązany jest zapewnić ochronę przeciwpożarową poprzez:
 - 1) przestrzeganie i dostosowanie lokalu do przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, instalacyjnych i technologicznych dla prowadzonej w nim działalności gospodarczej,
 - 2) wyposażenie lokalu użytkowego w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnice,
 - 3) zapewnienie obowiązkowych kontroli, konserwacji oraz naprawy urządzeń przeciwpożarowych i gaśnic w jakie lokal został wyposażony przez Najemcę w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie,
 - 4) /sporządzenie i aktualizację instrukcji bezpieczeństwa przeciwpożarowego lokalu użytkowego/*
 - 5) zapewnienie osobom przebywającym w lokalu użytkowym bezpieczeństwa i możliwości ewakuacji,
 - 6) przygotowanie lokalu użytkowego do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - 7) zapoznanie swoich pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 - 8) ustalenie sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego zagrożenia.
5. W razie niestosowania się przez Najemcę do zasad ochrony przeciwpożarowej, oraz nakazów służb do tego uprawnionych, jeżeli zachowanie Najemcy zagraża bezpieczeństwu obiektu lub naraża Wynajmującego na ograniczenia w korzystaniu z obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem – Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący, a w przypadku gdy jest to budynek stanowiący własność wspólnoty mieszkaniowej - wspólnota mieszkaniowa, odpowiada za ochronę przeciwpożarową całego obiektu, którego jest zarządcą i za urządzenia przeciwpożarowe, w które wyposażył obiekt z wyłączeniem instalacji i urządzeń ochrony przeciwpożarowej będących własnością Najemcy.
7. W przypadku, gdy cały obiekt wynajmowany jest przez jednego najemcę, wymagania ochrony przeciwpożarowej stanowią Załącznik do Umowy.

§ 10

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić warunki do korzystania z lokalu i jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i postanowieniami niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zapewni ponadto: (wypełnić właściwe lub skreślić)
 - 1) /sprzątanie pomieszczeń wspólnego użytku/* (.....)
 - 2) częstotliwość sprzątania
 - 3)
 - 4)
3. Wynajmujący zobowiązuje się:
 - 1) udostępnić Najemcy możliwość podłączenia się do wszystkich przyłączy i sieci instalacyjnych w jakie wyposażona jest nieruchomość, w której usytuowany jest lokal,
 - 2) wyrazić zgodę na dokonywanie zmian w wielkości mocy przyłączeniowych instalacji, jeśli nie zagraża to bezpieczeństwu nieruchomości i nie stoi to w sprzeczności z interesem pozostałych użytkowników nieruchomości, /w tym wspólnoty mieszkaniowej /*.

§ 11

Obowiązki Najemcy

W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się do:

- 1) utrzymania porządku i czystości w lokalu i jego otoczeniu,
- 2) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego /i wspólnoty mieszkaniowej/* oraz zgody z określeniem warunków technicznych od dostawcy źródła danej instalacji w przypadku, gdy Najemca będzie potrzebował zmienić moc przyłączeniowych dla użytkowania instalacji - Najemca dokonuje powyższej zmiany na swój koszt,
- 3) zamontowania na swój koszt, zgodnie z przepisami prawa, stosownych urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej powodującej zanieczyszczenie środowiska zwłaszcza w zakresie wód, ścieków i powietrza,
- 4) umieszczenia na ścianach lub urządzeniach zewnętrznych w obrębie nieruchomości znaków informacyjno-reklamowych dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej, jedynie za zgodą /Wynajmującego/wspólnoty mieszkaniowej/* i po uzyskaniu stosownej zgody Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice,
- 5) umieszczania na witrynach, oknach i innych częściach przeszklonych ścian tzw. wyklejek po uzyskaniu zgody Wynajmującego, przy czym powierzchnia tzw. wyklejek nie może przekraczać 30% powierzchni przeszklonych, w tym witryn oraz ram i ościeżnic,
- 6) użytkowania lokalu tylko zgodnie z jego przeznaczeniem,
- 7) przestrzegania zasad i przepisów ochrony przeciwpożarowej, BHP i przepisów sanitarnych,
- 8) utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym poprzez wykonywanie **we własnym zakresie i na własny koszt** na bieżąco niezbędnych napraw, konserwacji, remontów, bez możliwości żądania zwrotu poniesionych kosztów od Wynajmującego,
- 9) sprzątania i ciągłego utrzymania porządku w pasie przyległym do zajmowanego lokalu,
- 10) stosowania przepisów Ustawy z dnia 14.12.2012 r. o odpadach z późn. zm. wraz z przepisami wykonawczymi i Ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska z późn. zm. oraz do prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami wytworzonymi w wyniku realizacji przedmiotu umowy oraz stosowną uchwałą Rady Miasta Katowice w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Katowice.
- 11) przestrzegania zasad współżycia społecznego, w tym Regulaminu porządku domowego oraz nieutrudniania korzystania z lokali sąsiednich,
- 12) udostępnienia lokalu na każde żądanie Wynajmującego w trakcie wykonywania robót adaptacyjnych, jak i z innych obiektywnie ważnych przyczyn w trakcie obowiązywania umowy.

- 13) przygotowywania raz na 12 miesięcy od daty zawarcia umowy informacji z prowadzonej działalności i składania jej do Wydziału Budynków i Dróg Urzędu Miasta Katowice.
- 14) umieszczenia w widocznym miejscu, wewnątrz lokalu logotypu z informacją o tym, że lokal został wynajęty w konkursie „Lokal na kulturę”. Logotyp zostanie przekazany przez Urząd Miasta Katowice.
- 15) umieszczania na stronie internetowej www.lokalnakulture.pl bieżących informacji o wydarzeniach kulturalnych podejmowanych w lokalach.

§ 12

Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może najem rozwiązać bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) jest w zwłoce z zapłatą czynszu najmu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (art. 672 k.c.);
 - 2) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem (art. 667 § 2 k.c.);
 - 3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie (art. 667§ 2 k.c.);
 - 4) oddał w całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego (art. 668 k.c.);
 - 5) rażąco lub uporczywie wykracza przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym (685 k.c.);
 - 6) nie uregulował w określonym terminie, co najmniej 2 rat kaucji;
 - 7) narusza w sposób rażący lub uporczywy przepisy BHP, przeciwpożarowe, sanitarne oraz wynikające z Regulaminu porządkowego;
 - 8) wykonuje bez decyzji właściwych organów i zgody Wynajmującego roboty budowlane w lokalu, w szczególności nie uzyskał opinii Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Katowice w sprawie zmiany sposobu użytkowania lokalu lub jego części;
 - 9) utrudnia lub uniemożliwia sprawowanie przez Wynajmującego kontroli nad robotami budowlanymi w lokalu;
 - 10) wykonuje w sposób niezgodny ze sztuką budowlaną lub dokumentacją projektową roboty budowlane w lokalu i poza nim,
 - 11) nie udostępnia lokalu na każde żądanie Wynajmującego.
2. Każdej ze stron służy prawo jej rozwiązania za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W każdym czasie możliwe jest rozwiązanie umowy, na mocy porozumienia stron.
4. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy i niewydania lokalu Wynajmującemu, osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego zobowiązana jest do uiszczenia opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu zgodnie z treścią § 13 ust. 2.
KZGM uprawniony jest do rozliczania wpłat dokonywanych przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego zgodnie z treścią § 4 ust. 2 pkt 5 lit. a) - c).

§ 13

Zwrot Lokalu

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w terminie do 14 dni w stanie nie pogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania i nie wynika z zaniedbań Najemcy w utrzymaniu lokalu.
2. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, do dnia zwrotu lokalu były Najemca zapłaci Wynajmującemu opłatę za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej opłatom jakie obowiązywały w czasie trwania umowy najmu, określonym w § 4 ust.1 z uwzględnieniem zmian umowy w tym zakresie jak również dalszych zmian wysokości opłat zgodnie z zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych oraz o wzrost podatku od nieruchomości obowiązujący w danym roku kalendarzowym na terenie miasta Katowice w przypadku lokali zlokalizowanych w budynkach na gruntach będących własnością osób

fizycznych i prawnych w administrowaniu KZGM. Opłata za bezumowne korzystanie z lokalu jest płatna miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca.

3. Zwrot lokalu następuje z chwilą fizycznego **wydanía lokalu Wynajmującemu** oraz w dacie sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal Wynajmującemu i w tym celu stawić się w siedzibie właściwego Oddziału Eksploatacji Budynków, w następnym dniu roboczym po dniu rozwiązania/ wygaśnięcia umowy najmu, w godzinach pracy Wynajmującego.
Z czynności odbioru lokalu strony sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy. Jeżeli Najemca nie stawi się w w/w terminie w siedzibie Oddziału Eksploatacji Budynków Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi.
5. Niestawiennictwo Najemcy w wyznaczonym terminie uprawnia Wynajmującego do jednostronnego przejęcia lokalu pod warunkiem prawidłowego zawiadomienia (zgodnie z § 15 umowy). Wówczas Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy, ze wszystkimi skutkami prawnymi, i jeśli to możliwe przejmie lokal we władanie, względnie skorzysta z zabezpieczenia, o którym stanowi § 5 ust. 1 pkt 1 Umowy.
6. Najemca zobowiązany jest, w terminie 14 dni przed zakończeniem okresu wypowiedzenia, do dostarczenia Wynajmującemu wszelkich dokumentów dotyczących sprawności działania instalacji elektrycznej, gazowej, odgromowej, przeciwpożarowej itp. jak i urządzeń technicznych w jakie trwale lokal został wyposażony.
7. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania okresu wypowiedzenia, do udostępnienia lokalu do wstępnych oględzin, w takim czasie kiedy funkcjonują wszelkie występujące w lokalu instalacje, celem sprawdzenia prawidłowości ich działania.
8. Po rozwiązaniu umowy i wyznaczeniu terminu zwrotu lokalu, jednakże nie później niż do dnia sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego były Najemca jest zobowiązany usunąć wszystkie ruchomości z lokalu i zdemontować reklamy zamontowane na nieruchomości. Lokal należy przekazać w stanie posprzątanym, a wszystkie znajdujące się w posiadaniu Najemcy klucze należy przekazać Wynajmującemu.
W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku przez Najemcę, Strony zgodnie przyjmują, że Najemca pozostawił ruchomości w lokalu z zamiarem ich porzucenia, a zatem, że wyzbył się własności tych ruchomości.
9. Wynajmujący ma prawo obciążyć byłego Najemcę kosztami usunięcia ruchomości z lokalu oraz jego posprzątania.

§ 14

Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do oddania lokalu lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem - bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 15

Zawiadomienia i powiadomienia

1. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4, wszelkie zawiadomienia i informacje pomiędzy Stronami wymagają formy pisemnej.
2. Z zastrzeżeniem zapisów ust. 4, wszelka korespondencja Stron, będzie uznana za doręczoną, jeżeli zostanie dostarczona osobiście lub pocztą na następujące adresy korespondencyjne:

Wynajmującego:

1) Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach, ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice,
lub

2) Oddział Eksploatacji Budynków Nr, ul., Katowice.

Najemcy:

1)

adres lokalu

lub

2)
siedziba Najemcy

Osobiste doręczenie do Najemcy odbywa się do jego rąk lub jego pracownika obecnego pod w/w adresem korespondencyjnym.

Strony zobowiązują się do niezwłocznego poinformowania o zmianie adresu do korespondencji. W przypadku niedopełnienia ww. obowiązku, korespondencję uważa się za doręczoną w przypadku przekazania w powyższy sposób.

3. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody*, aby korespondencja kierowana do niego, w tym wezwania do zapłaty, przesyłana była również w formie elektronicznej, na adres poczty elektronicznej Najemcy:

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną.

4. Najemca wyraża zgodę / nie wyraża zgody*, aby dokumenty księgowe, tj. faktury, faktury korygujące oraz noty były wystawiane przez Wynajmującego i dostarczane Najemcy wyłącznie w formie elektronicznej na podany przez Najemcę adres e-mail:

Adres e-mail Najemcy:

Korespondencję przesłaną na wskazany adres e-mail uznaje się za skutecznie doręczoną z dniem wysłania z adresu poczty e-mailowej Wynajmującego. W przypadku faktur korygujących Najemca zobowiązany jest do elektronicznego potwierdzenia odbioru faktury poprzez e-mail na adres e-mailowy, z którego została wysłana faktura korygująca. W przypadku zaistnienia przeszkód technicznych lub formalnych uniemożliwiających Wynajmującemu przesyłanie dokumentów księgowych drogą elektroniczną Najemca zobowiązuje się przyjmować je w formie papierowej.

§ 16

Przetwarzanie danych osobowych

1. Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) jako administrator danych osobowych udostępnionych w związku z zawieraną umową, przetwarza te dane zgodnie z przepisami RODO***** i innymi przepisami o ochronie danych osobowych.
2. Najemca będący osobą fizyczną oświadcza, iż zapoznał się z zasadami przetwarzania przez KZGM jego danych osobowych, których opis stanowi *Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych*, zamieszczona w końcowej części niniejszej umowy.
3. Wszelkie osoby fizyczne, które reprezentują Najemcę, a których dane osobowe udostępniono KZGM przy zawieraniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się poinformować o zasadach przetwarzania danych, o których mowa w ust. 2.

§ 17

Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący wyraża zgodę na przeniesienie praw i obowiązków z niniejszej umowy na nowego najemcę, wyłącznie pod warunkiem, że kolejny najemca będzie następcą prawnym dotychczasowego Najemcy, powiązany z nim kapitałowo i organizacyjnie.
2. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie najmu stosuje się właściwe przepisy prawa, a w szczególności ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej Umowy rozpatrywać będzie właściwy rzeczowo i miejscowo dla siedziby Wynajmującego sąd w Katowicach, jako sąd wyłącznie właściwy.
4. Najemca zobowiązuje się pozostawić w lokalu wymienione przez siebie części składowe lokalu takie jak: okna, podłogi, piece grzewcze, instalacje elektryczną i alarmową, a także instalację wodno-kanalizacyjną i urządzenia sanitarne w miejsce części składowych znajdujących się w lokalu na dzień jego wydania Najemcy – których nie uważa się za ulepszenia/ nakłady Najemcy i nie przysługują za nie zwrot.

5. Zmiany niniejszej Umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej, tj. aneksu, z wyjątkiem zmian innych należnych opłat, o których mowa w § 4, w tym zaliczek/ ryczałtów*, które nie wymagają aneksu, a jedynie pisemnego powiadomienia o nowej wysokości opłat oraz zmian, o których mowa w § 4 ust. 3 pkt 2 i 4. Pisemnego aneksu nie wymaga również zmiana adresu e-mailowego wskazanego w § 15 ust. 3 i 4, która dla swej ważności wymaga jedynie złożenia przez Najemcę pisemnego oświadczenia na adres Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (ul. Grażyńskiego 5, 40-126 Katowice).
6. Jeżeli Najemców jest dwóch lub więcej ich odpowiedzialność wobec Wynajmującego jest solidarna.
7. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią regulaminów, o których mowa w treści Umowy.

§ 18

Spis załączników

Do niniejszej Umowy zostały dołączone następujące załączniki, stanowiące integralną część niniejszej Umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
2. Wymagania ochrony przeciwpożarowej*
3.
4.
5.

§ 19

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, dwa Wynajmujący.

.....
(Wynajmujący)

.....
(Najemca)

*/ niepotrzebne skreślić

**/ właściwe

wypełnić

***/ podanie danych w postaci numerów telefonów, numeru faxu, adresu e-mail Najemcy lub jego pełnomocnika będących osobami fizycznymi jest dobrowolne i ma na celu ułatwienie kontaktu w związku z zawieraną umową; poprzez ich podanie wyraża Pan/Pani zgodę na ich przetwarzanie przez KZGM w Katowicach w powyższym celu

****/ dotyczy lokali położonych w strefie centrum oraz tych, których czynsz został ustalony w wysokości powyżej kwoty 2.000,00 zł netto miesięcznie.

*****/ Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r.)

Informacja o zobowiązaniu podatkowym *

Na podstawie art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. 1991 Nr 9 poz. 31 ze zm.), Najemca lokalu użytkowego (**stanowiącego własność Gminy lub Skarbu Państwa**) zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości w oparciu o uchwałę Rady Miasta Katowice w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości, obowiązujących w danym roku na terenie miasta Katowice. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy do złożenia deklaracji/informacji* podatkowej.

.....
(Wynajmujący)

.....
(Najemca)

Druk deklaracji / informacji * w sprawie podatku od nieruchomości , należy pobrać w Wydziale Podatków i Opłat Lokalnych Urzędu Miasta Katowice ul. Francuska 70 nr tel. (32) 7574-699, w godzinach pracy Urzędu.

Informacja dla osób fizycznych o przetwarzaniu danych osobowych

Na podstawie art. 13 i 14 RODO* informuję, iż:

Administratorem Państwa danych osobowych jest Komunalny Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Katowicach (dalej: KZGM) 40-126 Katowice ul. Grażyńskiego 5, reprezentowany przez Dyrektora. KZGM wyznaczył Inspektora Ochrony Danych, z którym można kontaktować się poprzez e-mail: IOD@kzgm.katowice.pl w każdej sprawie dotyczącej przetwarzania Pani/Pana danych osobowych.

Podstawą przetwarzania danych osobowych jest: art. 6 ust.1 lit. b, c, e, f RODO*

Celem przetwarzania tych danych osobowych jest:

- wykonanie umowy lub podjęcie działań, na Pani/Pana żądanie, przed zawarciem umowy,
- wykonanie zadania realizowanego w interesie publicznym,
- wypełnienie obowiązków prawnych ciążących na KZGM na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa, w tym m. in. *Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, Ustawy o finansach publicznych, Ustawy o odpowiedzialności za naruszenie dyscypliny finansów publicznych, Ustawy o narodowym zasobie archiwalnym i archiwach.*
- realizacja prawnie uzasadnionych interesów Administratora lub strony umowy (w przypadku danych osobowych Pani/Pana pełnomocnika).

Pani/Pana dane osobowe mogą być również przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. d RODO*, w celu ochrony żywotnych interesów Pani/Pana lub innej osoby fizycznej.

Podanie danych osobowych (oprócz tych danych, których podanie jest dobrowolne) może być wymogiem ustawowym, warunkiem zawarcia umowy lub wymogiem umownym. Są wtedy Państwo zobowiązani do podania danych, a ewentualne ich niepodanie będzie skutkowało odpowiednio konsekwencjami przewidzianymi przez przepisy prawa, brakiem możliwości zawarcia lub wykonania umowy.

W związku z przetwarzaniem danych przysługują Pani/Panu następujące prawa: prawo do żądania dostępu do danych osobowych, ich sprostowania (poprawiania), usunięcia, ograniczenia przetwarzania, o ile realizacja tych praw nie będzie w sprzeczności z realizacją wskazanych wyżej celów przetwarzania danych i praw innych osób. Ma Pani/Pan również prawo wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania lub wniesienia skargi do PUODO**.

Dane osobowe przechowywane będą przez okres niezbędny do spełnienia w/w celów przetwarzania, z uwzględnieniem zasad wynikających z Instrukcji w sprawie organizacji i zakresu działania archiwum KZGM oraz Jednolitego rzeczowego wykazu akt KZGM (dokumenty dostępne na stronie podmiotowej BIP***).

Źródłem pochodzenia danych osobowych (w zakresie danych pozyskanych w sposób inny, niż od osoby, której dane osobowe dotyczą) mogą być źródła publicznie dostępne, bądź inne podmioty (w tym inni administratorzy danych).

Pani/Pana dane osobowe Zakład może przekazać innym podmiotom biorącym udział w realizacji celów, dla których dane zostały zebrane, w tym dostawcom systemów informatycznych, podmiotom świadczącym usługi w zakresie eksploatacji budynków, operatorom pocztowym, bankom oraz organom uprawnionym do otrzymania Pani/Pana danych na podstawie przepisów prawa.

W zakresie danych osobowych, których podanie nie jest wymagane są one podawane dobrowolnie. Celem ich przetwarzania może być np. ułatwienie kontaktu. Podstawą przetwarzania tych danych jest wtedy Państwa zgoda i art. 6 ust. 1 lit. a RODO*. Zgoda ta może być cofnięta w dowolnym momencie, bez wpływu na zgodność z prawem przetwarzania dokonanego na podstawie zgody przed jej cofnięciem, dane te będą przechowywane przez okres niezbędny do spełnienia celu podania danych, z uwzględnieniem okresów archiwalnych. Oprócz w/w praw przysługuje Pani/Panu prawo przenoszenia danych w tym zakresie.

.....
(osoba reprezentująca Administratora Danych)

*/Rozporządzenie 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych; Dz. Urz. UE L 119 z 4.5.2016 r.)

**/Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych

***/Biuletyn Informacji Publicznej