

# **STANDARDOWE WARUNKI UMÓW NAJMU LOKALI UŻYTKOWYCH, GARAŻY I MIEJSC POSTOJOWYCH ORAZ POMIESZCZEŃ NIEPEŁNOWARTOŚCIOWYCH ZAWIERANYCH W ŚLĄSKO-DĄBROWSKIEJ SPÓŁCE MIESZKANIOWEJ SP. Z O.O.**

## **§ 1**

1. Najem pomieszczeń stanowiących przedmiot postępowania ofertowego w ramach konkursu na najem dokonuje się w drodze umowy zawartej na piśmie.
2. Stroną sporządzającą umowę najmu jest Wynajmujący.

## **§ 2**

1. Umowa najmu zostanie zawarta z Oferentem, który w wyniku przeprowadzonego postępowania uzyskał prawo najmu pomieszczenia.
2. W przypadku pomieszczeń stanowiących przedmiot postępowania ofertowego w ramach ekspozycji stałej najem dokonuje się w ramach umowy zawartej na piśmie. Stroną sporządzającą umowę najmu jest Wynajmujący.
3. Warunkiem zawarcia umowy najmu jest uzyskanie wymaganych zgód organów korporacyjnych Spółki oraz zapłata kaucji zabezpieczającej.
4. Kaucję stanowi kwota nie mniejsza niż 3-miesięczny czynsz (brutto).
5. W przypadku licytacji kwoty wierzytelności, zawarcie umowy najmu poprzedza zawarcie umowy cesji wierzytelności oraz wpłata wylicytowanej kwoty.

## **§ 3**

1. Oferent, który uzyskał prawo najmu, jest zobowiązany wpłacić kaucję zabezpieczającą oraz zawrzeć umowę najmu w wyznaczonym przez Spółkę terminie, pod rygorem utraty praw nabytych w wyniku przeprowadzonego postępowania ofertowego.

## **§ 4**

1. Wysokość czynszu zostanie określona w drodze przeprowadzonego konkursu na najem za licytacją minimalnej stawki czynszu.
2. W przypadku postępowania ofertowego prowadzonego w ramach ekspozycji stałej, wysokość czynszu określi Wynajmujący, względnie wysokość czynszu zostanie określona pomiędzy stronami w drodze negocjacji, jednak nie może być ona niższa niż koszty utrzymania lokalu.
3. Terminy i zasady uiszczania czynszu określa Wynajmujący.

## **§ 5**

1. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczał opłaty niezależne od Wynajmującego i przez niego rozliczane na rzecz i koszt Najemcy lub opłaty bezpośrednio uiszczane przez Najemcę

na podstawie indywidualnych umów zawartych z dostawcami lub odbiorcami, w szczególności za: centralne ogrzewanie, zimną wodę, kanalizację, podgrzanie wody, energię elektryczną, gaz, odbiór nieczystości stałych, usługi telekomunikacyjne.

2. Umowy indywidualne, o ile nie istnieją ograniczenia techniczne, mogą zostać zawarte z dostawcami lub odbiorcami, po uzyskaniu uprzedniej zgody Wynajmującego.

## **§ 6**

- 1 Wysokość czynszu może ulec corocznie wzrostowi w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS.
- 2 Czynsz najmu może ulec wzrostowi w oparciu o wzrost kosztów i opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości.
- 3 Wynajmującemu służy prawo zmiany wysokości opłat niezależnych od Wynajmującego w przypadku zmiany wysokości cen, w oparciu, o które opłaty zostały ustalone.

## **§ 7**

- 1 Najemca jest zobowiązany eksploatować przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, a także dokonywać na swój koszt wszelkich napraw i remontów wynikających z bieżącej eksploatacji.
- 2 Zabezpieczenie przedmiotu najmu i zgromadzonego w nim mienia obciąża Najemcę.
- 3 Po stronie Najemcy i na jego koszt pozostaje uzyskanie wszelkich wymaganych prawem decyzji i uzgodnień, zarówno w zakresie prowadzonej działalności jak i prowadzonych robót budowlanych. Obowiązek dostosowania przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności obciąża Najemcę.
- 4 Najemca nie będzie rościł od Wynajmującego zwrotu poniesionych w ramach najmu nakładów, zarówno w czasie trwania najmu jak i po jego ustaniu.

## **§ 8**

1. Wprowadzenie jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu, w szczególności prowadzenie prac budowlanych wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca jest odpowiedzialny za utrzymanie w należyтым porządku przedmiotu najmu oraz jego bezpośredniego otoczenia, a także usuwania śniegu, sopli i oblodzenia.
3. W uzasadnionych przypadkach dopuszczalne jest sporządzenie załącznika graficznego do umowy najmu, określającego teren, który Najemca jest zobowiązany utrzymywać w należyтым porządku.

## **§ 9**

1. Pomieszczenia, o których mowa w § 1 wynajmuje się na czas nieoznaczony, chyba że Oferent zwróci się z wnioskiem o najem na czas oznaczony.
2. Okres wypowiedzenia ustala się na trzy miesiące ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

## § 10

W uzasadnionych przypadkach Zarząd Spółki dopuszcza zawarcie umowy najmu na zasadach odbiegających od postanowień *Regulaminu określającego procedurę przeprowadzania postępowań dla wyboru najemców lokali użytkowych, pomieszczeń niepełnowartościowych i garaży*.

Powyższe warunki umów najmu zostały zatwierdzone Uchwałą Zarządu Śląsko – Dąbrowskiej Spółki Mieszkaniowej Sp. z o.o. Nr 37/XI/2017 z dnia 14 listopada 2017 roku.