

UMOWA NR

najmu lokalu użytkowego w
zawarta w Trzebinii w dniur. pomiędzy:

Gminą Trzebinia w imieniu której działa Miejski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. , z siedzibą: 32-541 Trzebinia , ulica Matejki 1 , wpisaną do Rejestru Przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000179096 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy KRS , płatnikiem VAT, NIP: 628-18-83-677 reprezentowaną przez:

- Prezesa Zarządu

zwaną w dalszej treści umowy „**WYNAJMUJĄCĄ**”
a przedsiębiorcą:

.....
.....
wpisanym do Rejestru pod nr
przez, będącym płatnikiem podatku VAT, NIP
....., REGON

reprezentowaną przez:

1.
2.

zwanym w dalszej treści umowy „**NAJEMCĄ**”
o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmująca oświadcza, iż Gmina Trzebinia jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku w przy ul.
2. Wynajmująca oświadcza, że lokal o którym mowa w ust. 1 jest lokalem użytkowym w którym może być prowadzona działalność
3. Lokal posiada powierzchnię m² i składa się z pomieszczeń
4. Lokal wyposażony jest w stałe instalacje:
5. Najemca uzyskał prawo do lokalu

§ 2.

1. Wynajmująca oddaje Najemcy wyżej opisany lokal w najem.
2. Najemca oświadcza, że bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w §1.
3. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony:
4. Przekazanie lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem dokonane będzie Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
5. Najemca oświadcza, że działalność o której mowa w ust.2 § 1 prowadził będzie ze szczególnym uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy oraz, w taki sposób, aby nie było naruszenia spokoju dla otoczenia.

6. Warunkiem przekazania lokalu będzie przedłożenie aktualnych niżej wymienionych dokumentów:
- aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru,
 - potwierdzenie nadania numeru NIP, REGON,
 - dowodu wpłaty kaucji za wynajmowany lokal,
 - podpisanego weksla in blanco z deklaracją wekslową

§ 3.

1. W związku z najmem lokalu Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy Trzebinia – Urząd Miasta w Trzebini czynszu w wysokości :

..... m² xzł/m² =..... z doliczeniem podatku VAT 23 %

2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać opłaty za następujące świadczenia na rzecz lokalu :
- a/ za centralne ogrzewanie zaliczkowo w wysokości.....zł/m² powierzchni użytkowej lokalu z doliczeniem VAT / ,
 - b/ podgrzanie ciepłej wody użytkowej zaliczkowozł/m³ z doliczeniem VAT / zaliczkowo zam³/ m-c ,
 - c/ za wodę wg aktualnej ceny przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego, zł/m³ z doliczeniem VAT / zaliczkowo za m³/m-c ,
 - d/ za ścieki wg aktualnej ceny przedsiębiorstwa wodociągowo-kanalizacyjnego , zł/m³ z doliczeniem VAT / zaliczkowo zam³/m-c ,
 - e/ za energię elektryczną zaliczkowo zakwh/m-c w wysokości...../m-c z doliczeniem VAT ,
 - f/ opłata za wodomierz główny w budynkuzł/m-c z doliczeniem VAT,
 - g/ opłata śmieciowazł/m-c,
 - h/ różnica kosztów dostawy wody i odprowadzenie ścieków do budynku zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzania ścieków” po rozliczeniu raz w roku w terminie do 15 stycznia.
3. Opłaty wnoszone zaliczkowo będą rozliczane z chwilą upływu okresu rozliczeniowego/ wg rzeczywiście poniesionych kosztów /dla ogrzewania z chwilą zakończenia sezonu grzewczego, dla zimnej , ciepłej wody i ścieków oraz energii elektrycznej po upływie okresów półrocznych/.
4. Stawka czynszu najmu będzie indeksowana z dniem 1 kwietnia każdego roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłoszony przez GUS lub w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Trzebini.
5. Zmiana stawki czynszu najmu dokonywana wg zasad określonych w ust 4 nie wymaga aneksu do umowy najmu (pisma informacyjne przygotowuje MZN sp. z o.o. z kopią dostarczaną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
6. Wysokość czynszu najmu ulega również zmianie na skutek ustawowej zmiany stawki podatku VAT (pisma informacyjne przygotowuje MZN sp. z o.o. z kopią dostarczaną do Urzędu Miasta Trzebinia – Wydział Finansowy).
7. W stosunku do osób fizycznych wysokość i termin płatności podatku od nieruchomości zostanie określona w odrębnej decyzji podatkowej.

W przypadku osób prawnych, jednostek organizacyjnych oraz spółek niemających osobowości prawnej – osoba zobowiązana jest do złożenia deklaracji lub korekty deklaracji na podatek od nieruchomości.

§ 4.

1. Należność za czynsz płatna na podstawie faktury VAT miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia przez właściciela lokalu – Gminy Trzebinia – Urząd Miasta w Trzebini na konto bankowe o numerze : Bank Spółdzielczy Chrzanów o/ Trzebinia nr 49844400080030037570180001
Należności z tytułu opłat, o których mowa w § 3 pkt 2, Najemca regulował będzie na podstawie faktur VAT miesięcznie w terminie 14 dni od daty wystawienia dokonując wpłaty na konto Wynajmującego – MZN Sp. z o. o.
2. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu najmu i opłat określonych w ust.1, Najemca zobowiązany będzie zapłacić odsetki od należnych sum w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki.

§ 5.

1. O zmianach stawek opłat, o których mowa w § 3, ust. 2, Wynajmująca zawiadomi Najemcę. Może to również nastąpić przez zastosowanie nowych stawek opłat w fakturze VAT.
2. Zmiany stawek opłat, o których mowa w § 3, ust. 2 wiążą Najemcę z dniem ich wprowadzenia przez dostawców mediów i Wynajmującą, bez potrzeby zmiany umowy.

§ 6.

1. W okresie trwania umowy strony dopuszczają możliwość dokonywania zmian jej treści, wynikających z konkretnych okoliczności np. zmiany powierzchni lokalu, zmiany stawki czynszu najmu.
2. W przypadku zmiany środka płatniczego, planowane w przyszłości wprowadzenie Euro/ /€ / dokona się przeliczenia stawki czynszu najmu w złotych /PLN/ za 1 m² p.u. na stawkę czynszu najmu wyrażoną w euro za 1m²p.u według urzędowego kursu obowiązującego w dniu wprowadzenia euro.
3. Zmiany te mogą zostać wprowadzone wyłącznie w formie obustronnie podpisanego aneksu.
4. Nie podpisanie przedstawionego aneksu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy w trybie § 13 ust. 6 .

§ 7.

1. Kaucja zabezpieczająca w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto będzie wpłacona na rzecz Wynajmującej w terminie do dnia
2. Niezależnie od uiszczonej kaucji tytułem zabezpieczenia Najemca podpisze weksel in blanco z deklaracją wekslową.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez strony, wpłacona kaucja bez odsetek podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu należności

Wynajmującej z tytułu:

- zadłużeń czynszowych i opłat, o których mowa w § 3 bądź wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz należnych odsetek z tego tytułu,
- kosztów odnowienia lokalu, w tym wymiany zużytych lub uszkodzonych urządzeń sanitarnych i podłóg,
- kosztów zużycia urządzeń sanitarno-technicznych i materiałów podłogowych,
- kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego i inne uzasadnione koszty poniesione przez Wynajmującą w celu dochodzenia jej roszczeń .

4. W przypadku rozwiązania umowy najmu gdy brak zaległości i innych wymagalnych roszczeń Wynajmującej względem Najemcy wypłata kaucji nastąpi w ciągu 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu użytkowego Wynajmującej protokołem zdawczo – odbiorczym .

§ 8.

Najemca zobowiązuje się do:

1. Używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Utrzymania własnym staraniem w pełnej sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń techniczno-sanitarnych, w które wyposażony jest lokal a w szczególności instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania.
3. Utrzymania lokalu i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno- estetycznych oraz zabezpieczenia lokalu przed włamaniami i kradzieżami.
4. Utrzymania letniego i zimowego schodów wejściowych , chodników do budynku i podjazdów dla niepełnosprawnych.
5. Naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym lokalu lub substancji budynku, także w otoczeniu lokalu, a w szczególności schody wejściowe i podjazdy dla niepełnosprawnych.
6. Dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, odnawiania przedmiotu najmu oraz drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Do drobnych nakładów , które obciążają Najemcę należą w szczególności: naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu wody i ogrzewania lokalu.
7. Nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującej zmian i przeróbek w wynajętym lokalu, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych, i drzwiowych, instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej oraz ciepłowniczej.
8. Nie wykonywania bez pisemnej zgody Wynajmującej prac adaptacyjno- aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac renowacyjno-konserwacyjnych. Wykonanie prac aranżacyjnych lub adaptacyjnych wyraźnie podnoszących wartość użytkową lokalu bez wiedzy i pisemnej zgody Wynajmującej traktowane będzie jako samowola Najemcy, która może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu lokalu.
9. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca obowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia.
10. Nie oddawania lokalu w całości lub części w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie bez pisemnej zgody Wynajmującej.

11. Nie dokonywania cesji, nie obciążania ani nie rozporządzania w żaden inny sposób prawami wynikającymi z niniejszej umowy.
12. Udostępnienia lokalu w celu wykonania napraw obciążających Wynajmującą oraz ustalenia charakteru rzeczywiście prowadzonej działalności.
13. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody Najemca jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal Wynajmującej w celu dokonania niezbędnych napraw.
14. W przypadku nie udostępnienia przez Najemcę lokalu Wynajmującej w celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosił będzie Najemca.

§ 9.

1. W prowadzonej przez siebie działalności, Najemca przestrzegał będzie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, sanitarno-epidemiologicznych, bezpieczeństwa przeciwpożarowego i higieny pracy oraz prawa budowlanego.
2. Warunki sanitarno-epidemiologiczne ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony środowiska, Najemca uzgadniał będzie bezpośrednio i na bieżąco z instytucjami zajmującymi się z mocy prawa tymi zagadnieniami tj.: Powiatowa Stacja Sanitarno-Epidemiologiczna SANEPID, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Inspekcja Pracy, Wydział Ochrony Środowiska, Wydział Administracji Architektoniczno - Budowlanej, itp.
3. Wszelkie konsekwencje z tytułu niedopełnienia powyższych obowiązków ponosił będzie Najemca.

§ 10.

Wynajmująca oddaje w najem lokal w należyтым stanie technicznym i zobowiązuje się do:

1. Zabezpieczenia stałej dostawy wody, ciepła i energii elektrycznej do instalacji znajdujących się w lokalu oraz odbioru ścieków sanitarnych.
2. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za czasowy brak dostawy wody, ciepła, energii elektrycznej z winy dostawców bądź z przyczyn siły wyższej.
3. Wykonywania bieżącej konserwacji i napraw w zakresie w zakresie pokryć dachowych, elewacji oraz napraw chodników.
4. Umożliwienia Najemcy oznaczenia jego działalności na zewnątrz budynku - tablica informacyjna o wymiarach z tym, że koszt wykonania, montażu i demontażu oznaczenia, obciąża Najemcę.
Na zamontowanie ekranu reklamowego należy uzyskać pisemną zgodę Wynajmującej.
Z ekspozycją reklamy wiąże się wnoszenie opłat na podstawie odrębnej umowy.

§ 11.

1. Najemca najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić wynajęty lokal i przekazać go Wynajmującej w stanie czystym i odnowionym, nie gorszym od stanu z dnia objęcia lokalu, lub pokryć koszty odnowienia i remontu lokalu.

Określenie stanu zwracanego lokalu dokonane będzie przez porównanie ze stanem lokalu, opisanym w protokole przejęcia lokalu przez Najemcę.

W przypadku dokonania przez Najemcę adaptacji i ulepszeń lokalu na podstawie pisemnych zezwoleń Wynajmującej, po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany będzie w zależności od wyboru Wynajmującej:

- a/ przywrócić lokal do stanu pierwotnego z dnia objęcia lokalu,
 - b/ pozostawić te adaptacje, które mogą być przydatne również do innej działalności, natomiast elementy adaptacji nieprzydatnej dla innej działalności o charakterze ogólnym mają być usunięte i należy przywrócić stan poprzedni lokalu.
2. Jeżeli na podstawie porównań stanu lokalu w chwili zwrotu z opisem stanu zawartym w protokole przekazania lokalu Najemcy okaże się, że stan uległ pogorszeniu z winy Najemcy, z wyłączeniem normalnego użytkowania, Wynajmująca ma prawo żądać, a Najemca jest zobowiązany dokonać niezbędnych napraw na własny koszt, w terminie wskazanym przez Wynajmującą.
 3. Za okres, w którym Najemca dokonywał będzie napraw określonych w § 11 ust. 2 lub będzie odnawiał lokal, Najemca zobowiązany jest do opłacania czynszu i opłat, o których mowa w § 3, ust. 1 i 2, mimo rozwiązania umowy do czasu faktycznego zwrócenia lokalu Wynajmującej w należytym stanie.
 4. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia lokalu do stanu w jakim znajdował się w dniu przejęcia przez Najemcę, Wynajmująca po protokolarnym ustaleniu zakresu robót naprawczych ma prawo wykonania ustalonego zakresu robót i obciążenia kosztami Najemcę.
Nie uregulowanie w terminie 14 - dniowym roszczenia z tytułu zastępczo dokonanych napraw, dochodzone będzie na drodze postępowania sądowego.

§ 12.

Wynajmująca zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli pomieszczeń w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 13.

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadku
 - a/ nie dotrzymania przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności wystąpienia dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w § 3
W takim przypadku Najemca poddaje się rygorowi natychmiastowego opuszczenia i opróżnienia lokalu i przekazania go Wynajmującej.
 - b/ istotnej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującej,
 - c/ wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, a także w przypadku, gdy prowadzona przez niego działalność stanie się w znacznym stopniu uciążliwa dla użytkowników budynku, osiedla.
 - d/ wykonania ulepszeń i adaptacji lokalu, których zakres wykracza poza zakres prac konserwacyjno-renowacyjnych bez pisemnej zgody Wynajmującej.
2. W przypadku nie prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu winien być on utrzymany w należytym stanie a w szczególności: ogrzewany, wietrzony, a urządzenia i instalacje: elektryczne, ciepłne oraz wodno - kanalizacyjne winny być utrzymane w należytym stanie technicznym, nie powodującym zagrożenia dla przedmiotu najmu i całego budynku.

3. W razie pozostawienia przez Najemcę rzeczy w lokalu, po upływie terminu jednego miesiąca, od dnia rozwiązania umowy, Najemca upoważnia Wynajmującą do usunięcia rzeczy na jego koszt.
W razie braku zadysponowania przez Najemcę rzeczami usuniętymi z lokalu, po upływie 1-go miesiąca od przejęcia lokalu bez dodatkowego wzywania Najemcy, Wynajmująca ma prawo na koszt Najemcy dokonać zniszczenia rzeczy lub wywieźć je na wysypisko śmieci.
4. Po rozwiązaniu umowy, Wynajmująca zatrzymuje bez zapłaty wykonane adaptacje i ulepszenia o charakterze ogólnym, jeśli w jej ocenie będą mogły nadal służyć prawie każdej działalności gospodarczej.
Adaptacje i urządzenia specjalistyczne służące wyłącznie prowadzonej przez Najemcę działalności i nie przydatne do innej działalności, Najemca zobowiązany jest bezzwłocznie zdemontować i zabrać przywracając stan pierwotny lokalu.
5. W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania lokalu MZN Sp. z o.o., Najemca zobowiązany jest regulować wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu i opłaty za okres od daty wygaśnięcia umowy do daty przekazania lokalu MZN Sp. z o.o..
6. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
8. Najemca wskazuje następujący adres do korespondencji:.....
W przypadku zmiany adresu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującą i wskazać nowy adres.
Strony postanawiają, iż za skuteczne będą uważane doręczenia korespondencji na adres wskazany przez Najemcę, pomimo nie podjęcia przesyłki, z datą doręczenia przypadającą w 8 dniu od powtórnego awizowania przesyłki przez Poczotę.

§ 14.

Wszystkie zmiany niniejszej umowy – za wyjątkiem treści § 3 i § 5 wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 15.

Treść zawartej umowy stanowi tajemnicę Stron. Strony zobowiązują się do nie rozpowszechniania treści umowy, jak też do nie ujawniania jej osobom trzecim, za wyjątkiem organów wymiaru sprawiedliwości, kontroli podatkowej, biegłych rewidentów badających sprawozdania finansowe – pod rygorem skutków prawnych.

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17.

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozpatrywane są przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującej.

§ 18.

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Najemcy, 2 egzemplarze dla Wynajmującej.

WYNAJMUJĄCA:

NAJEMCA :

* niepotrzebne skreślić

DEKLARACJA WEKSŁOWA
do weksła gwarancyjnego *in blanco*

Składam(y) niniejszym w załączeniu do dyspozycji *Miejskiego Zarządu Nieruchomości Spółki z o.o. z siedzibą w Trzebini*, weksel gwarancyjny *in blanco* z mojego (naszego) wystawienia, wręczony tytułem zabezpieczenia roszczeń *Miejskiego Zarządu Nieruchomości Spółki z o.o. w Trzebini*, mogących powstać w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem umowy najmu/ dzierżawy z dnia

Miejski Zarząd Nieruchomości Spółka z o.o. w Trzebini ma prawo wypełnić przedmiotowy weksel w każdym czasie na sumę odpowiadającą wszelkim należnościom związanym z niewykonaniem

lub nienależytym wykonaniem przez umowy z dnia, a w szczególności obejmującą sumę równowartości złotych odpowiadającej zaległemu zadłużeniu i odsetek za zwłokę płatności oraz koszty wypełnienia weksła.

Miejski Zarząd Nieruchomości Sp z o.o. ma prawo weksel ten opatrzyć datą wystawienia i płatności według swojego uznania oraz klauzulą *bez protestu*, zawiadamiając mnie (nas) o wypełnieniu weksła listem poleconym pod niżej wskazanym adresem - co równoznaczne jest z jego doręczeniem.

List ten powinien być wysłany przynajmniej na 7 dni przed terminem płatności weksła.

Jako miejsce płatności weksła wskazujemy miasto Trzebinia.

Adres do doręczeń:

.....
.....

podpis i pieczęćka

.....
podpis(y) wystawcy (ców)

.....
(seria i numery dokumentów tożsamości)

POREĆCZENIE

Jako poręczyciel (e) za ww. wystawców weksła gwarancyjnego *in blanco*, wyrażam bezwarunkową zgodę na treść powyższej deklaracji z tym, że doręczenia zawiadomienia należy dokonać listem poleconym wysłanym przynajmniej na 7 dni przed terminem płatności weksła na adres:

.....
.....
.....

WEKSEL

....., dnia 20.... r. na

.....

*miejsce wystawienia
cyframi/waluta*

data wystawienia – miesiąc słownie

suma weksła

..... zapłacę/imy bez protestu za ten
własny weksel

termin płatności weksła

na zlecenie sumę

.....

remitent

.....
.....

suma weksłowa słownie/waluta

Płatny

.....

*miejsce płatności weksła
wystawcy/wystawców*

miejsce na podpisy

Za wystawcę poręczam

.....

podpis poręczyciela i pesel