

UMOWA NR MZN/DTA1/ /2017

najmu lokalu użytkowego nrw budynku Kościuszki 50 zawarta w Trzebini w dniu 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:

Wiesław Pałubski - Prezes Zarządu

zwany w dalszej treści umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”
a przedsiębiorcą :

.....
zam.

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

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, iż Gmina Trzebinia jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w budynku w Trzebini przy ul. Kościuszki 50.
2. **Wynajmujący** oświadcza, że lokal o którym mowa w ust. 1 jest lokalem użytkowym w którym może być prowadzona działalność biurową, usługowa.
3. Lokal posiada powierzchnię m² i składa się z 1-go pomieszczenia , wspólnego węzła sanitarnego, WC.
4. Lokal wyposażony jest w stałe instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania.
5. **Najemca** uzyskał prawo do lokalu :Zgoda Burmistrza Trzebini – pismo GK.KGM.....z dnia

§ 2

1. **Najemca** oświadcza, że bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w §1.
2. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i **obowiązuje od dnia**
3. Przekazanie lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem dokonane będzie **Najemcy** protokołem zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
4. **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.
5. Przedłożenie aktualnego odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego Rejestru nastąpi z chwilą zarejestrowania przez **Najemcę** działalności.

§ 3.

1. W związku z najmem pomieszczeń **Najemca** zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy Trzebinia – Urząd Miasta w Trzebini czynszu w wysokości :
..... m² x zł/m² = zł plus podatek VAT
2. **Najemca** jest zobowiązany współuczestniczyć w opłatach związanych z kosztami bieżącej eksploatacji budynku, tj. centralnego ogrzewania, energii elektrycznej, zimnej wody, kanalizacji, sprzątania powierzchni wspólnych, zabezpieczenia i dozoru budynku na podstawie poniesionych przez Zarządcę kosztów w sposób proporcjonalny, jako stosunek udziału procentowego użytkowanej przez siebie powierzchni do całkowitej powierzchni użytkowej wszystkich lokali w budynku, niewyłączonej do odrębnego rozliczenia, określony w § 3 pkt.4.
3. Udział procentowy **Najemcy** zmniejsza się odpowiednio w przypadku, gdy posiada możliwość odrębnego rozliczenia, któregośkolwiek z mediów energetycznych. Wówczas współuczestniczeniu w opłatach wspólnych podlegać będą pozostałe media energetyczne,
4. Udział **Najemcy** w rozliczeniu kosztów wspólnych, zgodnie z § 3 pkt 2 **wynosi %**.
(pow. najmu m²; całkowita powierzchnia użytkowa wszystkich lokali w budynku: **862,74 m²**):
 - a/ centralne ogrzewanie. - procentowy udział (.....%) na podstawie faktury dostawcy energii ciepłej Veolia,
 - b/ energia elektryczna- procentowy udział (.....%) na podstawie faktury TAURON Sprzedaż Sp. z o.o. i PGE Obrót S.A.
 - c/ sprzątanie powierzchni wspólnych – procentowy udział (..... %) na podstawie ponoszonych miesięcznie kosztów,
 - d/ zimna woda, kanalizacja – procentowy udział (..... %) na podstawie faktury RPWiK Chrzanów,
 - e/ opłata za wodomierz główny w budynku - procentowy udział (..... %) na podstawie faktury RPWiK Chrzanów,
 - f/ opłata śmieciowa (..... L na odpady zmieszane - brak segregacji):
1 x zł netto (..... l) plus podatek VAT.
 - g/ opłaty za telefon oraz internet na podstawie indywidualnie zawartych umów przez Najemcę.
5. Wraz z fakturą **Najemca** otrzyma zestawienie miesięcznych opłat kosztów bieżącej eksploatacji na podstawie kosztów poniesionych w każdym miesiącu, będącym miesiącem rozliczenia. Wzór rozliczenia stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

6. **Najemca** zobowiązuje się dokonać jednorazowej opłaty za stworzenie strefy instalacji alarmowej w celu swobodnego korzystania z pomieszczeń poza godzinami otwarcia budynku Kościuszki 50 wraz z instruktażem oraz będzie pokrywał koszty nieuzasadnionych interwencji obsługi instalacji alarmowej w trakcie trwania umowy.
7. Wysokość czynszu najmu może ulec 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).
8. 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. podane na fakturze.
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, **Wynajmujący** 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 **Wynajmującego**, 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 § 12 ust. 6 .

§ 7.

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 w które wyposażony jest lokal a w szczególności instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania.
3. Utrzymania lokalu i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno- estetycznych oraz zabezpieczenia lokalu przed włamaniami i kradzieżami.
4. Naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym lokalu lub substancji budynku, także w otoczeniu lokalu.
5. 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 i ogrzewania lokalu.
6. Nie dokonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** zmian i przeróbek w wynajętym lokalu, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych, i drzwiowych, instalacji elektrycznej oraz ciepłowniczej.
7. Nie wykonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** 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 **Wynajmującego** traktowane będzie jako samowola **Najemcy**, która może stanowić podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu lokalu.
8. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu **Najemca** obowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia.
9. Nie dokonywania cesji, nie obciążania ani nie rozporządzania w żaden inny sposób prawami wynikającymi z niniejszej umowy.
10. Udostępnienia lokalu w celu wykonania napraw obciążających **Wynajmującego** oraz ustalenia charakteru rzeczywiście prowadzonej działalności.
11. W przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody **Najemca** jest obowiązany niezwłocznie udostępnić lokal **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw.
12. W przypadku nie udostępnienia przez **Najemcę** lokalu **Wynajmującemu** celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosił będzie **Najemca**.

§ 8.

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 Architekturalno - Budowlanej, itp.

3. Wszelkie konsekwencje z tytułu niedopełnienia powyższych obowiązków ponosić będzie **Najemca**.

§ 9.

Wynajmujący oddaje w najem lokal w należytym stanie technicznym i zobowiązuje się do:

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

§ 10.

1. **Najemca** najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić wynajęty lokal i przekazać go **Wynajmującemu** 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**.
2. W przypadku dokonania przez **Najemcę** adaptacji i ulepszeń lokalu na podstawie pisemnych zezwoleń **Wynajmującego**, po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany będzie w zależności od wyboru **Wynajmującego**:
 - 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.
3. 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, **Wynajmujący** ma prawo żądać, a **Najemca** jest zobowiązany dokonać niezbędnych napraw na własny koszt, w terminie wskazanym przez **Wynajmującego**.
4. Za okres, w którym **Najemca** dokonywał będzie napraw określonych w § 10 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 **Wynajmującemu** w należytym stanie.
5. W przypadku odmowy przez **Najemcę** naprawienia szkód i przywrócenia lokalu do stanu w jakim znajdował się w dniu przejęcia przez **Najemcę**, **Wynajmujący** po protokolarnym

ustaleniu zakresu robót naprawczych ma prawo wykonania ustalonego zakresu robót obciążenia kosztami **Najemcy**.

Nie uregulowanie w terminie 14 - dniowym roszczenia z tytułu zastępczo dokonanych napraw, dochodzone będzie na drodze postępowania sądowego.

§ 11.

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

§ 12.

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 **Wynajmującemu**.
b/ istotnej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**,
c/ wykroczenia 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 **Wynajmującego**.
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, ciepłe 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 **Wynajmującego** do usunięcia rzeczy na jego koszt.
4. W razie braku zadysponowania przez **Najemcę** rzeczami usuniętymi z lokalu, po upływie 1-go miesiąca od przejęcia lokalu bez dodatkowego wzywania **Najemcy**, **Wynajmujący** ma prawo na koszt **Najemcy** dokonać zniszczenia rzeczy lub wywieźć je na wysypisko śmieci.
5. Po rozwiązaniu umowy, **Wynajmujący** 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.
6. W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania lokalu **Wynajmującemu** , **Najemca** zobowiązany jest regulować wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu i opłaty za okres od daty wygaśnięcia umowy do daty przekazania lokalu **Wynajmującemu**.
7. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

9. **Najemca** wskazuje następujący adres do korespondencji :

W przypadku zmiany adresu, **Najemca** zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie **Wynajmującego** 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 Poczta.

§ 13.

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

§ 14.

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.

§ 15.

W sprawach nieuregulowanych umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16.

W przypadku sporu strony będą dążyły do polubownego załatwienia sprawy, w sytuacji braku porozumienia sądem właściwym do rozpatrzenia sporu będzie właściwy sąd dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 17.

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla **Najemcy**, 1 egzemplarz dla **Wynajmującego**.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA :