

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr

zawarta w dniu pomiędzy:

Gminą Trzebinia, w imieniu której działa **Miejski Zarząd Nieruchomości Spółka z o.o.** z siedzibą **Trzebinia 32-541, ul. Matejki 1** wpisany do Rejestru Przedsiębiorstw Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000179096 przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia w Krakowie Wydział Gospodarczy KRS, będący płatnikiem VAT legitymującym się nr NIP 628-18-83-677, REGON 273745843, reprezentowany przez:

Jarosław Babiec - **Prezes Zarządu**

zwany w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**” obejmującą następujące postanowienia:

§ 1

1. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy nr 3 znajdujący się w budynku nr 18 przy ul. Plac Targowy w Trzebini.
2. Lokal posiada powierzchnię użytkową 23,10 m² i składa się z 1 pomieszczenia.
3. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną, możliwość korzystania z punktu sanitarnego z WC w budynku Plac Targowy 19.
4. **Najemca** uzyskał prawo do lokalu.....
5. **Wynajmujący** oświadcza, iż Gmina Trzebinia jest właścicielem lokalu użytkowego wskazanego w ust. 1, w którym może być prowadzona działalność
6. Przekazanie lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem dokonane będzie **Najemcy** protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres, począwszy od dnia
2. **Najemca** oświadcza, że działalność o której mowa w ust. 5 § 1 prowadził będzie ze szczególnym uwzględnieniem postanowień niniejszej umowy oraz w taki sposób, aby nie było naruszenia spokoju dla otoczenia.

§ 3

1. W związku z najmem lokalu **Najemca** zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy Trzebinia - Urząd Miasta w Trzebini czynszu w wysokościzł/miesiąc netto na konto podane w fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury wg następującego wyliczenia:

.....zł za 1 m² pow. użytk. x 23,10 m²= zł z doliczeniem podatku VAT

§ 6

1. Kaucja zabezpieczająca w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto tj. w kwocie została wpłacona przez **Najemcę** na rzecz **Wynajmującego** w dniu
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez którąkolwiek ze stron, wpłacona kaucja bez odsetek podlega zwrotowi **Najemcy** z zastrzeżeniem § 6 ust 4, po potrąceniu należności **Wynajmującemu** z tytułu:
 - a) zadłużeń czynszowych i opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 bądź wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz należnych odsetek z tego tytułu, przy czym w pierwszej kolejności pokryte będą zadłużenia z tytułu opłat o których mowa w § 3 ust. 2;
 - b) kosztów odnowienia lokalu, w tym wymiany zużytych lub uszkodzonych urządzeń sanitarnych;
 - c) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego i inne uzasadnione koszty poniesione przez **Wynajmującego** w celu dochodzenia jej roszczeń.
3. W przypadku rozwiązania umowy najmu, gdy brak zaległości i innych wymagalnych roszczeń **Wynajmującego** względem **Najemcy**, wypłata kaucji nastąpi w ciągu 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu użytkowego do dyspozycji **Wynajmującego** protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. W przypadku nieterminowego zdania lokalu kaucja przepada na rzecz **Wynajmującego**.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) używania lokalu z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) utrzymania własnym staraniem w pełnej sprawności technicznej i użytkowej instalacji elektrycznej;
 - c) utrzymania lokalu i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno – estetycznych oraz zabezpieczenia lokalu przed włamaniami i kradzieżami;
 - d) utrzymania w czystości terenu przylegającego bezpośrednio do lokalu z dojściem i dojazdem do lokalu samodzielnie lub wspólnie z pozostałymi najemcami lokali użytkowych w danym budynku wraz z utrzymaniem zimowym;
 - e) naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym lokalu, substancji budynku oraz w otoczeniu lokalu;
 - f) dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji, odnawiania przedmiotu najmu oraz drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy, w szczególności:
 - naprawa i konserwacja podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych elementów wyposażenia lokalu przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,;
 - naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej, wbudowanych mebli;
 - naprawa instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła oraz innych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej;
 - g) nie dokonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** zmian i przeróbek w wynajętym lokalu, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, a w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych i drzwiowych, instalacji elektrycznej;

Sanitarно-Epidemiologiczna SANEPID, Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej, Państwowa Inspekcja Pracy, Wydział Ochrony Środowiska, Wydział Administracji Architektoniczno-Budowlanej, Organ Nadzoru Budowlanego itp.

3. Wszelkie konsekwencje z tytułu niedopełnienia powyższych obowiązków oraz niedopełnienia przepisów z tytułu prowadzonej działalności ponosić będzie **Najemca**.

§ 9

1. **Wynajmujący** oddaje w najem lokal w należyтым stanie technicznym (opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym spisanim w dniu przekazania lokalu **Najemcy**) i zobowiązuje się do:
 - a) zabezpieczenia stałej dostawy energii elektrycznej do instalacji znajdującej się w lokalu;
 - b) **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za czasowy brak dostawy w/w mediów z winy dostawców bądź z innych przyczyn niezależnych od **Wynajmującego**;
 - c) napraw w zakresie pokryć dachowych i elewacji;
 - d) umożliwienia **Najemcy** oznaczenia jego działalności na zewnątrz budynku w formie tablicy informacyjnej, z tym że koszt wykonania tablicy, montażu a później demontażu leży po stronie **Najemcy**.
2. Na zamontowanie ekranu reklamowego należy uzyskać pisemną zgodę **Wynajmującego**. Z ekspozycją reklamy wiąże się wnoszenie opłat na podstawie odrębnej umowy.
3. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli pomieszczeń w obecności przedstawiciela **Najemcy**.

§ 10

1. **Najemca** najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić wynajęty lokal i przekazać go **Wynajmującemu** w stanie czystym i nie gorszym od stanu z dnia objęcia lokalu opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku dokonania przez **Najemcę** adaptacji i ulepszeń lokalu na podstawie pisemnej zgody **Wynajmującego**, po zakończeniu najmu **Najemca** będzie zobowiązany 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 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 **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 ust. 3 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 należyтым 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 i obciążenia kosztami **Najemcę**.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie stosowne przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, będą rozstrzygane przez właściwy sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach: 1 egzemplarz **Wynajmujący**, 1 egzemplarz **Najemca**.

§ 18

1. Integralną częścią niniejszej umowy są niżej wymienione załączniki:

Nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy określający stan techniczny lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń;

Nr 2 – klauzula informacyjna;

Nr 3 – Instrukcja użytkowania lokalu użytkowego

Wynajmujący:

Najemca: