WZÓR

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

zwanym w dalszej treści umowy **„Wynajmującym"**

a Przedsiębiorcą .....
z siedzibą.....
legitymującym się nr PESEL.....
będącym płatnikiem podatku VAT, nr NIP.....

zwanym w dalszej treści umowy **„Najemcą"** obejmującą następujące postanowienia:

§ 1

1. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy nr ..... znajdujący się w budynku nr 18 przy ul. Rynek w Trzebini.
2. Lokal posiada powierzchnię użytkową .....m^2 i składa się z następujących pomieszczeń .....z możliwością korzystania z wspólnego sanitariatu, WC.
3. Lokal wyposażony jest w instalacje: .....
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 gospodarcza.....
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 .....lat/czas nieoznaczony, 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. **Najemca** jest zobowiązany do przedłożenia aktualnych niżej wymienionych dokumentów:
   a) odpisu z Krajowego Rejestru Sądowego lub innego właściwego rejestru;
   b) dowodu wpłaty kaucji za wynajmowany lokal.

§ 3

1. W związku z najmem lokalu **Najemca** zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Gminy Trzebinia- Urząd Miasta w Trzebini czynszu w wysokości ..... zł/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 ..... m² = ... zł z doliczeniem podatku VAT

2. **Najemca** 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, któregokolwiek 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: **423,95 m²**):

a/ centralne ogrzewanie. - procentowy udział (.....%) na podstawie faktury dostawcy energii cieplnej Veolia;

b/ energia elektryczna- procentowy udział (.....%) na podstawie faktury dostawcy i dystrybucji energii , z którym Zarządca posiada zawartą umowę;

c/ sprzątanie powierzchni wspólnych – procentowy udział (.....%) na podstawie ponoszonych miesięcznie kosztów;

d/ zimna woda, kanalizacja – procentowy udział (.....%) na podstawie faktury Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o.;

e/ opłata za wodomierz główny w budynku - procentowy udział (.....%) na podstawie faktury Wodociągi Chrzanowskie Sp. z o.o.;

f) ponoszenie opłaty z tytułu wywozu śmieci dla odpadów komunalnych segregowanych procentowy udział (.....%) na podstawie ponoszonych miesięcznie kosztów, opłata może zostać podwyższona na podstawie właściwych przepisów w przypadku niewłaściwej segregacji;

g/ opłaty za telefon oraz internet na podstawie indywidualnie zawartych umów przez **Najemcę.**

1. W przypadku niedotrzymania terminu zapłaty czynszu najmu i opłat określonych w ust. 2, **Najemca** będzie zobowiązany zapłacić odsetki od należnych sum w ustawowej wysokości za każdy dzień zwłoki. **Wynajmujący** jest również uprawniony do obciążania **Najemcy** dodatkowymi kosztami upomnienia/ wezwania do zapłaty za każde wezwanie / upomnienie.

§ 4

1. Opłaty wnoszone zaliczkowo będą rozliczane z chwilą upływu okresu rozliczeniowego wg rzeczywiście poniesionych kosztów.
2. Stawka czynszu najmu może podlegać aktualizacji w okresach rocznych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego urzędu Statystycznego lub w oparciu o Zarządzenie Burmistrza Miasta Trzebini.
3. Zmiana stawki czynszu najmu dokonywana wg zasad określonych w ust. 2 nie wymaga aneksu do umowy (pisma informujące przygotowuje MZN Sp. z o.o. z kopią dostarczoną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
4. Wysokość czynszu najmu ulega również zmianie na skutek ustawowej zmiany stawki podatku VAT (pisma informujące przygotowuje MZN Sp. z o.o. z kopią dostarczoną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
5. O zmianach stawek opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 **Wynajmujący** zawiadomi **Najemcę** poprzez zastosowanie nowych stawek opłat w fakturze VAT.
6. Zmiany stawek opłat, o których mowa w ust. 5 wiążą **Najemcę** z dniem ich wprowadzenia przez dostawców mediów i **Wynajmującego**, bez potrzeby zmiany umowy.
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 nie mających osobowości prawnej – osoba zobowiązana jest do złożenia deklaracji lub korekty deklaracji na podatek od nieruchomości.

§ 5

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. Zmiany te mogą zostać wprowadzone wyłącznie w formie obustronnie podpisanego aneksu.
3. Nie podpisanie przedstawionego aneksu uprawnia **Wynajmującego** do rozwiązania niniejszej umowy w trybie § 11 ust. 1.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz **Wynajmującego** kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto tj. w kwocie .....zł (słownie: .....) w terminie do dnia.....
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 i urządzeń techniczno – sanitarnych, w które wyposażony jest lokal, a w szczególności instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania;
   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, schodów wejściowych, chodników i podjazdów dla niepełnosprawnych (jeżeli takie istnieją) 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 używaniem 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 sanitarno - technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu wody oraz ogrzewania lokalu m.in. grzejników wody przepływowej gazowych i elektrycznych, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych, w które lokal jest wyposażony, łącznie
        z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności;
   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, wod-kan oraz ciepłowniczej;
   h) 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;

i) po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu **Najemca** zobowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia;
j) nie oddawania lokalu w całości lub części w podnajem lub w bezpłatne użytkowanie bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
k) nie dokonywania cesji, nie obciążania ani nie rozporządzania w żaden inny sposób prawami wynikającymi z niniejszej umowy;
l) udostępnienia lokalu w celu wykonania napraw obciążających **Wynajmującego** oraz ustalenia charakteru rzeczywiście prowadzonej działalności;
m) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającej bezpośrednio powstaniem szkody **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** i udostępnić lokal **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw;
n) w przypadku nie powiadomienia i nie udostępnienia przez **Najemcę** lokalu **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosił będzie **Najemca.**
o) w przypadku nie prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu winien on być utrzymany w należytym stanie a w szczególności: ogrzewany, wietrzony, a urządzenia i instalacje m.in. elektryczne, cieplne oraz wod-kan winny być utrzymane w należytym stanie technicznym, nie powodującym zagrożenia dla przedmiotu najmu i całego budynku;
p) dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części wspólnej budynku;
q) ubezpieczenia przedmiotu umowy i posiadania stosownej polisy OC.

2. **Najemca** jest zobowiązany odpady wytworzone z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, inne od komunalnych utylizować na własny koszt zgodnie z przepisami prawa w tym zakresie.
3. Zabrania się wrzucania odpadów niebezpiecznych do pojemnika przeznaczonego tylko i wyłącznie na odpady komunalne.

§ 8

1. W prowadzonej przez siebie działalności **Najemca** przestrzegał będzie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności dotyczących ochrony środowiska, sanitarno-epidemiologicznych, bezpieczeństwa przeciwpożarowego, higieny pracy oraz prawa budowlanego a także innych jeżeli jego działalność takim podlega.
2. Warunki sanitarno-epidemiologiczne, ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, 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, 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 ponosił będzie **Najemca.**

§ 9

1. **Wynajmujący** oddaje w najem lokal w należytym stanie technicznym (opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym spisanym w dniu przekazania lokalu **Najemcy)** i zobowiązuje się do:
   a) zabezpieczenia stałej dostawy wody, ciepła i energii elektrycznej do instalacji znajdujących się w lokalu oraz odbioru ścieków sanitarnych;

b) **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za czasowy brak dostaw 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 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 i obciążenia kosztami **Najemcę.**
6. Nie uregulowanie w terminie 14 - dniowym roszczenia z tytułu zastępczo dokonanych napraw, o których mowa w ust. 5, dochodzone będzie na drodze postępowania sądowego.

§ 11

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania lokalu **Wynajmującemu** , **Najemca** zobowiązany jest regulować wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwukrotności dotychczasowego miesięcznego czynszu najmu z opłatami, o których mowa w § 3 ust.2.
4. 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 do dyspozycji **Wynajmującego**;
b) istotnej zmiany rodzaju działalności prowadzonej w lokalu, bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**;
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 i sąsiedztwa;
d) wykonania ulepszeń i adaptacji lokalu, których zakres wykracza poza zakres prac konserwacyjno-renowacyjnych bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

§ 12

1. **Najemca** wskazuje następujący adres do korespondencji: ....., email: .....
2. W przypadku zmiany adresu, **Najemca** zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym fakcie **Wynajmującego** i wskazać nowy adres.
3. Strony postanawiają, iż za skuteczne będą uważane doręczenia korespondencji na adres wskazany przez **Najemcę**, pomimo nie podjęcia przesyłki.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy mogą być dokonywane tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem treści § 3 i 5.

§ 14

1. Miejski Zarząd Nieruchomości Sp. z o.o. jako Administrator danych osobowych informuje, że podane przez **Najemcę** dane będą przetwarzane w celu realizacji niniejszej umowy zgodnie z klauzulą informacyjną stanowiącą Załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Przysługuje **Najemcy** prawo dostępu do treści swoich danych oraz ich poprawiania. Dane mogą być udostępniane uprawnionym do ich otrzymania na podstawie przepisów prawa. Podanie danych osobowych jest niezbędne do realizowania niniejszej umowy.
2. Zmiana treści załącznika, o którym mowa w ust. 1 nie powoduje zmian umowy. O wprowadzonych zmianach Wynajmujący powiadomi Najemcę na piśmie.

§ 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 - zestawienie miesięcznych opłat kosztów bieżącej eksploatacji budynku.
Nr 3 - klauzula informacyjna
Nr 4 - Instrukcja użytkowania lokalu, w celu zapewnienia prawidłowej wentylacji.

Wynajmujący: **Najemca:**