

UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO

Nr .../MZN/STA/ ADM-2 /....

zawarta w dniu r. 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:

Jarosława Babiec - Prezesa Zarządu

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

a

zam.

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

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest **pomieszczenie gospodarcze** znajdujące się w **budynku nr 33 na Osiedlu Gaj w Trzebini** o powierzchni użytkowej **24,00 m²**.
2. Pomieszczenie gospodarcze wyposażone jest w instalacje: elektryczną i wod-kan.
3. **Najemca** uzyskał prawo do pomieszczenia gospodarczego w drodze przetargu w dniu r.,
4. Przekazanie pomieszczenia gospodarczego wraz z wyposażeniem dokonane będzie **Najemcy** protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
5. **Najemca** będzie wykorzystywał pomieszczenie do przechowywania przedmiotów pochodzących z gospodarstwa domowego Najemcy za wyjątkiem pojazdów mechanicznych.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony/nieoznaczony**, poczynszy **od dnia r.**

§ 3

1. Za wynajmowane pomieszczenie gospodarcze **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 24,00 m² = zł z doliczeniem aktualnie obowiązującej stawki podatku VAT.

2. **Najemca** oprócz czynszu zobowiązany jest do uiszczania opłat dodatkowych na **rzecz MZN Sp. z o. o.** na konto bankowe: Bank Spółdzielczy Chrzanów o / Trzebinia nr **85 8444 0008 00000083 8124 0001** miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego za który przypada należność, z tytułu:

- a) korzystania z **zimnej wody** wg aktualnej ceny Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego i wg wskazań subwodomierza zainstalowanego w pomieszczeniu w okresach półrocznych lub przy zmianie ceny;
 - b) odprowadzenia **ścieków** wg aktualnej ceny Przedsiębiorstwa Wodociągowo-Kanalizacyjnego i wg wskazań subwodomierza zainstalowanego w pomieszczeniu w okresach półrocznych lub przy zmianie ceny;
 - c) ponoszenia opłaty stałej za **wodomierz główny** w budynku proporcjonalnie do ilości użytkowników z doliczeniem obowiązującego podatku VAT;
 - d) różnica kosztów dostawy wody i odprowadzenia ścieków do budynku zgodnie z „Regulaminem rozliczania kosztów zużycia wody i odprowadzenia ścieków” po rozliczeniu raz w roku w terminie do 15 stycznia;
 - e) dostawy **energii elektrycznej** wg zamontowanego sublicznika w pomieszczeniu – refaktura w okresach półrocznych na podstawie otrzymanych faktur od dostawcy.
3. 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 opomnienia/wezwania do zapłaty za każde wezwanie/opomnienie.

§ 4

1. 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.
2. Zmiana stawki czynszu najmu dokonywana wg zasad określonych w ust. 1 nie wymaga aneksu do umowy (pisma informujące przygotowuje MZN Sp. z o.o. z kopią dostarczoną do Urzędu Miasta w Trzebini – Wydział Finansowy).
3. 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).
4. O zmianach stawek opłat, o których mowa w § 3 ust. 2 **Wynajmujący** zawiadomi **Najemcę** poprzez zastosowanie nowych stawek opłat w fakturze VAT.
5. Zmiany stawek opłat, o których mowa w ust. 4 wiążą **Najemcę** z dniem ich wprowadzenia przez dostawców mediów i **Wynajmującego**, bez potrzeby zmiany umowy.
6. 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 pomieszczenia, 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 § 10 ust. 1.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz **Wynajmującego** **kaucji zabezpieczającej** w wysokości trzykrotnego czynszu najmu brutto tj. w kwocie zł (.....) .
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez strony, wpłacona kaucja bez odsetek podlega zwrotowi **Najemcy**, 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 pomieszczenia 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 pomieszczenia, w tym wymiany zużytych lub uszkodzonych urządzeń w które wyposażone jest pomieszczenie;
 - c) kosztów postępowania sądowego i egzekucyjnego i innych uzasadnionych kosztów poniesionych 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 pomieszczenia gospodarczego do dyspozycji **Wynajmującego** protokołem zdawczo – odbiorczym.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) używania pomieszczenia gospodarczego z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem;
 - b) utrzymania własnym staraniem w pełnej sprawności technicznej i użytkowej instalacji i urządzeń, w które wyposażone jest pomieszczenie gospodarcze a w szczególności instalacji elektrycznej i wod-kan;
 - c) utrzymania pomieszczenia gospodarczego i jego otoczenia we właściwych warunkach sanitarno – estetycznych oraz zabezpieczenia przed włamaniami i kradzieżami;
 - d) utrzymania w czystości terenu przylegającego bezpośrednio do pomieszczenia gospodarczego z dojściem i dojazdem wraz z utrzymaniem zimowym;
 - e) naprawienia powstałych z jego winy szkód w wynajętym pomieszczeniu gospodarczym, jego otoczeniu lub naruszeniu substancji budynku;
 - 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 pomieszczenia gospodarczego przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
 - naprawa i konserwacja stolarki okiennej i drzwiowej;
 - naprawa instalacji i urządzeń sanitarno - technicznych zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu , umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych, w które pomieszczenie gospodarcze jest wyposażone, 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 pomieszczeniu gospodarczym, w zakresie układu konstrukcyjnego i funkcjonalnego, a w szczególności w układzie ścian, otworów okiennych i drzwiowych, instalacji elektrycznej;

- h) nie wykonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** prac adaptacyjno-aranżacyjnych, których zakres wykracza poza zakres typowych prac renowacyjno-konserwacyjnych;
- i) po zakończeniu najmu i opróżnieniu pomieszczenia gospodarczego **Najemca** zobowiązany jest do usunięcia wykonanych (wprowadzonych) bez pisemnej zgody ulepszeń i dodatkowego wyposażenia;
- j) nie oddawania pomieszczenia gospodarczego 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 pomieszczenia gospodarczego w celu wykonania napraw obciążających **Wynajmującego**;
- m) w przypadku awarii wywołującej szkodę lub zagrażającą bezpośrednio powstaniem szkody **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić **Wynajmującego** i udostępnić pomieszczenie gospodarcze **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw;
- n) w przypadku nie powiadomienia i nie udostępnienia przez **Najemcę** pomieszczenia gospodarczego **Wynajmującemu** w celu dokonania niezbędnych napraw odpowiedzialność za powstałe szkody ponosił będzie **Najemca**;
- o) pomieszczenie gospodarcze winno być utrzymane w należyтым stanie technicznym nie powodującym zagrożenia dla przedmiotu najmu i całego budynku;
- p) ubezpieczenia przedmiotu umowy i posiadania stosownej polisy OC.

2. **Najemca** jest zobowiązany odpady 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.
4. Zabrania się przechowywania rzeczy łatwopalnych stanowiących zagrożenie wybuchem itp.
5. Za stan ochrony przeciwpożarowej odpowiada **Najemca**.
6. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy, będące własnością **Najemcy** znajdujące się w wynajmowanym pomieszczeniu gospodarczym.
7. W przypadku, gdy w pomieszczeniu gospodarczym będą zamontowane gniazdka wtyczkowe, **Najemca** zobowiązany jest do zamontowania licznika energii elektrycznej na własny koszt oraz dokonywania rozliczeń za zużytą energię elektryczną bezpośrednio z właściwym przedsiębiorstwem energetycznym.

§ 8

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie gospodarczym w należyтым stanie technicznym (opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym spisany w dniu przekazania **Najemcy**).
2. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli pomieszczenia w obecności przedstawiciela **Najemcy**.

§ 9

1. **Najemca** najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zobowiązuje się opuścić wynajęte pomieszczenie gospodarcze i przekazać go **Wynajmującemu** w stanie czystym i nie gorszym od stanu z dnia objęcia pomieszczenia opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym.

2. W przypadku dokonania przez **Najemcę** adaptacji i ulepszeń pomieszczenia gospodarczego na podstawie pisemnej zgody **Wynajmującego**, po zakończeniu najmu **Najemca** będzie zobowiązany w zależności od wyboru **Wynajmującego**:
 - a) przywrócić do stanu pierwotnego z dnia objęcia pomieszczenia gospodarczego;
 - b) pozostawić te adaptacje, które mogą być przydatne, natomiast elementy adaptacji nieprzydatnej muszą być usunięte i należy przywrócić stan poprzedni pomieszczenia gospodarczego.
3. Jeżeli na podstawie porównań stanu pomieszczenia gospodarczego 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 pomieszczenie gospodarcze, **Najemca** zobowiązany jest do opłacania czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2, mimo rozwiązania umowy do czasu faktycznego zwrócenia pomieszczenia gospodarczego **Wynajmującemu** w należyтым stanie.
5. W przypadku odmowy przez **Najemcę** naprawienia szkód i przywrócenia pomieszczenia gospodarczego 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.

§ 10

1. Każda ze stron może rozwiązać umowę za uprzednim 1- miesięcznym okresem wypowiedzenia najprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Za porozumieniem stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania pomieszczenia gospodarczego **Wynajmującemu**, **Najemca** zobowiązany jest regulować wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z pomieszczenia gospodarczego z opłatami, o których mowa w § 3 ust.2.
4. Niniejsza umowa może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w następujących przypadkach:
 - a) nie dotrzymania przez **Najemcę** warunków umowy;
 - b) wystąpienia dwumiesięcznej zwłoki w zapłacie czynszu i opłat, o których mowa w § 3; w takim przypadku **Najemca** poddaje się rygorowi natychmiastowego opuszczenia i opróżnienia pomieszczenia oraz przekazania go do dyspozycji **Wynajmującego**;
 - c) dokonania zmiany przeznaczenia wynajmowanego pomieszczenia, bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu;
 - e) gdy **Najemca** poprzez swoje działania czyni w znacznym stopniu uciążliwym korzystanie z innych lokali w budynku i sąsiadującym budynku;
 - f) wykonania ulepszeń i adaptacji pomieszczenia gospodarczego, których zakres wykacza poza zakres prac konserwacyjno-renowacyjnych bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

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.

§ 14

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

§ 15

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, będą rozstrzygane przez właściwe sądy powszechne dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 16

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

§ 17

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 - Regulamin rozliczania kosztów dostawy zimnej wody i odprowadzenie ścieków.

Wynajmujący:

Najemca: