

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w wyniku realizacji Uchwały Nr IX/157/2003 Rady Miejskiej w Kielcach z dnia 6 maja 2003r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi i budynkami stanowiącymi mienie komunalne/ przetargu lub negocjacji.

Kod:

Z dnia:r.

Adres lokalu: Kielce, ul.

WYNAJMUJĄCY: Gmina Kielce – 25-303 Kielce, ul. Rynek 1, NIP: 6572617325

Reprezentowana przez Aleksandra Słonia Dyrektora Miejskiego
Zarządu Budynków w Kielcach, ul. Paderewskiego 20, 25-004
Kielce

NAJEMCA:
.....
.....

Adres do korespondencji:.....

§ 1

Przedmiotem umowy jest:

1. Najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni m², znajdującego się w budynku przy ul. w Kielcach. Lokal wyposażony jest w instalacje techniczne:
 - a) zimnej wody /ścieków/,
 - b) instalację elektryczną,
 - c) centralnego ogrzewania,
 - d) instancję gazową.
2. Zabezpieczenie usług komunalnych w zakresie:
 - a) zaopatrzenie w zimną wodę i odprowadzanie ścieków,
 - b) ogrzewanie lokalu.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu znajduje się w jego zarządzie.
4. W najętym lokalu Najemca deklaruje się prowadzić działalność, w oparciu o stosowne pozwolenia oraz decyzje administracyjne zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

§ 2

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za powierzchnię użytkową m² wg stawki zł/m² + VAT.
2. Z tytułu zabezpieczenia usług komunalnych Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczne opłaty:

- a) Należność za wodę i ścieki ustalona wg wskazań wodomierza lub normy.
- b) Opłata miesięczna za c.o. ustalona jako iloczyn powierzchni ogrzewanej m² oraz obowiązującej jednostkowej stawki zaliczkowej. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego Wynajmujący rozliczy faktyczne koszty ogrzewania lokalu i wystawi zbiorczą fakturę korygującą, jeżeli suma zapłaconych zaliczek będzie mniejsza lub większa od kwoty faktycznych kosztów ogrzewania wynikających z rozliczeń.
- c) Za gospodarowanie odpadami komunalnymi naliczana zgodnie z obowiązującym przepisami. W przypadku wystąpienia zmiany danych będących podstawą ustalenia wysokości należnej opłaty należy w terminie 7 dni od zaistnienia zmiany poinformować o ich wystąpieniu Miejski Zarząd Budynków.
- d) Za energię elektryczną oraz gaz wg indywidualnie zawartych umów z dostawcą.
3. W przypadku najmu nie obejmującego pełnego miesiąca naliczenie czynszu oraz opłat dodatkowych nastąpi proporcjonalnie do faktycznego okresu najmu, natomiast opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 3

1. Określony w § 2 pkt 1 czynsz podlega corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. W przypadku deflacji waloryzacji nie przeprowadza się.
2. Opłaty dodatkowe określone w § 2 pkt 2a,b,c,d mogą ulegać zmianom w przypadku zmiany norm i obowiązujących stawek.

§ 4

1. Czynsz wymieniony w § 2 pkt 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu na podstawie wystawianych faktur VAT, na indywidualny rachunek bankowy Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach wskazany na fakturze. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
2. Opłaty wymienione w § 2 pkt 2a,b Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu na podstawie wystawianych faktur VAT, na indywidualny rachunek bankowy Miejskiego Zarządu Budynków w Kielcach wskazany na fakturze. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości ustawowej.
3. Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wymienioną w § 2 pkt 2c, Najemca zobowiązany jest wносить na wskazany rachunek bankowy w terminie do 28 dnia każdego miesiąca, zgodnie ze złożoną deklaracją o wysokości opłaty, z tym że za m-c grudzień danego roku kalendarzowego opłatę należy wnieść do 20 dnia m-ca. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty za zwłokę odsetek podatkowych.
4. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości. Koszty wystawiania wezwań i upomnień ponosi Najemca.
5. Wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia faktur Najemcy na wskazany adres do korespondencji.

6. Najemca z wynajmowanej powierzchni opłaca podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych odrębnymi przepisami.
7. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu oraz opłaty za usługi komunalne i gospodarowanie odpadami komunalnymi w obowiązującej wysokości.

§ 5

1. Najemcę obciążają nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a w szczególności:
 - a) malowanie ścian, podłóg i wewnętrznej strony drzwi i okien, naprawy podłóg, drzwi i okien, uzupełnienie ceramicznych wykładzin ściennych i podłogowych
 - b) Najemcę obciążają nakłady związane z utrzymaniem w sprawności technicznej (naprawy i przeglądy) urządzeń i instalacji stanowiących wyposażenie lokalu, w tym instalacji elektrycznej, gazowej, wod-kan, grzewczej, wentylacji i klimatyzacji, alarmowej itp.
 - c) Wynajmujący zobowiązany jest do przeprowadzania na własny koszt okresowej kontroli stanu technicznego, zgodnie z art. 62 Prawa budowlanego: instalacji gazowej, przewodów kominowych i instalacji służących ochronie środowiska - raz w roku oraz instalacji elektrycznej i odgromowej - raz na 5 lat.
2. Najemca może dokonywać remontu lub adaptacji lokalu jedynie za wyrażoną na piśmie zgodą wynajmującego oraz po uzyskaniu i przedłożeniu zgody odpowiednich organów w przypadku, gdy taka zgoda jest wymagana.
3. Najemca przeprowadza prace remontowe oraz adaptacyjne na koszt własny bez możliwości ich rozliczenia przez Wynajmującego.
4. Najemcy nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec Wynajmującego z tytułu nakładów poniesionych na remont, adaptację lokalu i modernizację lokalu ani w czasie trwania stosunku najmu ani po jego ustaniu.
5. Najemca zobowiązany jest uzyskać zgodę Wynajmującego lub właściciela budynku na umieszczenie tablic reklamowych/szyldów*) przed ich montażem.
6. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do zawarcia odrębnych umów na dostawę energii elektrycznej. Najemca w terminie 30 dni od dnia zawarcia umów powiadomi o tym fakcie Wynajmującego pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.
7. Najemca w wynajmowanym lokalu zobowiązany jest do zapewnienia ochrony PPOŻ i BHP zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
8. Odpowiedzialność za zgodne z normami zabezpieczenie przeciwpożarowe podmiotu najmu oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, BHP i PPOŻ, a także za uzyskiwanie wymaganych w tym wglądzie zezwoleń, przeprowadzanie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Najemcy.
9. W przypadku uszkodzenia wodomierza, zerwania plomby lub utraty cechy legalizacyjnej, Najemca zobowiązany jest do powiadomienia Wynajmującego i natychmiastowej wymiany wodomierza na własny koszt w terminie 1 miesiąca od dnia podpisania niniejszej umowy.

10. Najemca w porozumieniu z zarządcą nieruchomości zobowiązany jest do wymiany na własny koszt wodomierza w przypadku upływu okresu ważności cechy legalizacyjnej bądź uszkodzenia wodomierza. Dla lokalu, o którym mowa w niniejszej umowie, okres ważności legalizacji wodomierza upływa w dn.
11. Jeżeli w lokalu nie zostanie zamontowany bądź wymieniony wodomierz zgodnie z zapisami § 5 pkt 9, 10 najemca za pobór wody obciążany będzie ryczałtowo, przy przyjęciu zużycia równego trzykrotnej normie określonej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z 14.01.2002r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody.
12. Montaż lub wymianę wodomierza najemca zobowiązany jest zgłosić do MZB celem odbioru wykonanych prac i spisania protokołu plombowania wodomierzy. Protokół ten jest podstawą do wprowadzenia wodomierzy do systemu rozliczeń zużycia wody w lokalu.

§ 6

Bez zgody Wynajmującego lokal nie może być oddany osobie trzeciej w bezpłatne używanie ani podnajem, tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

§ 7

Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:

- a) samowolnej przebudowy lokalu przez Najemcę,
- b) zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,
- c) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu,
- d) nie przyjęcie zwiększonego czynszu wg §3,
- e) naruszenie postanowień §4 oraz §5,
- f) zwłoki w zapłacie czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności art. 687 kc.

§ 8

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu Najemca przedkłada weksle in blanco na warunkach umowy wekslowej stanowiącej załącznik do niniejszej umowy pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia. Po zakończeniu umowy i uregulowaniu wszelkich należności Najemca jest obowiązany odebrać weksle.

lub

W ciągu 3 dni od dnia zawarcia umowy najmu Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję pieniężną stanowiącą równowartość czynszu z okresu 6-ciu miesięcy w wysokości brutto. Kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu, opłat dodatkowych, opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi oraz pogorszenia stanu przedmiotu najmu. Jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu lub innych opłat więcej niż 60 dni, Wynajmujący może potrącić z kaucji zaległą kwotę wraz z odsetkami za opóźnienie. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do pierwotnej wartości w najbliższym terminie płatności czynszu po zawiadomieniu go o dokonaniu potrącenia. Zwrot kaucji nastąpi w ciągu 21 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu po wygaśnięciu stosunku najmu.

Kaucja winna być wpłacona na konto:

§ 9

Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest:

- 1) w terminie 3 dni od rozwiązania umowy zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie lokalu, będące następstwem prawidłowego

używania. Na okoliczność przekazania i przejęcia lokalu strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy.

2) uregulować należności wynikające z rozliczenia mediów dostarczonych do lokalu.

§ 10

Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 11

W sprawach nie określonych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Najemca zobowiązany jest do powiadamiania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację niniejszej umowy, w szczególności o zmianie adresu siedziby oraz formy prawnej działalności.

§ 13

Wszelkie zmiany umowy za wyjątkiem § 3 pkt. 1 i 2 wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

Niniejsza Umowa obowiązuje od dniar.

§ 15

Umowę sporządzono w pięciu jednobrzmiących egzemplarzach, z czego trzy egzemplarze dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy oraz jeden dla Wydziału Podatków Urzędu Miasta Kielce.

Kielce, dn.r.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

/ Podpis/

.....

/Data i podpis/