

UMOWA Nr/GKOŚ/2015

najmu lokalu użytkowego zawarta w dniu r. w Urzędzie Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej ul. T. Kościuszki 12, pomiędzy Gminą Kazimierza Wielka zwaną w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu, której działa:

1. – Burmistrz Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta i Gminy,

a, w imieniu którego działają;

1.
2.

- zwanymi w dalszej treści umowy „Najemcą”,

W rezultacie dokonania przez Wynajmującego w dniu r. wyboru oferty Najemcy w trybie aukcji (ustnego przetargu nieograniczonego) na podstawie przepisów art. 70¹, art. 70², art. 70⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r Kodeks cywilny (Dz. U z 2014r., poz. 121 z późniejszymi zmianami) została zawarta umowa następującej treści:

§1.

Wynajmujący wynajmuje Najemcy lokal użytkowy składający się z 2 pomieszczeń wraz z zapleczem oraz wc. o powierzchni użytkowej 155,60 m² położony w budynku nr 5 ul. Partyzantów w Kazimierzy Wielkiej, wyposażonym w instalacje: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i elektryczną.

§ 2.

Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy cały wymieniony w § 1 lokal użytkowy.

§ 3.

Lokal użytkowy przeznaczony będzie przez Najemcę na prowadzenie działalności

§ 4.

Najemca obejmuje przedmiot najmu zgodnie z aktualnym stanem technicznym określonym w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 5.

Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym i zobowiązany jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami jego eksploatacji to jest:

- 1/ używać wynajęty lokal z należytą starannością w sposób określony w niniejszej umowie;
- 2/ nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian i przeróbek naruszających substancję lokalu lub budynku a więc sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu użytkowego;
- 3/ wprowadzenie w lokalu użytkowym ulepszeń może być dokonane tylko za zgodą Wynajmującego. Wymaga to zawarcia odrębnej umowy pisemnej w której strony określają sposób rozliczenia z tytułu dokonania ulepszeń. Jeżeli Najemca dokona w lokalu ulepszeń bez zgody Wynajmującego (bez zawarcia odrębnej umowy) zobowiązany jest po zakończeniu stosunku najmu przywrócić stan poprzedni, ulepszenia zdemontować i zabrać, a gdyby to nie było możliwe

bez uszkodzenia substancji lokalu może domagać się od Wynajmującego zapłaty tylko za nakłady konieczne, a więc takie, które były jednocześnie niezbędne dla utrzymania lokalu w stanie zdatnym do używania. Nie uważa się za zmiany substancji lokalu użytkowego za wprowadzenie w pomieszczeniach: oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia i innych podobnych urządzeń, chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości;

4/ przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych;

5/ nie oddawać w części lub w całości osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lokalu użytkowego;

§ 6.

Poza obowiązkami określonymi w § 5 zobowiązuje się Najemcę w czasie trwania stosunku najmu przeprowadzać na własny koszt następujące drobne naprawy:

a/ podłóg i posadzek;

b/ okien i drzwi;

c/ umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

d/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;

e/ innych elementów wyposażenia lokalu użytkowego i pomieszczeń przynależnych.

§ 7.

Poza naprawami, o których mowa w § 6 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 8.

Przed wydaniem lokalu Najemcy, strony sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu i jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§ 9.

Niniejsza umowa zawarta jest na czas oznaczony i wiąże strony od **dnia** r. do dnia **.....** r.

§ 10.

Najemca zobowiązany jest także chronić budynek przed uszkodzeniem oraz dbać o jego otoczenie.

§ 11.

Wynajmującego obciążają w szczególności następujące obowiązki:

1. dokonywanie napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Najemców, a zwłaszcza:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników i instalacji elektrycznej – z wyjątkiem osprzętu;
 - b. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
2. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw, które ciążyą na nim. Najemcy mają obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o potrzebie każdej naprawy obciążającej Wynajmującego. Zawinione nie zawiadomienie lub spóźnione - z winy Najemców - zawiadomienie rodzi obowiązek naprawienia wyrządzonej szkody (art. 666 §2 KC).

§ 12.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości:

1/ powierzchnia $127,40 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{zł./1m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł netto} + \text{należny podatek VAT}$

2/ powierzchnia magazynowa $28,20 \text{ m}^2 \times \dots\dots\dots \text{zł./1m}^2 = \dots\dots\dots \text{zł. netto} + \text{należny podatek VAT}$

Razem do zapłaty: $\dots\dots\dots \text{zł} + \dots\dots\dots \text{zł} = \dots\dots\dots \text{zł. miesięcznie netto} + \text{należny podatek VAT}$

(słownie: $\dots\dots\dots/100 \text{ netto}$).

Faktury wystawiane będą przez Wynajmującego i doręczone w terminie do 10 każdego miesiąca.

2. Wysokość czynszu najmu za lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie obliczana na podstawie stawki miesięcznej czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej.

3. Strony ustalają, że w wypadku zmiany stawki miesięcznej za 1 m^2 powierzchni użytkowej Wynajmujący ma obowiązek wypowiedzenia Najemcom na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego dotychczasowy czynsz najmu za lokal użytkowy. Zmiana wysokości czynszu najmu za lokal użytkowy będzie wprowadzana aneksem do niniejszej umowy.

4. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od nieruchomości.

§13.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania co roku tj. (od stycznia każdego roku kalendarzowego) stawki czynszu za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu o procentowy wzrost stawek miesięcznych czynszu określonych w zarządzeniu Burmistrza Miasta i Gminy w Kazimierzy Wielkiej w sprawie zatwierdzenia stawek miesięcznych czynszu najmu lokali użytkowych na dany rok, dla tej kategorii lokalu użytkowego.

§14.

1. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w § 12 umowy,

1/ Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatami:

a/ za centralne ogrzewanie, wg zaliczek za 1 m^2 powierzchni użytkowej lokalu,

b/ za zużytą wodę i odprowadzanie ścieków,

Faktury VAT będą wystawiane przez Wynajmującego i dostarczane w terminie do 10 każdego miesiąca.

Opłaty, o których mowa wyżej będą wystawiane na podstawie obciążeń administratora Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Partyzantów 5 w Kazimierzy Wielkiej.

Rozliczenie za faktyczne rozliczenie centralnego ogrzewania nastąpi po sezonie grzewczym danego roku, natomiast za zużytą wodę i odprowadzenie ścieków nastąpi po okresie rozliczeniowym określonym przez administratora wspólnoty.

2/ Opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi należy regulować zgodnie ze złożoną Deklaracją o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

2. Najemca zawrze odrębną umowę na rozliczenie opłat za energię elektryczną zgodnie z zawartą umową z dostawcą energii elektrycznej.

3. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §14 ust. 1 nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
W przypadku zmian cen wymienionych w §14 ust. 1 opłaty obciążające ulegają zmianie.

4. Zobowiązuje się Najemcę do utrzymania czystości i porządku zgodnie z:

1) art. 5 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2012, poz 391 z późn. zm),

2) uchwałą Nr XXVII/263/2012 Rady Miejskiej w Kazimierzy Wielkiej z dnia 28.12.2012 r. w sprawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Kazimierza Wielka. ”

§ 15.

Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat, o których mowa w § 14 ust. 1 niniejszej umowy oraz opłat za zużycie energii elektrycznej zgodnie z zawartą umową z dostawcą energii elektrycznej.

§ 16.

Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 1 miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, natomiast opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi, o których mowa w § 14 ust. 1 pkt 2, w terminie do ostatniego dnia danego kwartału: na konto BS w Kielcach O/ w Kazimierzy Wielkiej nr 18 8493 0004 0180 0130 0020 0001.

§ 17.

W razie zwłoki w uiszczaniu należności, o jakich mowa w §12 ust. 1 i § 14 ust. 1 pkt 1 niniejszej umowy, Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek ustawowych, natomiast w razie zwłoki w uiszczaniu należności, o jakich mowa w § 14 ust. 1 pkt 2 niniejszej umowy, Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek podatkowych.

Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §14 ust. 1 nie wymaga zmiany niniejszej umowy.

§18.

Wpłacona przez Najemcę kaucja w wysokości zł (Słownie:)
na konto Urzędu Miasta i Gminy nr 88 8493 0004 0180 0130 0020 0002, stanowi zabezpieczenie określonych tą umową roszczeń Wynajmującego, jakie mogą wyniknąć z istniejącego między stronami najmu. Wysokość kaucji określił Wynajmujący. Zwrot kaucji następuje po potrąceniu przypadających mu należności. Kaucja podlega oprocentowaniu.

§ 19.

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu (art. 670 KC).

§ 20.

Ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w wynajmowanym lokalu od wszelkiego ryzyka, Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt.

§ 21.

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy Najemca:

- 1/ Wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali budynku uciążliwym;
- 2/ Dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie uregulował zaległości;
- 3/ Używa lokalu w sposób sprzeczny z umową to znaczy oddał lokal użytkowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem;
- 4/ Używa lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem ustalonym w umowie i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy lokal zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie.

§ 22.

1. Umowa najmu może być rozwiązana za porozumieniem stron.
2. Niniejsza umowa może być wypowiedziana na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego przez :
 - a/ Najemcę – z przyczyn losowych,
 - b/ Wynajmującego – gdy Rada Miejska w Kazimierzy Wielkiej podejmie uchwałę o sprzedaży budynku lub lokalu.

§ 23.

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza normalnym zużyciem. Podstawę do ustalenia stanu w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca nie odpowiada za pogorszenie lokalu, będące wynikiem zużycia technicznego budynku, ani za uszkodzenia nie powstałe z jego winy. Jeżeli przedmiot najmu w chwili zwrotu będzie znajdował się w stanie gorszym od stanu w jakim był w chwili wydania go Najemcy przez Wynajmującego, Najemca odpowiada za te pogorszenia, które są następstwem nieprawidłowego używania (niezgodnego z treścią umowy lub właściwościami i przeznaczeniem lokalu użytkowego), niedokonywania napraw obciążających najemcę, zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu albo zaniedbań Najemcy. W tych przypadkach Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkody w sposób określony w art. 363 KC.

§ 24.

1. O terminie opróżnienia lokalu użytkowego po zakończeniu najmu. Najemca powiadomi co najmniej na trzy dni wcześniej Wynajmującego;
2. W dniu opróżnienia lokalu użytkowego strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim urządzeń -stanowił on będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Po porównaniu stanu faktycznego zawartego w protokołach nr 1 i 2 stanowiących załączniki do niniejszej umowy Strony dokonają wzajemnych rozliczeń;
3. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 2 nastąpi komisyjne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego i rozliczenie Najemcę przez Wynajmującego (art. 677 KC).

§ 25.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 26.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 27.

Wszelkie spory mogące wynikać na tle stosowania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwych miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego sądów powszechnych.

§ 28.

Obowiązek rejestracji niniejszej umowy oraz opłacenie stosownej opłaty skarbowej obciążają Najemcę.

§ 29.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki do niniejszej umowy:
1/ Protokół zdawczo-odbiorczy.

Wynajmujący:

Podpisy stron umowy

Najemca:

Radca Prawny
mgr Andrzej Kalat