

Umowa najmu lokalu użytkowego

Nr/.....

zawarta w dniu r. w Chrzanowie pomiędzy:

Gminą Chrzanów – Miejskim Zarządem Zasobów Komunalnych w Chrzanowie mającym siedzibę przy ul. Garncarska 4 reprezentowanym przez **mgr Sylwię Lutyńską Kierownika Działu Eksploatacji** działającą na podstawie pełnomocnictwa nr 17/23 z dnia 25.05.2023 r. zwaną dalej Wynajmującym
a

..... zamieszkały
legitymujący się dowodem osobistym PESEL
Działająca pod firmą z siedzibą
NIP , REGON
Telefon kontaktowy
Adres mailowy :
zwany dalej Najemcą, o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem lokalu użytkowego położonego w Chrzanowie w budynku ul., o łącznej powierzchni użytkowej m² i posiada upoważnienie do zawarcia w imieniu Gminy Chrzanów umowy najmu tego lokalu.
2. Lokal umiejscowiony jest w nieruchomości, której powierzchnia zabudowy wynosi m².

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal, o którym mowa w § 1 ust. 1, Najemcy wybranemu w trybie przetargowym na podstawie protokołu z dniar., w którym Najemca prowadził będzie działalność
2. Objęcie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania.

§ 3

1. Nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu Najemca jest zobowiązany wpłacić kaucję zabezpieczającą na pokrycie ewentualnych należności wobec Najemcy z tytułu najmu lokalu, oraz na pokrycie ewentualnych szkód w przedmiocie najmu.
2. Kaucja, o której mowa w ust.1 wynosi 2 – krotność miesięcznego czynszu za dany lokal wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego wraz z podatkiem VAT w łącznej wysokości zł .
3. Na poczet należnej kaucji zaliczone zostanie uiszczony wadium.
4. Kaucja umieszczana jest na podlegającym oprocentowaniu rachunku sum depozytowych.
5. Po zdaniu lokalu, kaucja zabezpieczająca wraz z należnym oprocentowaniem (oprocentowanie rachunku w wysokości średniomiesięcznej stawki WIBID pomniejszonej o marżę banku) zwracana jest najemcy w terminie jednego miesiąca.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony i obowiązuje od dnia protokolarnego przekazania lokalu.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca zalega z zapłatą opłat, o których mowa w § 5 ust. 2, co najmniej za dwa pełne okresy płatności. W takim wypadku Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w tym w szczególności w wypadku, gdy Najemca korzysta z lokalu w sposób niezgodny z niniejszą umową.

§ 5

1. Miesięczną minimalną stawkę czynszu najmu lokalu użytkowego ustala się w oparciu o obowiązującą Uchwałę Nr LXII/662/2024 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 30 stycznia 2024 r.
2. Z tytułu użytkowania lokalu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu opłaty miesięczne:
 - a) opłatę czynszu najmu w wysokości:
- powierzchnia: m² x zł/ m² + VAT = zł
 - b) zaliczkową opłatę za c.o. w wysokości:
..... m² x (..... zł/mc +VAT) = zł
 - c) zaliczkową opłatę za podgrzanie wody (zmienna) w wysokości:
m³ x zł /m³ + VAT = zł
 - d) opłatę za podgrzanie wody (stała) w wysokości: zł
 - e) zaliczkową opłatę za wodę w wysokości:
.... m³ x zł /m³ + VAT = zł
 - f) opłatę za wodomierz:
.... zł/m-c + VAT = zł
 - g) zaliczkową opłatę za nieczystości płynne w wysokości:
..... m³ x zł / m³ + VAT = zł
 - h) opłatę za nieczystości stałe = 115,62 zł (odpady zmieszane – 14,45 zł, odpady selektywne - 86,72 zł , BIO 14,45 zł)
 - i) konserwacja domofon: zł

Łącznie opłata miesięczna brutto wynosi: zł

3. Wartość podatku VAT naliczona będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o VAT za dany okres obowiązywania umowy.
4. Opłaty wymienione w ust. b, c, d, e, f, g, h, i, rozliczane są zgodnie z obowiązującymi regulaminami.
5. Najemca jest zobowiązany uiszczać należności określone w ust. 2 w terminie do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego niezależnie od terminu otrzymania faktury VAT. Dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Niezależnie od opłat, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości i innych opłat dotyczących przedmiotu najmu, których obowiązek zaistnieje w trakcie umowy na podstawie odrębnych przepisów prawa.

7. Inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu, a niewymienione w § 5 ust. 2 Najemca opłacać będzie bezpośrednio na rzecz dostawcy tego świadczenia, z którym zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć stosowną umowę.
8. Zmiana opłat, o których mowa w § 5 ust 2 pkt. b, c, d, e, f, g, h, i, j - nie wymaga aneksu i następuje na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia w formie naliczenia (faktura/nota) przez Wynajmującego.
9. W przypadku opóźnienia w zapłacie opłat, o których mowa w § 5 ust. 2 wynajmujący będzie naliczał zgodnie z art. 10 ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2023 poz. 1790), rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Przysługuje ona, bez wezwania, od dnia nabycia prawa do odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych. Równowartość kwoty rekompensaty jest ustalana przy zastosowaniu średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne.
10. W przypadku wzrostu cen i usług konsumpcyjnych czynsz podlega waloryzacji raz w roku o wskaźnik wzrostu cen i usług ogłoszony przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za ostatni rok. Waloryzacja czynszu nie wymaga zmian umowy, lecz dokonywana jest poprzez zawiadomienie Najemcy o waloryzacji czynszu w formie pisemnej. Strony mogą potwierdzić waloryzację w formie aneksu, ale nie jest to konieczne do skutecznej zmiany wysokości czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi w roku 2025
11. Zmiana stawki czynszu, w oparciu o § 5 ust. 10 następuje od miesiąca następnego po miesiącu, w którym opublikowano wysokość wskaźnika o którym mowa w ust. 10.

§ 6

1. Strony zgodnie postanawiają, iż w wypadku wystąpienia zaległości w opłatach, o których mowa w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, wpłaty dokonane przez Najemcę zaliczone będą w pierwszej kolejności na należności bieżące, a następnie na należności zaległe począwszy od najdalej wymagalnych.
2. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze lokalu w terminie wymaganym przez Wynajmującego, Wynajmujący naliczał będzie odszkodowanie w wysokości 150% czynszu wg stawki obowiązującej w ostatnim miesiącu trwania umowy wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Postanowienie zdania pierwszego, nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania w wyższej wysokości na zasadach ogólnych.
3. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia lokalu, co najmniej od ognia i innych zdarzeń losowych przez cały okres trwania umowy najmu.

§ 7

1. Oddanie przedmiotu najmu w podnajem wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i konserwacji przedmiotu najmu.
3. W przypadku rozwiązania stosunku najmu, Najemca przekaze Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu wskazanego w protokole przekazania, a w szczególności odnowić lokal (jeżeli w chwili odbioru był odnowiony np. odmalowany) i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwróci wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia

technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go najemcy lub odkupić zużyte wyposażenie.

4. W przypadku wykonania ulepszeń w lokalu przez Najemcę, Wynajmujący zatrzymuje je bez prawa żądania przez Najemcę zwrotu ich wartości.
5. Zabezpieczenie BHP i przeciwpożarowe lokalu użytkowego należy do obowiązków Najemcy.
6. Najemca lokalu użytkowego jest zobowiązany:
 - a) każdorazowo informować Wynajmującego o zmianie adresu, bowiem w przeciwnym razie korespondencja doręczona na adres poprzedni traktowana będzie, jako doręczona skutecznie,
 - b) informować każdorazowo o zmianie oznaczenia przedsiębiorcy,
 - c) w terminie do 7 dni licząc od daty otrzymania zmiany we wpisie do rejestru przedsiębiorców doręczyć Wynajmującemu jego kopie.
7. Najemca nie ma prawa dokonywania jakichkolwiek zmian i przeróbek w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń najemcy lub reklam na zewnątrz i wewnątrz lokalu wymaga stosownych uzgodnień z Urzędem Miejskim w Chrzanowie zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Miejskiej w Chrzanowie nr LI/538/2022 z dnia 20.12.2022r.
2. Za umieszczenie reklam na zewnątrz, o których mowa w ust. 2 najemca ponosić będzie opłaty na podstawie odrębnej umowy.

§ 9

Zmiana postanowień umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 10

1. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie spory związane z wykonaniem niniejszej umowy rozstrzygnięte będą przez Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Integralną część każdej z umów stanowią regulaminy, o których mowa w § 5 ust 4 umowy.

§ 11

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący

Załącznik nr 1 Regulamin przekazania i odbioru lokali administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie oraz zasady ustalenia zużycia technicznego elementów budowlanych, instalacyjnych i urządzeń sanitarnych.

Załącznik nr 2 Regulamin wymiany okien i drzwi w zasobach gminy Chrzanów.

Załącznik nr 3 Regulamin rozliczania kosztów dostarczania wody i odprowadzania ścieków oraz zasady rozliczeń z indywidualnymi odbiorcami w lokalach administrowanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie.

Załącznik nr 4 Regulamin kosztów energii cieplnej dla celów centralnego ogrzewania i centralnej ciepłej wody w zasobach lokalowych Gminy Chrzanów zarządzanych przez Miejski Zarząd Zasobów Komunalnych w Chrzanowie.

Załącznik nr 5 Świadectwo Charakterystyki Energetycznej – nie dotyczy