

UMOWA NAJMU - WZÓR

spisana w dniu **2016 r.** pomiędzy:

działającym z upoważnienia Gminy Miasta Tarnowa - **Miejskim Zarządem Budynków Spółką z o. o.** z siedzibą w Tarnowie przy ul. Waryńskiego 9, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestru Przedsiębiorców pod numerem KRS 0000061103, prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Krakowie - XII Wydział Gospodarczy. NIP: 873-000-75-56, Regon: 850034311, kapitał zakładowy: 735 500 zł

reprezentowanym przez:

1. -

2. -

zwanym w treści umowy "**WYNAJMUJĄCYM**",

a..... zamieszkała/y w, przy ul., legitymująca/y się dowodem osobistym seria nr wydanym przez Prezydenta Miasta Tarnowa w dniu r., PESEL: prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą:

.....
z siedzibą w przy ul.
posiadająca NIP:, Regon:

zwana/y w dalszej części umowy „**NAJEMCĄ**”

o następującej treści:

Par.1.

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, mieszczącego się w budynku przy **ul.**, składający się z pomieszczeń i węzła sanitarnego o łącznej powierzchni **m2**. Lokal wyposażony jest w instalację wg stanu opisanego w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 2016 r. stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

Par.2.

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal opisany w par.1. do wyłącznego i bezpośredniego prowadzenia w nim we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko:
.....

Par.3.

1. W związku z najmem Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny i opłaty za świadczenia w następującej wysokości:

a/ czynsz najmu wg stawki: zł/m2 x m2 = zł
23% VAT = zł

b/ zwrot równowartości podatku od nieruchomości
wg stawki: zł/m2 x m2/12 m-cy = zł
23% VAT = zł

c/ zaliczka na pokrycie kosztów związanych z dostawą wody i odprowadzaniem ścieków
wg stawki: zł/m3 x m3 = zł
8% VAT = zł

d/ opłata z tytułu gosp. odpadami komunalnymi = zł
23% VAT = zł

e/ abonament za wodomierz główny = zł
8 % VAT = zł

razem brutto:

= zł

(słownie: zł gr).

Str.2.

1a. Wnoszone zaliczkowo opłaty za dostawę wody i odprowadzanie ścieków podlegają rozliczeniu w sposób określony w „Regulaminie rozliczania kosztów dostawy i zużycia wody i odprowadzania ścieków (...)” stanowiącym załącznik nr 2 do umowy najmu.

2. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia jak wyżej Najemca płacić będzie na rachunek Wynajmującego w Banku KBS o/Tarnów nr 68 8591 0007 0300 0298 3433 0024 na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego ostatniego dnia roboczego miesiąca, w którym miało miejsce wykonywanie usługi, w terminie 14 dni od daty wystawienia. Oprócz czynszu i opłat wnoszonych za pośrednictwem Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest do pokrywania we własnym zakresie kosztów z tytułu dostawy energii elektrycznej dla potrzeb lokalu, na podstawie odrębnie zawartej przez siebie umowy z Usługodawcą.

3. Za opóźnienie w płatnościach - Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki umowne w wysokości o 50% wyższej od odsetek za opóźnienie określonych ustawowo, nie wyższej jednak niż maksymalne odsetki za opóźnienie, określone zgodnie z art. 481, par.2¹ kc. Tożsame odsetki umowne Najemca zapłaci w przypadku opóźnienia płatności odszkodowania naliczonego, gdy lokal nie zostanie przekazany do dyspozycji Wynajmującego po zakończeniu najmu.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej i ciągłej waloryzacji czynszu najmu – bez konieczności wypowiedzania warunków najmu.

Czynsz będzie waloryzowany raz w roku począwszy od 1 stycznia 2017 roku, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni zwany dalej wskaźnikiem, ogłaszany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim po dniu 15 stycznia każdego roku trwania umowy i zostanie wprowadzony aneksem do umowy.

W przypadku opublikowania wskaźnika w terminie późniejszym niż termin zapłaty czynszu za miesiąc, w którym czynsz powinien zostać zwaloryzowany, Najemca dokona wyrównania czynszu za ten miesiąc przy zapłacie czynszu za kolejny miesiąc kalendarzowy, przy czym nie będą z tego tytułu naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w zapłacie.

Opłaty za świadczenia oraz zwrot równowartości podatku od nieruchomości i gruntów mogą ulec zmianie analogicznie do wzrostu cen niezależnych od Wynajmującego.

5. W przypadku wprowadzenia - po zawarciu umowy - nowych lub innych obciążeń finansowych związanych z nieruchomościami, lub lokalami - Najemca zwróci je Wynajmującemu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

6. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu najmu – Najemca przed objęciem lokalu złożył do jego dyspozycji kaucję w kwocie zł (słownie zł: zł). Strony ustalają, iż kwota kaucji przechowywana będzie na oprocentowanym rachunku bankowym wg wskazania Wynajmującego, a następnie zwrócona wraz z odsetkami, pomniejszona o koszty prowadzenia rachunku bankowego, w terminie do 30 dni po rozwiązaniu najmu i przekazaniu lokalu do dyspozycji Wynajmującego. Ze zgromadzonej kaucji Wynajmujący ma prawo w pierwszej kolejności zaspokoić wszelkie roszczenia związane z wynajmowanym lokalem. Zwrot kaucji pomniejszonej o należności Wynajmującego następuje na pisemny wniosek Najemcy, zawierający wskazanie rachunku bankowego właściwego Najemcy, celem dokonania zwrotu kaucji.

Par.4.

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z jego utrzymaniem w należyтым stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym, a w szczególności:

a/ dbać o porządek i czystość zajmowanych pomieszczeń, a także bezpośrednio otoczenia lokalu,

- b/ dokonywać drobnych napraw podłóg, drzwi i okien,
 - c/ dokonywać malowania ścian, podłóg oraz drzwi i okien,
 - d/ dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania, odpływu i dopływu wody itp.
 - e/ dokonywać innych napraw zgodnie z treścią art.681 kodeksu cywilnego
2. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o zamiarze dokonywania w lokalu i bezpośrednim otoczeniu zmian, modernizacji i remontów. W szczególnych wypadkach Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przedstawienia dokumentacji projektowej oraz kosztorysu powykonawczego. W przypadku dokonania w/w zmian bez zgody Wynajmującego, Najemca traci prawo żądania zwrotu poniesionych na ten cel nakładów.
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może podnajmować czy oddawać do użytkowania lokalu lub jego części osobom trzecim. Gdyby to nastąpiło poza skutkiem niżej określonym, Wynajmujący naliczy karę umowną w wysokości 200% miesięcznego czynszu za najem lokalu.
4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązuje się oddać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W przypadku dokonania przez Najemcę – zmian, modernizacji i ulepszeń, Wynajmujący może wg swojego wyboru – jeśli nie naruszy to substancji lokalu żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo może je zatrzymać za zwrotem nakładów Najemcy, z uwzględnieniem amortyzacji.
5. Jeśli najem będzie trwał powyżej 10 lat, Najemca na żądanie Wynajmującego pozostawi po zakończeniu najmu - dokonane w lokalu zmiany, modernizacje, ulepszenia i remonty, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego jakichkolwiek nakładów. Wynajmujący może jednak zażądać od Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.
6. W ramach umowy, bez odrębnej odpłatności Najemca ma prawo do umieszczenia na elewacji budynku, w którym lokal się znajduje - szyldu/reklamy o powierzchni do 0,5 m² po uzgodnieniu lokalizacji z Wynajmującym.

Par.5.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu i osobach, powstałe w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością.

Par.6.

1. Umowa obowiązuje od dnia**2016 r.** i zostaje zawarta na czas nieoznaczony, przy czym każda ze stron może ją wypowiedzieć na piśmie z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę natychmiast, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w następujących wypadkach:
 - a/** jeśli bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca lokalu wynajętego z obowiązkiem zachowania rodzaju prowadzonej działalności, dokona samowolnej zmiany w tym zakresie
 - b/** jeśli bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca podnajmie lub odda do użytkowania lokal lub ich część osobom trzecim
 - c/** jeżeli Najemca nie będzie prowadzić w wynajętym lokalu działalności określonej w par.2 bezpośrednio we własnym imieniu, na własny rachunek i ryzyko.
 - d/** jeżeli Najemca będzie zalegać z płatnościami na rzecz Wynajmującego przez okres ponad dwóch miesięcy, oraz w przypadku nie przyjęcia waloryzacji stawki czynszu najmu lub podwyższonych opłat za świadczenia i zobowiązanie podatkowe.
 - e/** jeżeli Najemca nie powiadomi Wynajmującego o zamiarze dokonywania w lokalu lub bezpośrednim jego otoczeniu zmian, modernizacji i remontów.

f/ jeżeli Najemca będzie korzystać z lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, a zwłaszcza będzie zaniedbywać swe obowiązki w zakresie utrzymania lokalu w należytych stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym,

g/ jeżeli Najemca prowadzi w lokalu działalność niezgodną z prawem w tym organizuje gry hazardowe, przez co rozumie się również udostępnienie powierzchni pod ustawienie automatu do gier hazardowych o niskich wygranych oraz ewentualne prowadzenie działalności w zakresie eksploatacji tych automatów. W razie naruszenia zakazu o którym mowa powyżej Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 15 000 zł (słownie: piętnastu tysięcy zł) za każdy ustawiony automat do gier o niskich wygranych.

Par. 6a.

Najemca wyraża zgodę na umieszczenie danych osobowych niezbędnych do realizacji umowy w bazie danych Wynajmującego i ich przetwarzanie w koniecznym zakresie. Dane Najemcy mogą być przetwarzane przez Wynajmującego wyłącznie w celach związanych z wykonywaniem umowy i nie mogą być udostępniane osobom trzecim, chyba że obowiązek taki wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

Par.7

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Par.8.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

Par.9.

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego Sądu w Tarnowie.

Par.10.

Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymują Najemcy, a dwa egz. Wynajmujący.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY:

Załącz. do umowy:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia20... r.
2. Regulamin rozliczania dostawy i zużycia wody oraz odprowadzania ścieków w zasobach lokalowych zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Spółka z o.o. w Tarnowie
3. Regulamin rozliczania c.o.
3. Wydruk KRS Spółki MZB.
4. Wydruk KRS Najemcy.

UWAGI:

*Ustalenie zasad rozliczenia i wysokości miesięcznych naliczeń czynszowych z tytułu najmu lokalu, następować będzie indywidualnie dla każdego lokalu.