

Nr /2021

zawarta w dniu r. w Chrzanowie pomiędzy:

Gminą Chrzanów - Miejskim Zarządem Zasobów Komunalnych w Chrzanowie mającym siedzibę przy ul. Garncarska 4 reprezentowanym przez Dyrektora, działającą na podstawie pełnomocnictwa nr, Burmistrza z dnia zwaną dalej Wynajmującym,
a

.....
zamieszkały ul, legitymujący się dowodem osobistym nr, PESEL: działający pod firmą z siedzibą w zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, NIP:, REGON:, tel.:..... e-mail: zwany dalej Najemcą, o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem lokalu użytkowego położonego w Chrzanowie w budynku przy ul.o powierzchni użytkowej m² i pomieszczeniem piwnicznym o powierzchnim² i posiada upoważnienie do zawarcia w imieniu Gminy Chrzanów umowy najmu tego lokalu.
2. Lokal umiejscowiony jest w nieruchomości, której powierzchnia zabudowy wynosim².

§2

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

§3

1. Nie później niż w dniu zawarcia umowy najmu Najemca jest obowiązany 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 wysokości zł
3. Na poczet należnej kaucji w oparciu o pisemne oświadczenie Najemcy zaliczone może zostać uiszczone wadium. Brak dyspozycji w tym względzie skutkuje zwrotem wpłaconego 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. Opłaty za lokal obowiązują 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 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 XLVIII / 606/ 2014 Rady Miejskiej w Chrzanowie z dnia 28 października 2014 r. z późniejszymi zmianami.
2. Z tytułu użytkowania lokalu Najemca uiszczać będzie Wynajmującemu opłaty miesięczne:
 - a) opłatę czynszu najmu w wysokości:
 $\dots\dots\dots m^2 \times \dots \text{zł} / \text{lm}^2 / \text{m-c} = \dots\dots\dots \text{zł} / \text{m-c} + \text{VAT} = \dots\dots\dots \text{zł}$
 - b) zaliczkową opłatę za c.o. w wysokości:
 $\dots\dots m^2 \times \dots\dots \text{zł} / \text{nr} / \text{mc} = \dots\dots\dots \text{zł} / \text{m-c} + \text{VAT} = \dots\dots\dots \text{zł}$
 - c) zaliczkową opłatę za wodę w wysokości:
 $\dots\dots m^3 \times \dots\dots \text{zł} / \text{lm}^3 / \text{m-c} = \dots\dots\dots \text{zł} / \text{m-c} + \text{VAT} = \dots\dots\dots \text{zł}$
 - d) opłatę za wodomierz :
 $\dots\dots \text{zł} / \text{m-c} + \text{VAT} = \dots\dots\dots \text{zł}$
 - e) zaliczkową opłatę za nieczystości płynne w wysokości:
 $\dots\dots m^3 \times \dots\dots \text{zł} / \text{lm}^3 / \text{m-c} = \dots\dots\dots \text{zł} / \text{m-c} + \text{VAT} = \dots\dots\dots \text{zł}$
 - f) zaliczkową opłatę za dostawę i pobór energii w wysokości: $\dots\dots\dots \text{zł}$
 - g) $\dots\dots\dots$

Łącznie opłata miesięczna brutto wynosi: $\dots\dots\dots \text{zł}$

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 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 lub w kasie

MZZK niezależnie od terminu otrzymania faktury VAT. Dniem zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego lub do kasy MZZK.

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 nie wymienione w § 5 ust. 2 Najemca opłacać będzie bezpośrednio na rzecz dostawcy tego świadczenia, z którym zobowiązany jest niezwłocznie zawrzeć stosowną umowę, nie później niż w terminie 7 dni od podpisania umowy.
8. Zmiana opłat, o których mowa w § 5 ust 2 pkt. b, nie wymaga aneksu i następuje na podstawie jednostronnego pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego.

§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 poczynsz od najdalej wymagalnych.
2. W przypadku, gdy Najemca nie przekaze lokalu w terminie wymaganym przez Wynajmującego, Wynajmujący nalicza będzie odszkodowanie w wysokości jednomiesięcznego czynszu wraz z opłatami niezależnymi od Wynajmującego, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
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 nie pogorszonym w stosunku do stanu wskazanego w protokole przekazania.
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 zamieszkania przedsiębiorcy, 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. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia szyldu, jako oznaczenie najemcy na zewnątrz i wewnątrz lokalu.

2. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń najemcy lub reklam na zewnątrz lokalu wymaga stosownych uzgodnień z Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Chrzanowie.
3. Za umieszczenie reklam, 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 stanowi regulamin, o którym 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.