

U M O W A
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
(kontynuacja najmu)

zawarta w Płocku w dniu
(podstawa zawarcia umowy)

pomiędzy Gminą-Miasto Płock, z siedzibą przy ul. Stary Rynek 1, 09-400 Płock, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Płocka, w imieniu którego działa :

..... – Pełnomocnictwo / Upoważnienie Nr
zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
PESEL: NIP:.....
REGON: reprezentowanym
przez
zam.

zwanym dalej „Najemcą” o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem do używania lokal użytkowy położony w Płocku przy ul. oznaczony nr....., usytuowany na (*kondygnacja*) budynku, o powierzchni m² oraz wspólne wc* a Najemca zobowiązuje się do jego użytkowania na warunkach określonych niniejszą Umową.
 - Najemca może prowadzić w lokalu działalność gospodarczą dowolnego rodzaju, zgodną z przeznaczeniem lokalu tj: biuro, usługi, cicha produkcja i sprzedaż, działalność nieuciążliwa dla innych użytkowników nieruchomości.*
 - Najemca nie prowadzący oraz nie zamierzający prowadzić działalności gospodarczej będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na cel określony w oświadczeniu z dn., stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.*
 - Najemca oświadcza, że nie będzie wykorzystywał przedmiotowego lokalu na cele mieszkaniowe.
2. Wynajmujący oświadcza, że administrator lokalu, którym na dzień zawarcia umowy najmu jest Miejski Zakład Gospodarki Mieszkaniowej - TBS sp. z o.o, ul. Polna 7 upoważniony jest do czynności wymienionych w treści umowy, w szczególności do dokonywania rozliczeń, wydawania zgód i pozwoleń, o których mowa w § 8, § 9, § 10 umowy.
3. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:*.
 - wodno-kanalizacyjną
 - centralnego ogrzewania
 - elektryczną
 - gazową
 - wodno-kanalizacyjną we wspólnym wc
4. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego i eksploatacyjnego lokalu i oświadcza, że z tego tytułu nie będzie wnosił względem Wynajmującego żadnych roszczeń finansowych w czasie trwania umowy najmu jak i po jej zakończeniu.

§ 2

1. Administrator lokalu uprawniony jest do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

* *niepotrzebne skreślić*

2. Najemca lokalu jest zobowiązany do każdorazowego zawiadamiania Administratora lokalu na piśmie o zmianach adresu korespondencyjnego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia Administratora lokalu o zmianie danych, o których mowa w ust. 2. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmian pozostawia się ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
4. Zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3

Najemca nie może oddawać lokalu w całości bądź w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie po rygorem nieważności.

§ 4

W związku z wynajęciem lokalu Wynajmujący będzie pośredniczył w dostawie następujących mediów i usług do lokalu: centralnego ogrzewania / zimnej wody / ciepłej wody / odprowadzania ścieków / gazu / energii elektrycznej / wywozu nieczystości / ochrony nieruchomości oraz do wspólnego wc: zimnej i ciepłej wody, odprowadzania ścieków*

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu, zgodnie z wynikiem przetargu/Zarządzeniem Prezydenta Miasta Płocka Nr z dnia*, w wysokości.....zł (słownie:)
2. Strony zgodnie ustalają, że wysokość należnego Wynajmującemu czynszu za wynajem przedmiotowego lokalu użytkowego, będzie w przyszłości, poczynając od dnia waloryzowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z początkiem każdego kolejnego kwartału z dołu, za kwartał poprzedni, ogłaszany w Monitorze Polskim. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, jak też jej aneksowania, jest skuteczna od daty wskazanej w pisemnym powiadomieniu o zwaloryzowanej wysokości czynszu przesłanym Najemcy przez Administratora lokalu.¹
3. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu usług i mediów dostarczanych do lokalu i wspólnego wc*, wymienionych w § 4 umowy. Szczegółowe zestawienie opłat należnych z tego tytułu (zwanych dalej opłatami za media), podanych w wysokości obowiązującej na dzień zawarcia umowy, zawiera załącznik nr 1 do Umowy.
4. Koszty związane z zużyciem mediów płatne będą przez Najemcę w pełnej wysokości wg kosztów zużycia na budynku. Opłaty o których mowa w ust. 3, pobierane w formie zaliczki będą ostatecznie rozliczone w okresach rocznych i w przypadku, gdy suma zaliczek nie pokryje kosztów z tytułu zużytych mediów Najemca zobowiązany jest w terminie wskazanym na fakturze dokonać dopłaty. W przypadku wystąpienia nadpłaty dokonuje się jej zwrotu poprzez zaliczenie na poczet przyszłych zaliczkowych opłat z tytułu usług i mediów dostarczanych do lokalu.
5. Opłaty za media pobierane są w ramach kompleksowej usługi najmu.
6. W przypadku wzrostu cen za media i usługi dostarczane do lokalu Administrator lokalu dokona odpowiedniej do wzrostu zmiany wysokości opłat miesięcznych, w sposób przewidziany w ust. 7.
7. Zmiana wysokości opłat za media nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy, ani zmiany niniejszej Umowy w formie aneksu, jest skuteczna od daty wskazanej w pisemnym powiadomieniu o wysokości zmienianych opłat przesłanym Najemcy przez Administratora lokalu.

* niepotrzebne skreślić

1 – nie dotyczy lokali użytkowych w budynku przy ul. 3 Maja 16 i 18 wynajmowanych

organizacjom pozarządowym i organizacjom pożytku publicznego

8. Najemca użytkując przedmiot Umowy będzie opłacał należności za korzystanie z mediów niewymienionych w §4 na podstawie zawartych przez siebie umów z dostawcami tych mediów. Opłaty te nie są wliczone do czynszu należnego Wynajmującemu.

§ 6

1. Czynsz najmu oraz opłaty za media Najemca ma obowiązek opłacać z góry, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawianej przez Administratora Faktury VAT.
2. Czynsz i opłaty za media należy wpłacać na numer rachunku bankowego, o którym Najemca zostanie powiadomiony na piśmie w ciągu 14 dni od zawarcia umowy. Zmiana rachunku bankowego nie stanowi zmiany umowy, jest skuteczna od dnia pisemnego poinformowania Najemcy o zmianie.
3. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy wskazany w ust. 2. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu i opłat za media Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.
4. Przy wpłacie należności zalicza się na jej poczet w pierwszej kolejności należności za zobowiązania czynszowe i opłaty za media, w dalszej – za naliczone odsetki.

§ 7

Najemca ponosi wszelkie świadczenia publiczne związane z przedmiotem najmu, w szczególności zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych, w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miasta Płocka i w sposób w niej określony.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

1. Dbania o przedmiot najmu i używania go w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, w tym jego konserwacji i dokonywania bieżących remontów potrzebnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, w szczególności takich jak malowanie, wymiana okładzin ściennych i ceramicznych, konserwacja i remonty stolarki, naprawa uszkodzeń tynków, usuwanie niedrożności instalacji, wymiany urządzeń sanitarnych i armatury.
2. Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno-porządkowym.
3. Użytkowania lokalu zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, w szczególności w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w lokalu działalności, zapewnienia bezpieczeństwa osobom z lokalu korzystającym, wyposażenia lokalu w sprzęt przeciwpożarowy.
4. Zapewnienia dostępu gestorom sieci i służbom miejskim do wszelkich urządzeń i sieci znajdujących na terenie będącym przedmiotem najmu celem ich przeglądu, konserwacji, naprawy.
5. Naprawy wszelkich szkód w lokalu, jego otoczeniu i na osobach powstałych z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność.
6. Uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzanie zmian adaptacyjnych, wprowadzanie ulepszeń, prowadzenie prac remontowych (nie dotyczy zakresu wskazanego w ust. 1), zgodnie z § 9.
7. Zawarcia umowy ubezpieczenia stałych elementów lokalu w zakresie od ognia i innych zdarzeń losowych, ze stawką za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu nie niższą niż 15 % wysokości aktualnego wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych dla województwa mazowieckiego, w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu i dokonania cesji praw z polisy ubezpieczenia w terminie 7 dni od jej zawarcia na Wynajmującego.²

§ 9

1. Wykonanie przez Najemcę ulepszeń, lub prac remontowych (nie dotyczy zakresu wskazanego w § 8 ust. 1) wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności wraz z określeniem sposobu ich wykonania i ewentualnych rozliczeń poniesionych nakładów.
2. W przypadku, gdy przedmiot najmu wymaga przystosowania go do charakteru prowadzonej przez Najemcę działalności (adaptacji), a w szczególności dotyczy to przebudowy wnętrza lokalu wraz z instalacjami instalacyjno-montażowymi Najemca, po uzyskaniu zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii wykona zgłoszone prace we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Nakłady, o których mowa w ust. 2, Najemca wykona w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że uwzględnił potrzebę ich wykonania w zaoferowanej /wycytowanej stawce czynszu oraz, że nie będzie dochodził ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane Najemca może po ustaniu Najmu odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem przywrócenia lokalu do stanu sprzed dokonania tych nakładów.
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania awarii), Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego i udostępnić lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

§ 10

Założenie na budynku reklamy, szyldu, ogłoszenia, informacji itp. służących celom Najemcy będzie wymagało zgody właściciela nieruchomości tj. Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul./Administradora, tj. Miejskiego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej – TBS Sp. z o.o., pozwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 10 i 11 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.)* oraz opinii Zespołu ds. Wizerunku Miasta Wydziału Promocji i Informacji Urzędu Miasta Płocka.

§ 11

Umowę niniejszą zawarto na okres lat, tj. od dniar. dor. / na czas nieokreślony.*

§ 12

1. Umowa niniejsza może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu i opłat za media co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) nie przyjęcia przez Najemcę do stosowania zwaloryzowanego zgodnie z § 5 ust. 2 czynszu lub opłat za media zmienionych zgodnie z § 5 ust. 7,
 - c) używania lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - d) wykraczania przez Najemcę lub jego klientów w sposób rażący przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali ich użytkownikom, mimo uprzedniego pisemnego wezwania przez Administratora lokalu do zmiany zachowań i zlikwidowania uciążliwości,
 - e) nie wpłacenia kaucji lub nie wniesienia gwarancji, o których mowa w § 15 (dotyczy przypadków, gdy termin wniesienia zabezpieczenia jest późniejszy niż zawarcia umowy),
 - f) naruszenia obowiązków Najemcy określonych w § 8 ust. 1, 2, 3, 6 i 7,
 - g) orzeczenia o łamaniu ustawy o wychowaniu w trzeźwości, a w szczególności sprzedaży napojów alkoholowych osobom niepełnoletnim i nietrzeźwym.

* niepotrzebne skreślić

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia Najemcy, w przypadku przeznaczenia lokalu na cele inne niż użytkowe, lub ze względu na stan techniczny budynku.
3. Rozwiązanie umowy najmu z przyczyn wskazanych w ust. 1 i 2 w zakresie rozliczenia nakładów na lokal odnosi taki sam skutek jak rozwiązanie z upływem terminu na jaki została zawarta umowa.

§ 13

1. Po zakończeniu najmu (rozwiązaniu umowy) Najemca jest zobowiązany:
 - a) wydać Wynajmującemu lokal po uprzednim jego odnowieniu (przywróceniu do stanu z dnia podpisania Protokołu wydania lokalu) i dokonaniu obciążających Najemcę napraw, zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
 - b) zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku gdy Najemca nie dokona ciężącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nie odnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu przez Wynajmującego, nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie płacić odszkodowanie w wysokości ostatniego czynszu i bieżących opłat za usługi i media, w terminie 14 dni od wezwania.

§ 14

W przypadku nie opróżnienia lokalu przez Najemcę, najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, Wynajmujący oprócz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, może żądać, za każdy dzień zwłoki w opuszczeniu lokalu, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zakończenia umowy najmu.

§ 15

Na zabezpieczenie roszczeń przysługujących Wynajmującemu z tytułu najmu, Najemca:

1. wpłacił w dniuna konto Administratora lokalu kaucję w wys. zł stanowiącą równowartość 3-miesięcznego czynszu najmu **brutto**.^{*}
 - a) wpłacona przez Najemcę kaucja będzie przechowywana na rachunku bankowym i będzie podlegała oprocentowaniu w wysokości ustalonej dla rachunków płatnych a'vista w banku właściwym dla Administratora lokalu,
 - b) z chwilą zakończenia stosunku najmu i wydania lokalu Wynajmującemu kaucja wraz z odsetkami zostanie Najemcy zwrócona, przy czym zostanie ona pomniejszona o należności przysługujące Wynajmującemu z tytułu najmu wg. stanu na dzień wydania lokalu.
2. wniósł gwarancję bankową/ubezpieczeniową bezwarunkową, płatną na pierwsze żądanie, obowiązującą na okres, na który została zawarta niniejsza umowa plus 45 dni.^{*}

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają aneksu w formie pisemnej.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

^{*} niepotrzebne skreślić

§ 18

Ewentualne spory mogące wynikać z realizacji niniejszej Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA