

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
NA CZAS NIEOZNACZONY
Nr/2018/GU/N/ZMK

zawarta w dniu roku pomiędzy Miastem Białystok - Zarządem Mienia Komunalnego z siedzibą w Białymstoku przy ul. gen. J. Bema 89/1, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez:

.....
.....
.....

a

.....
.....

PESEL/NIP: **REGON:**

zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy, położony w Białymstoku przy ulicy o powierzchni m²,
w tym:
powierzchnia lokalu - m²
powierzchnia piwnic - m²
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Najemca oświadcza, iż lokal będzie wykorzystywać na
4. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, w tym zmiana rodzaju prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie branży, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący nie jest zobowiązany do wydania lokalu dostosowanego do wybranej przez Najemcę branży i utrzymywania go w tym stanie przez cały czas trwania najmu, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 4 bez pisemnej zgody Wynajmującego, umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia.

§ 2

1. Wynajmujący przekaze Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.
2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu przez Najemcę w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:
brutto: zł/m² (słownie:),
netto: zł/m² (słownie:),
podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%.
2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
3. Wykaz należności za najem lokalu w stosunku miesięcznym określa poniższa tabela:

L.p.	Wyszczególnienie	Jedn. miary	Ilość	Stawka jednostkowa netto	Wartość netto	Podatek VAT		Wartość brutto
						stawka	kwota	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Czynsz	m ²				23		
2	Piwnica	m ²				23		
3	Centralne ogrzewanie*	m ²				23		
4	Podgrzanie wody	m ²				23		
5	Zimna woda	m ³				23		
6	Odbiór ścieków	m ³				23		
7	Energia elektryczna	m ²				23		
8	Dozór/monitoring**	m ²				23		
9	Razem							

*) w przypadku lokali usytuowanych w budynkach przychodni obowiązuje w okresie od 15.09 do 30.04

**) dotyczy lokali usytuowanych w budynkach przychodni

Słownie:

4. Należności z tytułu najmu – czynsz i ujęte w § 3 ust. 3 opłaty za świadczone usługi (określone jako świadczenia dodatkowe) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia zwłoki w płatności Najemca obowiązany jest wносить z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca, przelewem bez osobnego wezwania, na konto ZMK: PEKAO S.A. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego.
5. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 3 obowiązują od **daty protokolarnego przekazania lokalu**.
6. Opłaty za świadczenia dodatkowe ustalone są zaliczkowo.
7. Należności z tytułu rozliczenia opłat za świadczenia dodatkowe Najemca zobowiązany jest wносить po otrzymaniu rozliczenia od Wynajmującego w terminie płatności należności w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia, przelewem, bez osobnego wezwania, na konto wskazane w ust. 4.
8. Rozliczenie zaliczek za świadczenia dodatkowe nastąpi w roku bieżącym za rok poprzedni.
9. Wysokość czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego na wypadek spadku siły nabywczej pieniądza, corocznie, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach.

10. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 9, opłat za świadczenia dodatkowe oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa w ust. 4 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
11. Wszelkie opłaty dokonane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.
12. Wystawiane przez Zarząd Mienia Komunalnego w Białymstoku faktury będą zawierały następujące dane:
SPRZEDAWCA: Miasto Białystok
15-950 Białystok, ul. Słonimska 1
NIP: 9662117220
WYSTAWCA: Zarząd Mienia Komunalnego
15-370 Białystok, ul. gen. J. Bema 89/1.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w § 3 ust. 3 przekraczające co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) używania lokalu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - b) dbałości o estetykę lokalu,
 - c) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób stały substancję lokalu lub budynku, w którym jest on usytuowany,
 - d) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14-tu dni,
 - e) uiszczania opłaty za wywóz odpadów komunalnych, naliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - f) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy, w szczególności podatku od nieruchomości,
 - g) uzyskania zgody Wynajmującego na umieszczenie reklamy w/na budynku będącego własnością Miasta Białystok.
2. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w ust. 1 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.
3. Najemca został poinformowany o konieczności zgłoszenia umowy do Departamentu Finansów Urzędu Miejskiego w celu naliczenia/zaniechania naliczenia podatku od nieruchomości w terminie 14 dni od jej zwarcia i rozwiązania.

§ 6

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie najmu bez wypowiedzenia.
2. Oddanie do bezpłatnego używania lub podnajem przedmiotu umowy wymaga uprzedniej,

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu na własny koszt i we własnym zakresie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywania konserwacji, napraw i zabezpieczeń niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) konserwacji, malowania i napraw podłóg, ścian, sufitów, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych oraz innych elementów wyposażenia lokalu,
 - b) dokonania napraw okien i drzwi, zamków w lokalu,
 - c) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
 - d) konserwacji, naprawy wszelkich urządzeń grzewczych, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących, wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,
 - g) konserwacji i naprawy urządzeń wentylacyjnych.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Uchybienie obowiązkom zawartym w ust. 1, 2 stanowi podstawę rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.
2. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 9

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których lokal nie jest przydatny do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu przeglądu lokalu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

§ 10

1. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Wszelkie poczynione nakłady nie podlegają rozliczeniu.

4. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady.

§ 11

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta **na czas nieoznaczony**.
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem **3 - miesięcznego** okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 12

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.

§ 13

1. Kaucja wpłacona przez Najemcę w kwocie nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
2. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu, przy czym 80% kaucji podlega zwrotowi, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu, zwrot 20% kaucji nastąpi po rozliczeniu zaliczek za świadczenia dodatkowe, zgodnie z § 3 ust. 8.
3. Kaucja może być wnoszona w pieniądzu, gwarancjach bankowych lub ubezpieczeniowych.
4. W przypadku, gdy wymiar jednomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych wynosi ponad 3000 zł, Najemca winien przedłożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego o poddaniu się, w trybie art. 777 § 1 Kodeksu postępowania cywilnego, egzekucji co do wydania lokalu po zakończeniu najmu oraz egzekucji należności czynszowych w wysokości dwunastomiesięcznego czynszu i opłat dodatkowych. Koszty sporządzenia aktu notarialnego obciążają Najemcę.
5. W przypadku nie przedłożenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 4, w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy, nie później jednak niż przed przejściem lokalu, Wynajmujący odstąpi od umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, a Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 14

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie kierowana na następujący adres:

.....

2. Wszelkie rozliczenia z Najemcą dokonywane będą na następujący nr rachunku bankowego:

-
3. O każdej zmianie adresu i numeru rachunku bankowego Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie.
 4. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 3 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 15

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Regulaminów Zarządu Mienia Komunalnego określających zasady rozliczania opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 17

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

Umowa zgodna ze wzorem Nr 1.