# U M O W A

# najmu lokalu użytkowego

**wzór**

**W dniu ……………………………….r.** pomiędzy:

**Gminą Kozienice, ul. Parkowa 5, 26-900 Kozienice, NIP 812-182-82-16 zwaną dalej „Wynajmującym” reprezentowaną przez:**

**Dyrektora Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice – Roberta Gregorczyka na podstawie Zarządzenia Nr 213/2021 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 2 listopada 2021 roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi jednostki budżetowej „Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice”**

**a**

**……………………………………………………………………………………………………… (NIP ……………….., REGON …………………… wpisanym do KRS/CEDIG pod nr ……………… reprezentowanym przez …………………………………………….. PESEL ………………………………………………………………,** zwanym dalej **„Najemcą”** (wpis do KRS lub CEDIG , zaświadczenie o nadaniu nr NIP, oraz nr REGON, identyfikują Najemcę i stanowią załączniki do niniejszej umowy) w wyniku przetargu w dniu …………………………………………. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowegoo następującej treści:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy wchodzący w skład nieruchomości położonej

 w Kozienicach **przy ul……………..**oznaczony **nr ……** o pow. użytkowej………………….**m²,**

 wyposażony w instalację; …………………………………………………………..…………….

**2. Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy opisany w ust 1.

**3. Zarządcą** lokalu użytkowego jest jednostka budżetowa **Zarządzanie Mieniem Komunalnym**

 **Gminy Kozienice z siedzibą przy ul. Przemysłowej 15 w Kozienicach.**

**§ 2**

1. **Wynajmujący** oddaje w najem **Najemcy** lokal użytkowy opisany w **§ 1** na podstawie

 protokołu zdawczo-odbiorczego.

 **2. Najemca,** oświadcza, że zna jego stan techniczny, otoczenie i lokalizację i nie wnosi żadnych

 zastrzeżeń.

**§ 3**

Strony oświadczają, że niniejsza umowa najmu zawarta zostaje z dniem podpisania z mocą obowiązującą **od dnia ……………………………………r. na czas nieoznaczony**.

**§ 4**

**1.** Z tytułu umowy najmu **Najemca** zobowiązany jest do regulowania świadczenia

 pieniężnego na rzecz **Wynajmującego**  za każdy m-c według poniższych zasad:

1. czynsz najmu płatny z góry w terminie do 20 danego m-ca obliczony jako iloczyn wynegocjowanej stawki czynszowej za 1m2 pow. użytkowej i wynajmowanej powierzchni użytkowej ;
2. opłat w formie zaliczki za „c.o.” płatnych z góry w terminie do 20 każdego miesiąca, obliczonej jako iloczyn obowiązującej w danym miesiącu stawki umownej za 1 m2 pow. użytkowej lokalu i ogrzewanej powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu;
3. opłat dodatkowych za wodę i kanalizację rozliczanych (dwa razy w roku miesiącu czerwcu i grudniu) wg zużycia wodomierza zgodnie z obowiązującą taryfą opłat abonamentowych i stawki za 1m3 pobranej wody oraz odprowadzanych ścieków;
4. opłat dodatkowych za odbiór nieczystości stałych naliczanych w formie zaliczki płatnej w terminie do 20 każdego m-ca , tj. kwoty za udział w dzierżawie kontenera na śmieci oraz opłaty równej iloczynowi umownej ilości …….**m3** śmieci i aktualnie obowiązującej ceny za 1 m3 śmieci;

**2.** W dniu zawarcia umowy wg obowiązujących i jednostkowych stawek netto wysokość

 miesięcznego świadczenia pieniężnego, które **Najemca** jest obowiązany regulować

 **Wynajmującemu** wynosi odpowiednio:

1. Czynsz najmu: ……. zł /1m2  x ……..m2 = ………. zł netto

Plus VAT 23% tj. …… zł **razem: ……… zł brutto za 1 m-c**

1. Zaliczka centralne ogrzewanie: …….. m2 x .. . zł = ……….zł netto

Plus 23% VAT tj. …… zł **razem:**  **………. zł brutto za 1 m-c**

 **w okresie grzewczym.**

1. Opłata za wodę i kanalizację 2 razy w roku w m-cu czerwcu i grudniu zgodnie z odczytem wodomierza i obowiązującą taryfą opłat.
2. Opłata za odbiór nieczystości stałych ……m3 x ……. zł /1m3 = ……… zł netto

Plus 23% VAT tj…… zł **razem:** ……. **zł brutto za 1 m-c**

1. Opłata za dzierżawę kontenera: ……… zł netto

Plus 23% VAT tj……. zł  **razem:** …….  **zł brutto za 1 m-c**

 **Ogółem : …………**  **zł brutto za 1 m-c**

(Słownie:……………………………………..)

**3. Stawka czynszu określona w § 4 ust.2 pkt 1 w każdym roku wzrastać będzie zgodnie z prawomocną Uchwałą Rady Miejskiej. W dniu zawarcia umowy obowiązuje Uchwała Nr XLV/500/2010 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice oraz Uchwała Nr XXXIV/ 350/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 27 czerwca 2013 r. zmieniająca Uchwałę w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice.**

**4**. Zmiana wysokości czynszu, opłat za odbiór nieczystości stałych, wodę i ścieki oraz zaliczki za „co” następują w formie pisemnej informacji przekazywanej **Najemcy** w miesiącu, w którym zmienione w ten sposób opłaty stają się należne, bez konieczności zmiany niniejszej umowy.

 **5**. Niedopłatę wynikającą z rozliczenia zaliczki za odbiór nieczystości stałych, wodę i ścieki oraz zaliczki za „co” **Wynajmujący** naliczy w fakturze dodatkowej płatnej w terminie zapłaty określonym w fakturze.

**6.** Nadpłatę wynikającą z rozliczenia zaliczki za odbiór nieczystości stałych, wodę i ścieki oraz zaliczki za „co” ujawnioną w fakturze korygującej Wynajmujący zaliczy w pierwszej kolejności na najstarsze zobowiązania z tytułu umowy najmu, a w przypadku ich braku - na poczet przyszłych należności za „co”, oraz odbiór nieczystości stałych.

7. W przypadku powstania zaległości po stronie **Najemcy** z tytułu niniejszej umowy **Wynajmujący** wpłacone przez **Najemcę** należności przeznacza najpierw na zapłatę odsetki innych kosztów związanych z windykacją, a potem na spłatę opłat świadczeń najdawniej wymagalnych.

 **§ 5**

1. Opłaty z tytułu umowy najmu, o których mowa w § 4pkt 2 tj. czynsz , zaliczkę za odbiór nieczystości stałych, wodę i ścieki oraz zaliczki za „ co” **Najemca** zobowiązany jest wpłacać co miesiąc na konto **Wynajmującego** tj. jednostki **Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice** **Bank Pekao S.A. O/Kozienice Nr rachunku**  **79-1240-5862-1111-0010-4909-3350** w terminie do 20 każdego miesiąca.
2. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu na konto Wynajmującego w banku.
3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności należności wynikających z umowy najmu, **Wynajmujący** będzie naliczał odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości ustawowej.
4. Opłata za energię elektryczną płacona będzie bezpośrednio do dostawcy energii elektrycznej, na postawie zawartej indywidualnej umowy z najemcą lokalu.
5. Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłaty z tytułu podatku od nieruchomości płaconego na rzecz Gminy Kozienice.
6. **Najemca wpłacił w dniu …………. r. kaucję w kwocie……………. zł (słownie: …………….. zł), zabezpieczającą warunki należytego wykonania umowy przez najemcę, która jest nieoprocentowana, podlega rozliczeniu i zwrotowi Najemcy (w terminie co najmniej miesiąca od daty ustania umowy) po potrąceniu przez Wynajmującego w kolejności:**

 **1) Należności na poczet nieuregulowanych kwot z tytułu czynszu najmu;**

 **2) Sum pokrywających poniesione straty z tytułu dokonanych zniszczeń i dewastacji**

 **w wynajmowanym lokalu.**

**7.** **Najemca zobowiązał się do przedstawienia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postepowania cywilnego w (treść oświadczenia w stanowi załącznik nr 1 do umowy) celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lub sprawnej windykacji w wysokości do 6 krotnego czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z należnymi odsetkami jak również za bezumowne korzystanie w takiej samej wysokości czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z należnymi odsetkami.**

1. **powyższe oświadczenie musi być złożone w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy i stanowi warunek skutecznego jej zawarcia, niedostarczenie tego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta;**
2. **protokólarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;**
3. **należność za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza związane z zawarciem umowy najmu powinien regulować przyszły najemca lokalu;**
4. **obowiązek złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji nie dotyczy: najemców garaży, miejsc garażowych.**

**§ 6**

1. **Najemca** w przedmiotowym lokalu będzie prowadził **działalność ………………………………………………………………………………………………….**
2. W celu dostosowania przedmiotowego lokalu do potrzeb zamierzonej działalności **Najemca** może za pisemną zgodą **Wynajmującego** dokonać na własny koszt zmian adaptacyjnych, w sposób i w zakresie określonym przez **Wynajmującego**, oraz na zasadach z nim ustalonych .
3. W ramach dostosowania przedmiotowego lokalu do potrzeb zamierzonej działalności **Najemca** nie może jednakże zmieniać trwałych konstrukcji budynku w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawnymi, ani wprowadzać zmian naruszających w jakikolwiek sposób interesy osób trzecich.
4. Po ustaniu umowy najmu **Wynajmujący** może według swojego wyboru, ulepszenia wprowadzone przez **Najemcę** zatrzymać bez zapłaty albo żądać ich usunięcia i przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt **Najemcy.**

**§ 7**

## **Najemca** ma obowiązek użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.

## **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** oddawać wynajętego lokalu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej .

1. **Najemca** chcąc zmienić sposób korzystania z lokalu określony w § 6 ust 1 obowiązany jest uzyskać na to pisemną zgodę **Wynajmującego.**
2. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania czystości na terenie przynależnym do lokalu,

a w okresie zimowym do jego odśnieżania i posypywania piaskiem lub solą.

1. Najemca zobowiązany jest , w trakcie trwania umowy najmu do dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności ;
2. malowania pomieszczeń;
3. wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz

ich wymiany;

1. utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie porządkowym.

**§ 8**

1. W przypadku niedotrzymania przez **Najemcę** warunków niniejszej umowy, w szczególności użytkowania lokalu w sposób sprzeczny z przeznaczeniem, dokonywanie w nim zmian bez zgody **Wynajmującego**, zaleganie z regulowaniem należności z tytułu najmu za okres maksimum dwa miesiące **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

 **§ 9**

**1. Strony** wskazują następujące adresy do doręczeń oraz numery telefonów do kontaktów;

1. Adres **Wynajmującego –Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice**  **26-900 Kozienice ul. Przemysłowa 15 tel/fax 048- 614-43-88 .**
2. Adres **……………………………………………………………………………………………………………………………………………..tel. …………………………………**
3. **Strony** za skutecznie doręczone uważać będą pisma, które przekazane zostały osobiście, wysłane faksem lub listem poleconym na adres wskazany w **§ 9 pkt 1.** Za datę skutecznego doręczenia listu poleconego przyjęta będzie data doręczenia, bądź skutecznego doręczenia (przesyłka awizowana pozostawiona w Urzędzie pocztowym zgodnie z prawem pocztowym).
4. Każda zmiana adresu którejkolwiek ze **Stron** dla celów korespondencyjnych wymaga zgłoszenia drugiej **Stronie tej zmiany** pisemnie nie później niż w terminie 14 (czternastu) od daty obowiązywania nowego adresu.

Przy braku takiego powiadomienia korespondencja doręczona pod poprzednim adresem będzie uznawana za doręczoną skutecznie.

**§ 10**

Każda ze **Stron** może wypowiedzieć niniejszą umowę za pisemnym wypowiedzeniem,

z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec danego miesiąca kalendarzowego.

**§ 11**

Po ustaniu umowy, **Najemca** zobowiązany jest wydać **Wynajmującemu** przedmiotowy lokal w dniu ustania umowy i w takim stanie jak określa to § 6 ust. 4 niniejszej umowy.

**§ 12**

**RODO**

1. Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Dyrektor Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice, ul. Przemysłowa 15, 26-900 Kozienice.
2. Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą w celu realizacji umowy na podstawie Art. 6 ust. 1 lit. b, c, ogólnego rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016).
3. Podanie danych osobowych jest obligatoryjne na mocy przepisu prawa.
4. Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
5. Pani/Pana dane osobowe przechowywane będą przez okres określony przepisami prawa po zakończeniu umowy.
6. Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania.
7. W przypadku wątpliwości co do przetwarzania Pani/Pan danych osobowych ma Pan/Pani prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego zajmującego się ochroną danych osobowych.
8. Wszelką korespondencję związaną z przetwarzaniem Pani/Pana danych osobowych prosimy kierować na adres administratora – **biuro@zmkgk.pl**

**§ 13**

Wszelkie zmiany, uzupełnienia i rozwiązanie niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14**

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 15**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

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

**Najemca**  **Wynajmujący**

*Załącznik nr 1 do umowy*

*Treść do wykorzystania w oświadczeniu w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji stosownie do art.777 §1 pkt 4 i 5 kpc.*

§ 1

Stawiający oświadcza, że w dniu………………… zawarł z jednostką budżetową Gminy Kozienice - Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy z siedzibą przy ul. Przemysłowej 15, 26-900 Kozienice reprezentowanym przez Dyrektora Roberta Gregorczyka ***(działającego na podstawie Zarządzenia Nr 213/2021 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 2 listopada 2021 roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi jednostki budżetowej „Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice”*)** umowę najmu nr…………… z dnia ………….. w treści, której zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu o powierzchni …. m2 położony na terenie nieruchomości przy ……………………… – po rozwiązaniu umowy najmu w terminie określonym przez Wynajmującego.

§ 2

Pani/Pan ……………………………………oświadcza, że poddaje się egzekucji wprost z niniejszego aktu – stosownie do treści art. 777 § 1 pkt. 4 kodeksu postępowania cywilnego, w zakresie obowiązku wydania przedmiotu najmu opisanego w § 1 po rozwiązaniu umowy najmu w terminie określonym przez Wynajmującego.

§ 3

Pani/Pan ……………………………………oświadcza, iż zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice czynszu najmu z opłatami świadczeń dodatkowych brutto wraz z odsetkami w przypadku opóźnienia w jego płatności w terminie do 20-tego każdego miesiąca wraz z odsetkami i jak również za bezumowne korzystanie w takiej samej wysokości czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z odsetkami - i co do każdego z tych zobowiązań poddaje się rygorowi egzekucji z tego aktu do kwoty stanowiącej 6 - krotność czynszu i opłat świadczeń dodatkowych najmu obowiązującego w dniu złożenia wniosku o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, stosownie do treści art. 777 § 1 pkt. 5 kpc, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie tego obowiązku jest bezskuteczne wezwanie do zapłaty wysłane przez. Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice wobec upływu wskazanego w umowie terminu zapłaty czynszu oraz świadczeń dodatkowych lub upływu terminu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice będzie mogło wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 12 miesięcy od rozwiązania umowy najmu.