

U M O W A

o najem lokalu użytkowego

zawarta w dniu roku w Koszalinie pomiędzy Gminą Miasto Koszalin, ul. Rynek Staromiejski 6-7, 75-007 Koszalin, NIP: 6692385366 – Zarząd Budynków Mieszkalnych z siedzibą w Koszalinie, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin, reprezentowaną przez Panią Lucynę Sitarczyk – Dyrektora Zarządu Budynków Mieszkalnych działającego na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Koszalina, zwaną dalej „Wynajmującym”, a....., zwanym dalej „Najemcą”.

Przedmiot najmu

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy, zwany dalej „Lokalem”, położony w budynku w Koszalinie przy ul., zwanym dalej „Budynkiem” wraz z częściami wspólnymi nieruchomości.
2. Lokal składa się z pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej m², do którego przynależne są części wspólne o powierzchni m². Łączna powierzchnia użytkowa objęta najmem wynosi m².
3. Szczegółowy wykaz urządzeń i wyposażenia oraz ich stan zużycia a także stan techniczny lokalu określa protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do Umowy.
4. Lokal, o którym mowa w ust. 1 Najemca wykorzystywał będzie na, zgodnie z wpisem do stanowiącym załącznik Nr 2 do Umowy.
5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona uprawniony jest do dokonywania kontroli stanu techniczno-eksploatacyjnego lokalu celem sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień zawartej Umowy, zwłaszcza w zakresie wykorzystywania lokalu do umówionego wyżej celu. Kontrola, o której mowa może nastąpić bez uprzedniego pisemnego poinformowania Najemcy.
6. Zmiana przedmiotu działalności gospodarczej lub zmiana przeznaczenia Lokalu wymaga, pod rygorem odstąpienia przez Wynajmującego od Umowy, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

Najemca oświadcza, że lokal spełnia wszelkie wymogi do umówionego użytku w rozumieniu art. 662 § 1 Ustawy z dnia 23.04.1964 roku – *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2020 roku poz. 1740 z późniejszymi zmianami).

Czynsz i opłaty

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł netto (słownie:) plus podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki do 25 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego należność ta dotyczy ustalony według stawki w wysokości zł (słownie:) netto za najem 1m² powierzchni użytkowej.
2. Czynsz najmu ustalony został w oparciu o z dnia roku.
3. Zmiana wysokości czynszu najmu nie wymaga zmiany postanowień Umowy w tym zakresie.
4. Zmiana wysokości czynszu najmu nastąpi na podstawie jednostronnego oświadczenia woli Wynajmującego złożonego Najemcy w formie zawiadomienia o miesięcznym wymiarze opłat, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Zmiana, o której mowa w ust. 3 polega na corocznej waloryzacji czynszu najmu z dniem 1 marca każdego roku, w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie roku poprzedzającego waloryzację stawki.
6. Najemca zapłaci Wynajmującemu zmieniony czynsz od następnego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu doręczenia zawiadomienia wskazanego w ust. 3.
7. Najemca zobowiązany jest do opłacania należnych obciążeń publiczno-prawnych, wynikających z Ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2018 roku poz. 1445 z późniejszymi zmianami) na konto Urzędu Miejskiego w terminie i w wysokości ustalonej przez Prezydenta Miasta Koszalina.

§ 4

1. Oprócz czynszu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu, wraz z czynszem, następujące opłaty:
 - 1)
 - 2)
 - 3)
 - 4)
 - 5)
2. Najemca zapłaci opłatę z tytułu zużycia wody na podstawie wskazań wodomierza oraz aktualnej taryfy opłat obowiązującej dla miasta Koszalina. Opłaty uiszczane będą w formie zaliczki w wysokości ustalonej przez Wynajmującego, rozliczanej zgodnie z obowiązującym w budynku, w którym Lokal się znajduje, Regulaminem rozliczeń bądź na podstawie ogólnych zasad rozliczeń obowiązujących w budynku.
3. Z tytułu wywozu śmieci Najemca zapłaci opłatę śmieciową w wysokości wskazanej w karcie opłat.
4. W przypadku wyposażenia Lokalu w instalację grzewczą włączoną w instalację centralnego ogrzewania Budynku, Najemca miesięczne opłaty zapłaci Wynajmującemu w formie zaliczki, którą Wynajmujący rozliczał będzie zgodnie z obowiązującym w Budynku Regulaminem rozliczeń centralnego ogrzewania.
5. Zmiana stawek za opłaty wymienione w ust. 1 nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią Regulaminów o których mowa w ust. 2 i 4.

§ 5

1. Czynsz najmu (§ 3) i opłaty (§ 4) Najemca obowiązany jest zapłacić w terminie do 25-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, którego świadczenia te dotyczą, poczynwszy od dnia przejścia lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Czynsz i opłaty uiszcza się na rachunek bankowy Wynajmującego. Za datę zapłaty należności przyjmuje się dzień zaksięgowania środków na koncie Wynajmującego.
3. W razie opóźnienia w zapłacie należności określonych w ust. 1, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za opóźnienie Niezależnie od powyższego, przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą naliczona zostanie rekompensata za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z Ustawą z dnia 8.03.2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (w aktualnym brzmieniu).
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy. Wystawiane przez Wynajmującego faktury wskazywać będą jako podatnika-sprzedawcę: Gminę Miasto Koszalin, 75-007 Koszalin, Rynek Staromiejski 6-7, NIP: 6692385366, a jako wystawcę: Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie, 75-815 Koszalin, ul. Połczyńska 24.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Odbiorcy. Najemca wskazuje pełne dane na potrzeby wystawiania faktur:
6. Faktury doręczane będą zgodnie z oświadczeniem złożonym na piśmie Wynajmującemu w dniu podpisania Umowy. Zmiana sposobu doręczania faktur lub adresu doręczania nie wymaga zmiany Umowy, a jedynie pisemnego powiadomienia Wynajmującego.

Obowiązki Najemcy

§ 6

1. Najemca obowiązany jest w szczególności:
 - 1) używać Lokal z należytą starannością, zgodnie z jego umownym przeznaczeniem,
 - 2) nie oddawać Lokalu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim, bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 3) dbać o wygląd estetyczny Lokalu,
 - 4) uzyskać zgodę Wynajmującego lub Wspólnoty mieszkaniowej i właściwego organu architektonicznego na dokonanie wszelkich zewnętrznych zmian wizualnych lokalu, takich jak: detali architektonicznych, reklam, szyldów, kasetonów, podświetleń itp.,
 - 5) przestrzegać obowiązujący w budynku, w którym znajduje się Lokal, porządek domowy,
 - 6) sprzątać i utrzymywać porządek w pasie przyległym do Lokalu oraz na jego zapleczu,
 - 7) przestrzegać przepisy przeciwpożarowe i sanitarno-epidemiologiczne,
 - 8) konserwować i naprawiać podłogi, posadzki, wykładziny podłogowe oraz okładziny ścienne,

- 9) naprawiać i konserwować okna i drzwi, łącznie z ich malowaniem,
 - 10) dokonywać drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania Lokalu, dopływu i odpływu wody,
 - 11) malować ściany i sufity.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec właściwych organów administracyjno-porządkowych za uchybienia w zabezpieczeniu przeciwpożarowym, nieprzestrzeganie przepisów sanitarno-epidemiologicznych i porządkowych.
 3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
 4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.
 5. Ubezpieczenie wyposażenia lokalu należy do wyłącznej kompetencji Najemcy.
 6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy znajdującego się w lokalu oraz przed lokalem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
 - 2) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

§ 8

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
2. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powoduje, że pismo wysłane pod dotychczasowy adres uznaje się za doręczone.

Modernizacja i adaptacja Lokalu oraz ich rozliczanie

§ 9

1. Wszelkie roboty adaptacyjne i modernizacyjne wraz z wykonaniem ogrzewania, wykona Najemca na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów.
2. Wszelkie roboty wymienione w ust. 1, Najemca może wykonać po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca ulepszy Lokal bez zgody Wynajmującego, po zakończeniu Umowy przywróci Lokal do stanu poprzedniego. Na pisemny wniosek Najemcy, Wynajmujący może odstąpić od żądania przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego. Również w takim przypadku Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów poniesionych na dokonane w Lokalu ulepszenia.

Zawarcie i rozwiązanie Umowy

§ 10

1. Umowę zawarto na **czas**
2. Umowa zawarta na czas określony: *
 - 1) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - 2) może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
2. Umowa zawarta na czas nieokreślony może zostać: *
 - 1) wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 2) wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3,
 - 3) rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, w szczególności, jeżeli Najemca:
- 1) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu najmu lub kosztów eksploatacji za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa Lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) uruchomił w wynajętym lokalu (bez pisemnej zgody Wynajmującego) jedną z niżej wymienionych działalności:
 - a) agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu itp.,
 - b) kasyno, punkt gier hazardowych itp. bez wymaganego prawem zezwolenia (koncesji),
 - c) wprowadził do sprzedaży środki prawem zakazane m.in. dopalacze, inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, chemiczne środki odurzające itp.,
 - 4) dokona w Lokalu zmian adaptacyjnych i modernizacyjnych bez zgody Wynajmującego,
 - 5) odda Lokal osobie trzeciej w podnajem lub bezpłatne używanie bez zgody Wynajmującego,
 - 6) zniszczy Lokal (zdewastuje),
 - 7) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 11

1. Najemca wyda Wynajmującemu Lokal najpóźniej w następnym dniu roboczym po zakończeniu Umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, przywracając go do stanu poprzedniego, w stanie nie pogorszonym oraz odnowi ściany i pomaluje stolarkę.
2. W przypadku opóźnienia w wydaniu Lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości dwukrotnego dotychczasowego czynszu najmu oraz opłaty wskazane w § 4.
3. W przypadku stwierdzenia w trakcie przekazywania Lokalu Wynajmującemu, usterek, wad lub uszkodzeń, Najemca usunie je na swój koszt w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Po bezskutecznym upływie terminu, wskazanego w ust. 3, Wynajmujący zleci usunięcie usterek, wad lub uszkodzeń osobie trzeciej na koszt Najemcy.

Postanowienia końcowe

§ 12

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają - pod rygorem nieważności - formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy:
 - 1) Ustawy z dnia 23.04.1964 roku – *Kodeks cywilny* (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2020 roku poz. 1740 z późniejszymi zmianami),
 - 2) stosownych Uchwał Rady Miejskiej w Koszalinie i Zarządzeń Prezydenta Miasta Koszalina.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze umowy otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Gmina Miasto Koszalin

Zarząd Budynków Mieszkalnych w Koszalinie

.....

.....