

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Poznaniu pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez:

.....- Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych z siedzibą w Poznaniu przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań,

lub

.....działającego/działająca/działających na podstawie pełnomocnictw udzielonych przez Dyrektora Zarządu Komunalnych Zasobów Lokalowych z siedzibą w Poznaniu przy ul. Matejki 57, 60-770 Poznań,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

1. w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej :

Panią/Panem – zamieszkałym w, przy ul., posiadającą/posiadającym numer PESEL:, NIP :,

2. w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą :

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmąz siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem, posiadającym numer NIP:, REGON:, PESEL:....., kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

3. w przypadku przedsiębiorców – wspólników spółki cywilnej :

Panią/Panem – przedsiębiorca prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem:, posiadającym numer NIP:, REGON:....., PESEL:.....,

kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

i

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą, z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem....., posiadającym numer NIP:, REGON:....., PESEL:.....,

kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy, wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą : z siedzibą, posiadającą numer NIP :, REGON :,

4. w przypadku osoby prawnej :

..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w, przy ul., wpisana/wpisanym do(wskazać organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział, pod numerem, posiadającą/posiadającym numer NIP :, REGON :, kopia odpisu z rejestru stanowi załącznik do umowy, reprezentowaną/reprezentowanym przez : (wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna),

zwaną/zwanym/ zwanymi dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy nr położony w budynku przy ul. w Poznaniu, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni m² (protokół pomiarów z dnia**lub** zgodnie z np. zatwierdzonym operatem z inwentaryzacji lub kartoteką budynku z dnia).
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu.

3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu na cele (*wpisać cel na jaki wykorzystywany będzie lokal*).
4. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3.
5. W przypadku ewentualnej zmiany powierzchni przedmiotu najmu w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu, w tym roszczeń z tytułu opłat czynszowych.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony (*lub wpisać konkretną datę*).
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

lub

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia r. i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony (*lub wpisać konkretną datę*).

§ 3

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki :
.....zł za 1 m² przedmiotu najmu, tj. zł x m² = zł, do której to kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do 10-tego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz płatny będzie od dnia wydania przedmiotu najmu Najemcy na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2 (*lub podpisania umowy przez obie strony lub wpisać konkretną datę*). Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.
4. Najemca zobowiązany jest zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz.U.10.95.613 j.t. z późn. zm.) do uiszczania podatku od nieruchomości. Druk deklaracji na podatek od nieruchomości na dany rok wraz z informacją o sposobie wypełnienia deklaracji oraz informacja o nieruchomościach i obiektach budowlanych wraz z informacją o sposobie wypełnienia dostępne są w Punkcie Obsługi Klienta ZKZL. Załącznikiem nr 1 do umowy jest pisemne oświadczenie składane przez Najemcę przy podpisywaniu niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest złożyć wypełnione dokumenty we właściwym urzędzie tj. Wydziale Finansowym Urzędu Miasta Poznania (*wpisać adres: przy ul. Słowackiego 22 (60-823) Poznań*) w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.
5. W przypadku ustanowienia prawa trwałego zarządu nieruchomości na rzecz Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia na rzecz Wynajmującego opłaty za trwały zarząd za wynajmowaną powierzchnię, której wysokość ustalona jest na podstawie corocznej decyzji wydawanej przez właściwy organ. Wynajmujący odstąpi od pobierania opłaty za trwały zarząd w sytuacji, gdy nie będzie zobligowany do jej uiszczenia. Opłata jest płatna raz w roku, nie później niż do dnia 15 marca danego roku, na podstawie rachunku wystawionego Najemcy przez Wynajmującego. W przypadku braku konieczności zapłaty przez Wynajmującego opłaty za trwały zarząd za dany rok kalendarzowy po dacie 15 marca Wynajmujący zwróci Najemcy uiszczoną przez niego kwotę.

§ 4

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.
3. Pierwsza waloryzacja, o której mowa w ust. 1, nastąpi niezależnie od daty wydania przedmiotu najmu Najemcy na podstawie protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 2.

§ 5

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwane za pośrednictwem Wynajmującego, tj.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie określonym w § 3 ust. 2 umowy.
3. Wynajmujący może po uprzednim pisemnym wezwaniu wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w sytuacji, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą opłat, o których mowa w ust. 1 co najmniej za 2 (dwa) pełne okresy płatności.

§ 6

1. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za 2 (dwa) pełne okresy płatności, Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości w wyznaczonym terminie skutkować może rozwiązaniem przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu Najemca:
 - 1). wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego:
tytułem kaucji kwotę (słownie:) zł. Strony zgodnie postanawiają, że kaucja, o której mowa wyżej, podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację i podlega zwrotowi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, po potrąceniu ewentualnych należności Najemcy wobec Wynajmującego, z tytułów o których mowa wyżej.
lub (w przypadku umowy na czas oznaczony i wyboru tej formy zabezpieczenia) przedłożył gwarancję bankową **lub ubezpieczeniową** w wysokości odpowiadającej 3-miesięcznemu czynszowi brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, tj. kwotę (słownie:) zł,
 - 2). **(wpisać formę zabezpieczenia wybraną przez Najemcę, jeżeli jest wymagane)** wystawił weksel in blanco podpisany przez wystawcę **i jego współmałżonka (podpis małżonka - w przypadku gdy wystawcą weksla jest osoba fizyczna)**, poręczony przez dwóch poręczycieli **i ich współmałżonków (podpis małżonka - w przypadku gdy poręczycielem jest osoba fizyczna)** wraz z deklaracją wekslową określającą sposób wypełnienia weksla oraz tryb i warunki domagania się zapłaty z weksla
lub zobowiązuje się do przedłożenia w terminie 14 (czternaście) dni od daty podpisania umowy aktu notarialnego sporządzonego na koszt Najemcy, w którym podda się on rygorowi dobrowolnej egzekucji (art. 777 kpc) odnośnie terminowej zapłaty sumy pieniężnej w wysokości 6 – miesięcznego czynszu brutto wraz z opłatami za korzystanie z przedmiotu najmu, uzyskiwanymi za pośrednictwem Wynajmującego, tj. kwotę (słownie:) zł, przy czym termin do upływu, którego Wynajmujący będzie mógł wystąpić o nadanie aktowi klauzuli wykonalności, będzie nie krótszy niż 12 miesięcy, licząc od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia stosunku najmu.
2. **(w przypadku wyboru jako formy zabezpieczenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2)** Wynajmujący po bezskutecznym upływie terminu przedłożenia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 może odstąpić od umowy najmu. W przypadku odstąpienia od umowy, o którym mowa wyżej, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 150 % miesięcznego czynszu brutto należnego za przedmiot najmu.

§ 8

bez remontu

1. Najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo - budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy i termin wykonania prac.

2. W przypadku nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.
3. Nakłady i ulepszenia, o których mowa w ust. 1, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.
4. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo - budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa.
5. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zgłosić zarządcy lokalu zakończenie prac remontowo – budowlanych. Najemca zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco zarządcy lokalu do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.

lub
z remontem

1. Najemca zobowiązany jest do wykonania w terminie w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo- budowlanych, których zakres rzeczowy i szacunkowa wartość przedstawia się następująco: **(lub wpisać: określone zostały w załączniku nr 2 do umowy).**
2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu możliwe jest po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy i termin wykonania prac.
3. W przypadku niewykonania w wyznaczonym terminie lub nienależytego wykonania przez Najemcę prac, o których mowa w ust. 1 lub 2, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym **(w przypadku zwolnienia z płatności czynszu - , a ponadto Najemca zobowiązany będzie do zapłaty czynszu określonego w §3 za każdy miesiąc uzyskanego zwolnienia z płatności czynszu.)**.
4. Nakłady i ulepszenia, o których mowa w ust. 1 i 2, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich równowartości zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo - budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa.
6. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zgłosić zarządcy lokalu zakończenie prac remontowo – budowlanych. Najemca zobowiązany jest zgłaszać na bieżąco zarządcy lokalu do odbioru prace zanikające i ulegające zakryciu.

§ 9

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, z wyłączeniem wykonywania prac wskazanych w art. 6b ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U.05.31.266 j.t. z późn. zm.), jako obciążających Najemcę.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 lub 2, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości.
4. W przypadku przedmiotu najmu, który zlokalizowany jest w budynku będącym własnością Wspólnoty Mieszkaniowej, w przypadku ingerencji w część nieruchomości wspólnej np. w związku z planowanymi pracami adaptacyjno-remontowymi, montażem reklamy na elewacji lub wniosku o wyrażenie zgody na sprzedaż alkoholu wymagana jest zgoda Wspólnoty w formie uchwały. W przypadku budynku będącego własnością Miasta Poznania umieszczenie szyldu lub reklamy na elewacji budynku względnie na gruncie komunalnym jest odpłatne i wymaga podpisania uprzednio osobnej umowy najmu - w przypadku ustalenia bezumownego zajęcia powierzchni naliczone zostanie odszkodowanie. Informacja o statusie budynku dostępna jest u Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w przedmiocie najmu oraz na zewnątrz przedmiotu najmu, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu najmu i na jego zapleczu (w tym odśnieżania), na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd przedmiotem najmu.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, utrzymywać estetyczny wygląd stolarki okiennej i drzwiowej oraz w przypadku, gdy jest to technicznie możliwe wprowadzić niezbędne przystosowanie umożliwiające korzystanie z lokalu przez osoby niepełnosprawne.
3. W przypadku niepodejmowania przez Najemcę działań, o których mowa w ust. 1 lub 2, Wynajmujący po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania, uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.
4. Najemca zobowiązany jest również do przestrzegania przepisów sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych, które są związane z korzystaniem przez niego z przedmiotu najmu.

§ 11

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich.

§ 12

1. Wynajmujący może po uprzednim pisemnym pouczeniu rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich,
 - Najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
 - Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
 - Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
 - Najemca pozostaje w zwłoce ponad 1 (jeden) miesiąc w płatności podatku od nieruchomości lub opłaty, o której mowa w § 3 ust. 5 i ewentualnych odsetek, licząc od dnia doręczenia Najemcy przez Wynajmującego pisemnego wezwania,
 - wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
 - nieudostępnienia przez Najemcę przedmiotu najmu w sytuacji gdy zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw w przedmiocie najmu, które obciążają Wynajmującego względnie napraw elementów czy instalacji budynku, w którym znajduje się lokal lub części nieruchomości wspólnych (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii) w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania.
2. Umowa najmu może być rozwiązana przez Wynajmującego również w trybie i przypadkach określonych w ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.10.102.651 j.t. z późn. zm.).
3. Wypowiedzenie winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 13

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedem) **/lub więcej/** dni opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu uporządkowany przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów.

Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Najemcy.

W okresie ww. 7 dni **/lub więcej/**, Najemca zobowiązany jest do uregulowania opłaty w wysokości czynszu brutto z tytułu korzystania z przedmiotu najmu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu, proporcjonalnie do okresu korzystania, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.

2. W przypadku niewydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust. 1, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu:
 - 1). jednorazowo, karę umowną w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc najmu,
 - 2). odszkodowanie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 150% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
3. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka odszkodowania obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.

§ 14

W przypadku zmiany waluty stanowiącej środka płatnicze w Polsce, przeliczenie wynagrodzenia należnego Wynajmującemu /czynsz, odszkodowanie/ oraz kar umownych nastąpi według obowiązującego kursu podanego przez Bank Centralny. Zmiana wynagrodzenia /czynsz, odszkodowanie/ czy kar umownych w sytuacji, o której mowa wyżej, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 15

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania (**lub siedziby**). W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

§ 16

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

§ 17

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo i miejscowo sądu w Poznaniu.

§ 18

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

PODPISY STRON

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA