

**ZARZĄDZENIE NR 0151/611/09
PREZYDENTA MIASTA TYCHY
z dnia 16 listopada 2009r.**

**w sprawie zmiany Zarządzenia nr 0151/145/04 Prezydenta Miasta Tychy
z dnia 16 września 2004r. w sprawie określenia zasad przeprowadzania
przetargów na najem lokali użytkowych i stanowisk handlowych stanowiących
własność Miasta Tychy**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 oraz art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U.Nr 142, poz.1591 z 2001r. z późn.zm.) oraz w związku z § 6 pkt 2 uchwały nr 0150/XXII/471/04 Rady Miasta Tychy z dnia 24.06.2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy (z późn. zm.)

zarządza się, co następuje:

§ 1

Dokonuje się zmiany załącznika - projektu umowy najmu, o której mowa w § 6 ust. 3 Regulaminu przeprowadzania przetargów na najem lokali użytkowych i stanowisk handlowych stanowiących własność Miasta Tychy, stanowiącego załącznik do Zarządzenia nr 0151/145/04 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 16 września 2004r.

§ 2.

Za wykonanie Zarządzenia odpowiedzialny jest Naczelnik Wydziału Gospodarki Lokalowej.

§ 3.

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

W Z Ó R

/ po przetargu /

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu w Tychach, obowiązująca od dnia pomiędzy Miastem Tychy reprezentowanym przez Prezydenta Miasta, w imieniu którego działa na podstawie pełnomocnictwa Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Tychach - mgr inż. Teresa Pajor
zwanym w dalszej treści umowy **"WYNAJMUJĄCYM"**

a

zwanym w dalszej treści umowy **"NAJEMCĄ"**
o następującej treści:

§ 1

- Działając w oparciu o pismo Urzędu Miasta Tychy Wydział Gospodarki Lokalowej nr IGL z dnia** Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy położony w Tychach przy ul..... o łącznej pow. użytkowej m² oraz pow. grzewczej m² ustalonej wg. protokołu pomiaru lokalu stanowiącego integralną część umowy / **zał. nr 1** do umowy / z przeznaczeniem na :
- Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje - elektr., wod-kan, c.o.
- Najemca przed przejęciem obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń – szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo -odbiorczym, stanowiącym **zał. nr 2** do niniejszej umowy .
- Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie oraz bez prawa zwrotu od Wynajmującego przeprowadzi remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
- W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.

§ 2

- Umowa zostaje zawarta na okres **5-ciu lat**, tj. od dnia do dnia

§ 3

- Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w stosunku miesięcznym w następującej wysokości:

strefa –

- pow. podstawowa

..... zł/ m² x m² = zł

- pow. w kond. podziemnej

..... zł/ m² x m² = zł

+ podatek VAT

- Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących opłat niezależnych, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego :

a / opłaty za dostarczenie energii cieplnej – zaliczkowo:

wg stawki stałej / płatnej przez cały rok /

wg stawki zmiennej /płatnej w sezonie grzewczym zgodnie z wyliczeniem :

..... zł/m² x m² = zł

+ podatek VAT

Opłata ta stanowi przewidywany koszt zakupu energii cieplnej, na podstawie zamówionej mocy dla potrzeb c.o. oraz aktualnej taryfy opłat PEC Tychy, w przeliczeniu na 1 m² pow. danej nieruchomości.

Zaliczka podlega rozliczeniu 1 raz w roku i następować będzie do końca I kwartału roku następującego po roku będącym przedmiotem rozliczeń, na podstawie faktycznie poniesionych

przez Wynajmującego wydatków na zakup energii cieplnej wg. wskazań urządzeń pomiarowych zamontowanych w nieruchomości.

b / za dostarczenie wody i wprowadzenie ścieków do urządzeń kanalizacyjnych – zaliczkowo:

..... m³ x m³ = zł

+ podatek VAT

przy czym przyjęta do w/w zaliczkowego rozliczenia zadeklarowana przez Najemcę wielkość zużytej wody będzie podlegać jednostronnym zmianom wprowadzanym przez Wynajmującego w oparciu, o faktyczne zużycie wody przez Najemcę z poprzedniego okresu rozliczeniowego. Zmiana ta nie wymaga aneksu do umowy i zostanie uwidoczniiona na fakturze obejmującej dany okres rozliczeniowy. Opłata ta stanowi iloczyn ilości zużytej wody ustalonej na podstawie wskazania przyrządu pomiarowego (wodomierza) zainstalowanego w lokalu użytkowym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, ustalonych przez dostawcę wody. Nadto Najemca zostanie obciążony proporcjonalnie do ilości zużytej wody liczonej w sposób wykazany powyżej – ewentualnym niedoborem wynikającym z różnicy pomiędzy wskazaniem wodomierza głównego zamontowanego w nieruchomości, gdzie znajduje się przedmiot najmu, a sumą wskazań wodomierzy indywidualnych zamontowanych w poszczególnych lokalach w tej nieruchomości.

Zaliczka podlega rozliczeniu 2 razy w danym roku kalendarzowym i przy każdej zmianie .

3. Najemca z dniem podpisania niniejszej umowy **zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej bezpośrednio z jej dostawcą.**

4. Strony zgodnie ustalają, że **Wynajmujący może dokonać podwyżki stawki czynszowej, o której mowa w § 3 ust. 1, dwa razy w roku.**

Wzrost stawki czynszowej następować będzie z zastosowaniem takiego samego wskaźnika wzrostu jak w odniesieniu do identycznej branży i strefy oraz w terminach wprowadzenia zmian stawek czynszowych, dokonywanych przez Wynajmującego w oparciu o aktualnie obowiązujące przepisy , w sprawie zmiany wysokości stawek czynszowych za lokale użytkowe będące własnością Miasta Tychy.

5. Zmiana stawki czynszowej oraz zmiany wynikające z podwyżki opłat niezależnych wprowadzone będą w trybie jednostronnego oświadczenia woli złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego z podaniem podstawy wprowadzonej zmiany.

6. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą jego ewentualne należności związane z najmem przedmiotowego lokalu , a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonywania umowy przez Najemcę.

Wysokość kaucji strony określają jako równowartość sumy 2-miesięcznych opłat czynszowych i opłat za media, tj. kwoty

/ słownie:/.

Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu.

Strony zgodnie ustalają , że Wynajmujący wpłaci kaucję na specjalnie utworzone konto kaucji ING Bank Śląski Spółka Akcyjna w Katowicach oddział Tychy. .

W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem podlega zwrotowi Najemcy , po potrąceniu kosztów utrzymania konta oraz wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu , w terminie nie późniejszym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

§ 4

1. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie

2. Najemca zobowiązany jest uiszczać opłatę czynszową, podatek VAT oraz opłaty za otrzymywane świadczenia wymienione w § 3 ust 2 z góry, bez wezwania do dnia 10 tego każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność - przelewem na konto - **ING Bank Śląski Spółka Akcyjna w Katowicach oddział Tychy nr rachunku 72 1050 1399 1000 0022 8665 4963** , lub gotówką do kasy Wynajmującego.

Za termin zapłaty przyjmuje się dzień wpływu środków finansowych na konto Wynajmującego .

3. Łączna kwota miesięcznej należności za użytkowany lokal określona będzie każdorazowo w fakturze wystawionej przez Wynajmującego obejmującej wszystkie należności wraz z podatkiem VAT.

4. W przypadku braku faktury Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest wносить opłaty za

użytkowany lokal według wyliczenia określonego w fakturze za poprzedni miesiąc na zasadzie § 4 ust. 2.

Korekty płatności wynikającej z różnicy między kwotą uiszczoną a wykazaną w fakturze, dokonuje Najemca w terminie płatności zobowiązań za kolejny miesiąc kalendarzowy.

5. Od nieterminowych wpłat Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych .

§ 5

1. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa wynajmowanego lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy do wykonywania bieżących remontów i konserwacji lokalu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu utrzymania ich w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do wykonywania drobnych napraw podłóg, drzwi, okien, malowania ścian, stolarki okiennej i drzwiowej , napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Szczegółowy zakres obowiązków Najemcy zawiera **zał. nr.3** do niniejszej umowy który jest jej integralną częścią.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub podnajmu oraz zmieniać przeznaczenia lokalu jak też nie może zmieniać rodzaju prowadzonej działalności.
4. Zmiany w przedmiocie najmu inne niż przystosowanie dla osób niepełnosprawnych, a w szczególności jego przeróbki, przebudowa - wymagają zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie
5. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku.

§ 6

1. Najemca może ubiegać się o pisemną zgodę Wynajmującego na podnajem części najmowanego lokalu wg następujących zasad, i tak:
 1. zezwolenia są wydawane przez Wynajmującego na rzecz konkretnej osoby fizycznej lub prawnej wskazanej przez Najemcę w złożonym wniosku. W przypadku zmiany podnajemcy, Najemca winien uzyskać ponowną zgodę Wynajmującego na podnajem lokalu.
 2. podnajem może dotyczyć nie więcej niż 20 % powierzchni całego lokalu stanowiącego przedmiot najmu.
 3. Najemca, który uzyskał zgodę na podnajem, zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu do zatwierdzenia umowę podnajmu lokalu zawartą pomiędzy nim a podnajemcą, w terminie 7 dni od daty jej zawarcia.
 4. w przypadku nie zatwierdzenia przedłożonej umowy podnajmu przez Wynajmującego, wcześniej wydana zgoda na podnajem wygasa.
 5. zgoda na podnajem lokalu powoduje zmianę stawki czynszowej opłacanej dotychczas przez Najemcę lokalu za powierzchnię całkowitą – która wzrasta o : %.
 6. zgoda na podnajem lokalu wygasa z chwilą:
 - a/ złożonego przez Najemcę zawiadomienia o rezygnacji z podnajmu lokalu,
 - b/ rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn umowy najmu lub jej wygaśnięcia,
 - c/ zgonu najemcy – w przypadku osoby fizycznej – albo rozwiązania lub likwidacji Najemcy w przypadku osoby prawnej lub jednostki organizacyjnej nie mającej osobowości prawnej.
2. W przypadku stwierdzenia, iż Najemca podnajął lub oddał w bezpłatne użytkowanie lokal bez wymaganej zgody, Wynajmujący niezależnie od uprawnień, o których mowa w § 7 umowy, ma prawo żądać od Najemcy podwyższonego czynszu, za okres bezprawnego podnajmu lub oddania w bezpłatne użytkowanie, liczonego wg zasad określonych w § 6 ust 1 pkt 5 niniejszej umowy.

§ 7

Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, tj. gdyby zmienił przeznaczenie przedmiotu najmu, o którym mowa § 1 ust.1 umowy oraz naruszył postanowienia § 4, § 5 ust. 1,2,3 i 4 oraz § 6 niniejszej umowy.

§ 8

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu po odnowieniu i wykonaniu wszystkich prac określonych w § 5 ust.2 niniejszej umowy najpóźniej w dniu ustania umowy.
Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu, zajmowany jest przez Najemcę, który utracił tytuł prawny do lokalu, Wynajmujący do czasu opróżnienia lokalu naliczał będzie odszkodowanie w wysokości **300 %** należnego czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu.
Odszkodowanie to naliczane będzie w trybie jednostronnego oświadczenia woli złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przez Wynajmującego.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej / aneks do umowy /.

§ 10

Jeżeli umowa nie przewiduje inaczej wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami będą dokonywane na piśmie i będą uważane za doręczone, jeżeli zostały doręczone osobiście, faxem, pocztą kurierską lub listem poleconym na adres podany w komparycji niniejszej umowy.

O zmianie adresu strony są zobowiązane informować wzajemnie w terminie 7 dni od daty dokonania zmiany. Zawiadomienie staje się skuteczne w dniu następnym po doręczeniu tej informacji drugiej stronie. Brak takiego zawiadomienia skutkuje tym, że korespondencja doręczona na poprzedni adres będzie uznawana za właściwie doręczoną.

§ 11

W przypadku nie wykonania przez Najemcę zobowiązań płatniczych wynikających z umowy najmu obowiązany jest on ponieść koszty upomnień i wezwań do zapłaty w wysokości **10 zł** za każde wysłane wezwanie.

§ 12

1. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP 646-001-25-22 .
2. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP
3. Najemca zgodnie oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania z tytułu niniejszej umowy faktur VAT, bez jego podpisu odbioru.

§ 13

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy uchwały Rady Miasta Tychy nr 0150/XXII/471/04 z dnia 24.06.2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Tychy oraz aktualnie obowiązujące przepisy , w sprawie określenia zasad podnajmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy.

§ 14

Wszelkie spory mogące wynikać na tle realizacji niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy.

§ 15

Umowę sporządzono w 4-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, jeden otrzymuje Najemca , jeden Urząd Miasta Tychy .

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA