

**Zarządzenie Nr401/2010
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia 30 września 2010r.**

**w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta
Kalisza**

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.¹⁾) w związku z Uchwałą Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 3 września 2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 185, poz. 3139) zarządza się, co następuje:

**Rozdział I
Postanowienia ogólne**

§ 1

1. Zarządzenie niniejsze ustala szczegółowe zasady i warunki wynajmu lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Kalisza, a będących w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
2. Za lokal użytkowy uważa się samodzielny lokal lub jego część przeznaczony na cele inne niż mieszkalne w rozumieniu ustawy z dn. 24.06.1994r. o własności lokali (Dz. U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 oraz z 2004r. Nr 141, poz. 1492).
3. Zasób lokali użytkowych w obszarze Miasta Kalisza podlega podziałowi na strefy czynszowe: strefa centrum, strefa I, strefa II oraz strefa III - określone w załączniku nr 1 do niniejszego zarządzenia.
4. Ilekroć w zarządzeniu użyto określenia:
 - 1) najemca- należy przez to rozumieć najemcę w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 2) wynajmujący – należy przez to rozumieć Miasto Kalisz będące wynajmującym w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 3) najem lub podnajem – należy przez to rozumieć najem lub podnajem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego,
 - 4) uchwała – należy przez to rozumieć uchwałę Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza z dnia 03.09.2009r. w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu (Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 185, poz. 3139).
 - 5) wartość odtworzeniowa - wskaźnik przeliczeniowy kosztu odtworzenia 1 m² powierzchni użytkowej budynków. Wskaźnik ten ustalany jest, co 6 miesięcy przez Wojewodę, odrębnie dla poszczególnych powiatów. Ogłaszany jest w drodze obwieszczenia, w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Rozdział II

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy ogłoszone w Dz. U. z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 717 i Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 z 2007r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz.1218, z 2008r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458 oraz z 2009r. Nr 52, poz. 420.

Przeznaczenie lokali użytkowych do najmu

§ 2

1. Wynajem lokali użytkowych następuje w wyniku:
 - 1) przetargu nieograniczonego,
 - 2) bezprzetargowego przydziału.
2. Podstawowym trybem wynajmu lokali użytkowych jest przetarg nieograniczony.
3. Organizatorem przetargów jest Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
4. Przedmiotem przetargu jest wynajem lokalu użytkowego.
5. Wysokość stawki czynszowej za 1 m² powierzchni całkowitej lokalu użytkowego ustalana jest w drodze licytacji.

§ 3

1. Wynajem lokalu następuje na czas nieoznaczony, na czas oznaczony do lat 3, oraz na czas oznaczony powyżej 3 lat, jednak nie dłuższy niż lat 10.
2. Warunki wynajmu lokalu użytkowego określa szczegółowo umowa najmu na czas nieoznaczony, której projekt stanowi załącznik Nr 2 do zarządzenia oraz umowa najmu na czas oznaczony, której projekt stanowi załącznik Nr 3.

Rozdział III

Najem lokali na okres dłuższy niż 3 lata i nie dłuższy niż 10 lat oraz na czas nieoznaczony

§ 4

1. Przedmiotem wynajmu lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony, mogą być w szczególności lokale:
 - 1) przeznaczone na cele zgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie miejscowym,
 - 2) na cele zgodne z ich dotychczasową albo zbieżną funkcją,
 - 3) jeżeli sposób ich użytkowania po zmianie funkcji nie spowoduje nadmiernej uciążliwości w korzystaniu z pozostałej części nieruchomości lub otoczenia,
 - 4) jeżeli przemawia za tym istotny interes Miasta Kalisza, zagospodarowanie budynków albo ich części i budowli środkami własnymi jest niemożliwe lub nie znajduje uzasadnienia ekonomicznego, a zbycie nieruchomości, na której się znajdują budynki, budowle i lokale nie jest prawnie możliwe.
2. Na okres, o którym mowa w ust. 1 mogą być wynajmowane lokale, jeżeli najemca czyniąc nakłady w lokalu ze środków własnych i staraniem własnym, po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy najmu pozostawi nakłady bez prawa do odszkodowania, bądź staraniem i kosztem własnym przywróci nieruchomość do stanu poprzedniego, albo w przypadkach podyktowanych interesem Miasta Kalisza, nakłady zostaną rozliczone w ramach obowiązującego czynszu najmu.
3. Czas trwania umowy najmu określa Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu uwzględniając w szczególności: cel najmu, ewentualne nakłady ponoszone przez najemców, oraz sposób ich rozliczenia.

§ 5

1. Lokale użytkowe można wynajmować na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony w drodze przetargu.
2. Po umowie zawartej na czas oznaczony do 3 lat, istnieje możliwość zawarcia kolejnych umów najmu z tą samą stroną umowy, gdy przedmiotem umowy jest ten sam lokal.
3. W przypadku kolejnych umów, o których mowa w ust. 2, zawieranych na czas oznaczony, łączny okres ich trwania wraz z pierwszą umową nie może przekroczyć 10 lat.

§ 6

Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu w przypadku wynajmowania lokali na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata albo na czas nieoznaczony powinien uzyskać pozytywną opinię komisji Rady Miejskiej Kalisza do spraw mienia w przypadkach, w których wysokość ceny wywoławczej transakcji przekracza wartość 0,1 % aktualnego budżetu Kalisza, z zastrzeżeniem ust. 2 § 29 uchwały.

Rozdział IV

Zasady organizacji przetargów na wynajem lokali użytkowych i najem w drodze negocjacji

§ 7

1. Minimalne stawki wywoławcze w przetargach, określone są w załączniku nr 5 do niniejszego zarządzenia.
2. Decyzje o zastosowaniu stawki wywoławczej wyższej od minimalnej podejmuje każdorazowo Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu z uwzględnieniem atrakcyjności rynkowej lokalu.

§ 8

1. Przetarg nieograniczony odbywa się w formie publicznego przetargu ustnego na zasadach określonych w regulaminie stanowiącym załącznik nr 4 do niniejszego zarządzenia.
2. W przypadku nie wyłonienia najemcy w pierwszym przetargu, ogłaszany jest przetarg następny. Stawkę wywoławczą w drugim przetargu (określoną w załączniku nr 5) można obniżyć maksymalnie o 30 %.
3. Wysokość wylicytowanej stawki czynszowej obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Bezskuteczność dwukrotnie ogłoszonego przetargu umożliwia oddanie lokalu w najem w drodze negocjacji albo w drodze kolejnych przetargów, przy czym stawka wywoławcza może być dalej obniżana, lecz nie może być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w danym okresie.

§ 9

1. Uprawnienie do najmu lokalu w drodze negocjacji nie przysługuje najemcy, który przed przetargiem wypowiedział umowę najmu albo, z którym umowę najmu rozwiązano bez wypowiedzenia z jego winy.
2. Wysokość czynszu ustalonego w drodze negocjacji, nie powinna być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w danym okresie.
3. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu za zgodą Prezydenta Miasta Kalisza, w uzasadnionych przypadkach może wyrazić zgodę na dalsze obniżenie czynszu, jeśli będą przemawiać za tym okoliczności związane w szczególności: ze współfunkcjonowaniem przedmiotu najmu z nieruchomością przyległą albo jej częścią, w przypadku lokalu powodować może ponadnormatywne zużycie, a także inne okoliczności mogące mieć wpływ na stan przedmiotu najmu lub ich otoczenia.

§ 10

Do przeprowadzenia przetargów na najem lokali użytkowych uprawniona jest Komisja w składzie:

1. Przewodniczący – przedstawiciel Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu,
2. Z-ca przewodniczącego – przedstawiciel Urzędu Miejskiego - Wydziału Komunikacji i Ewidencji Działalności Gospodarczej w Kaliszu,
3. Sekretarz – przedstawiciel Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu,
4. Członek – przedstawiciel Rady Miejskiej Kalisza,
5. Członek – przedstawiciel Urzędu Miejskiego w Kaliszu - Wydziału Gospodarowania Mieniem.

Rozdział V

Najem lokali użytkowych na okres do 3 lat

§ 11

1. Lokale mogą być oddawane w najem na czas oznaczony do 3 lat w drodze przetargu bądź w trybie bezprzetargowym.
2. W trybie bezprzetargowym lokale użytkowe wynajmowane są w szczególności:
 - 1) osobom bezrobotnym zarejestrowanym w Powiatowym Urzędzie Pracy w Kaliszu oraz osobom tworzącym spółdzielnie socjalne, zainteresowanym wolnymi lokalami,
 - 2) na siedziby partii politycznych, na biura poselskie, senatorskie i poselsko-senatorskie oraz biura radnych,
 - 3) organom i jednostkom organizacyjnym administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne,
 - 4) na prowadzenie działalności charytatywnej, jeżeli cele te realizowane są przez podmioty, dla których są to cele statutowe i których dochody przeznaczone są w całości na działalność statutową, a w szczególności organizacjom pożytku publicznego na cel prowadzonej działalności pożytku publicznego.
 - 5) lokale wymienione w pkt.1-4, nie mogą być usytuowane na parterach w ciągach handlowo – usługowych.
3. Do wynajmu w trybie bezprzetargowym mogą być przeznaczone lokale użytkowe nie wynajęte w dwóch kolejnych przetargach nieograniczonych, z wyłączeniem podmiotów określonych w ust. 2 pkt.2 - 4 .

4. Stawki czynszowe za lokale użytkowe wymienione w ust. 2 i 3 oddawane w najem w trybie bezprzetargowym, ustala się w drodze negocjacji, między wynajmującym a najemcą, przy czym stawka wyjściowa za 1 m² pow. lokalu użytkowego stanowi stawka z ostatniego przetargu i nie może być niższa niż 3 % wartości odtworzeniowej obowiązującej w danym okresie.
5. Decyzję o wynajęciu lokalu użytkowego w trybie określonym w niniejszym paragrafie oraz o przedłużeniu na kolejne okresy trwania najmu, podejmuje Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu za zgodą Prezydenta Miasta Kalisza.

Rozdział VI

Warunki najmu i podnajmu lokali użytkowych

§ 12

Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu za zgodą Prezydenta Miasta Kalisza może wynajmować lokale użytkowe na czas oznaczony oraz na czas nieoznaczony, zgodnie z § 5 oraz § 6 oraz zastrzeżeniem § 29 uchwały.

§ 13

Dopuszcza się możliwość zamiany lokalu na inny lokal, w sytuacjach, gdy jest to związane z:

- 1) zamierzeniami inwestycyjnymi Miasta Kalisza,
- 2) zaspokajaniem potrzeb lokalowych Urzędu Miejskiego i jednostek organizacyjnych miasta,
- 3) koniecznością realizacji decyzji organów nadzoru budowlanego.

§ 14

1. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu za zgodą Prezydenta Miasta Kalisza, w przypadkach gospodarczo uzasadnionych, może wyrazić zgodę na podnajem części lokali użytkowych wykorzystywanych na cele handlowe, usługowe, produkcyjne i magazynowe na rzecz osób i jednostek, pod warunkiem wykorzystywania podnajętej części lokalu na ten sam cel.
2. Zgoda, o której mowa w ust. 1, może zostać wyrażona tylko na czas określony dla lokali użytkowych usytuowanych w II i III strefie czynszowej miasta.
3. Zgoda na podnajem może być wyrażona o ile:
 - 1) najemca lokalu użytkowego zobowiąże się opłacać czynsz najmu za całość lokalu, w tym za część podnajmowaną wg stawki za 1m² powierzchni podwyższonej o 30 %.
 - 2) rozwiązanie umowy najmu bez względu na przyczyny skutkuje jednocześnie rozwiązaniem umowy podnajmu i stanowi podstawę do żądania opuszczenia lokalu przez podnajemcę bez prawa do odszkodowania.

§ 15

1. Najpóźniej w dniu zawarcia umowy najmu i przed wydaniem kluczy do lokalu pobiera się kaucję zabezpieczającą.
2. Wysokość kaucji zabezpieczającej wynosi równowartość trzymiesięcznego czynszu (brutto).
3. Obowiązek wpłaty kaucji zabezpieczającej występuje w każdym przypadku zawierania nowej umowy najmu, z zastrzeżeniem ust. 6.
4. Kaucja zabezpieczająca wpłacana jest w pieniądzu i jest nie oprocentowana. W razie braku roszczeń Wynajmującego zwracana jest Najemcy po ustaniu najmu.
5. Kaucja zabezpieczająca podlega pełnemu rozliczeniu po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, w kwocie takiej samej, w jakiej została wpłacona (bez odsetek).
6. Dla lokali o społecznym przeznaczeniu – w uzasadnionych przypadkach, Prezydent Miasta Kalisza może:
 - 1) zwolnić najemcę z obowiązku wpłaty kaucji zabezpieczającej,
 - 2) obniżyć wysokość kaucji zabezpieczającej do 50 %.

§ 16

1. Dyrektor Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu za zgodą Prezydenta Miasta Kalisza może wyrazić zgodę na prowadzenie działalności gospodarczej przez osoby fizyczne, w wydzielonych izbach stanowiących skład lokali mieszkalnych w budynkach zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.
2. Stawka czynszowa za wydzieloną izbę lokalu mieszkalnego ulega podwyższeniu o 100 %.
3. Prowadzenie działalności gospodarczej nie może zakłócać spokoju użytkowników innych lokali oraz nie może zmienić funkcji oraz przeznaczenia lokalu.
4. Osoby, o których mowa w ust. 1 muszą dostarczyć zaświadczenie o zarejestrowaniu działalności gospodarczej.
5. Podstawowa stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
6. Istnieje możliwość zwolnienia z opłat czynszu w podwyższonej wysokości na okres 6 miesięcy od dnia podpisania aneksu do umowy najmu lokalu mieszkalnego dla następujących osób:
 - 1) bezrobotnych zarejestrowanych w Powiatowym Urzędzie Pracy,
 - 2) absolwentów szkół i uczelni.

§ 17

Istnieje możliwość rozliczenia nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, a poniesionych przez najemców lokali użytkowych

1. Zakres robót podwyższających trwale wartość lokalu lub zakres planowanych prac wymaga uprzedniego uzgodnienia z wynajmującym oraz zawarcia przez strony porozumienia remontowego.
2. Przykładowy wzór porozumienia remontowego określa załącznik nr 6 do zarządzenia.
3. Rozliczenie udokumentowanych nakładów, o których mowa w ust. 1, stanowi podstawę do dokonania rozliczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą poprzez zaliczenie poniesionych nakładów na poczet czynszu.
4. Refundacja, o której mowa w ust. 3, stosuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zostały rozliczone nakłady.

§ 18

Przy zawieraniu umów najmu:

1. Dopuszcza się możliwość zwolnienia z opłat czynszu na okres do 6 miesięcy, w związku z dużym zakresem robót budowlanych w lokalu, a także w celu uzyskania koniecznych zezwoleń do prowadzenia wskazanej działalności (m.in. zgody stosownych służb architektoniczno – budowlanych i konserwatorskich), o ile warunki te podane są w warunkach przetargu.
2. W przypadku zwolnienia z opłat czynszu, najemca będzie ponosił jedynie opłaty za media przed przystąpieniem do eksploatacji lokalu, z zastrzeżeniem ust.3
3. W przypadku nie dokonania nakładów inwestycyjnych w lokalu oraz w przypadku wypowiedzenia umowy najmu w okresie podanym w ust.1, najemca zostanie obciążony kwotą odpowiadającej kwocie zwolnienia.

Rozdział VII Postanowienia końcowe

§ 19

Wykonanie zarządzenia powierza się Dyrektorowi Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu oraz Naczelnikowi Wydziału Komunikacji i Ewidencji Działalności Gospodarczej Urzędu Miejskiego w Kaliszu.

§ 20

Traci moc Zarządzenie Nr 452/2004 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia 22 października 2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi na terenie Miasta Kalisza (z późniejszymi zmianami) oraz Uchwała nr 79/1993 Zarządu Miasta Kalisza z dnia 11 marca 1993r. w sprawie opłat za wydzielone izby stanowiące skład czynszowych mieszkań usytuowanych w budynkach zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych w Kaliszu.

§ 21

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania i podlega opublikowaniu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego.

UZASADNIENIE

Do zarządzenia nr Prezydenta Miasta Kalisza

z dnia
w sprawie zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących
własność Miasta Kalisza.

Dotychczasowe Zarządzenie Nr 452/2004 Prezydenta Miasta Kalisza z dnia z dnia 22 października 2004r. w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi na terenie Miasta Kalisza, obowiązywało od dnia 1 stycznia 2005r.

W związku z nowelizacją Ustawy o gospodarce nieruchomościami w roku 2007 oraz w roku 2008 związanych z gospodarowaniem nieruchomościami stanowiącymi własność Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego, dotychczasowe unormowania wymagały stosownych zmian. Powstała potrzeba spójnych regulacji wewnętrznych, w związku z udzieleniem dalszych kompetencji organom stanowiącym jednostki samorządu terytorialnego do uchwalania generalnych zasad nabywania, zbywania i obciążania nieruchomości oraz ich wydzierżawiania i wynajmowania.

W dniu 3 września 2009r. została podjęta Uchwała Nr XXXVIII/542/2009 Rady Miejskiej Kalisza w sprawie zasad gospodarowania nieruchomościami stanowiącymi mienie Kalisza – Miasta na prawach powiatu. Uchwała ta spowodowała potrzebę wprowadzenia zasad gospodarowania lokalami użytkowymi do obowiązujących unormowań prawnych. W związku z tym opracowano zbiór podstawowych reguł postępowania w odniesieniu do lokali będących własnością Miasta Kalisza, a zarządzanych przez Miejski Zarząd Budynków Mieszkalnych, które zostaną wprowadzone niniejszym Zarządzeniem.

Podkreślić należy, iż dochody, jakie Miasto osiągnie z najmu lokali użytkowych zostaną przeznaczone w szczególności na poprawę stanu technicznego całego zasobu komunalnego Miasta Kalisza. Wprowadzone zmiany mają na celu zabezpieczenie interesu Miasta oraz spowodują, iż gospodarka lokalami użytkowymi stanie się efektywniejsza.

Załącznik Nr 1
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia
w sprawie zasad wynajmowania lokali

PODZIAŁ MIASTA KALISZA NA STREFY CZYNSZOWE

STREFA CENTRUM

Do strefy centrum zaliczają się następujące ulice:

ul. Śródmiejska (od ul. Kazimierzowskiej do Głównego Rynku), Główny Rynek, ul. Zamkowa oraz ul. Kanonicka (do ul. Parczewskiego).

STREFA I

Do strefy I zalicza się obszar miasta zawierający się w obszarze ulic i placów (z wyłączeniem strefy centrum):

Plac Kilińskiego, Plac Jana Pawła II, Plac Św. Józefa, ul. Kolegialna, ul. Sukiennicza, ul. Kazimierzowska, ul. Babina, ul. Nowy Rynek, c.d. ul. Babina oraz cała ul. Śródmiejska, ul. Kanonicka (od ul. Parczewskiego), ul. Złota (do ul. Parczewskiego)

STREFA II

Do strefy II zalicza się część obszaru miasta na zewnątrz strefy I zawierającą się w obrysie ulic:

Al. Wojska Polskiego (od ul. Stawiszyńskiej), ul. Poznańska, ul. Harcerska, ul. Nowy Świat, ul. Czarna Droga, ul. Sportowa, ul. Warszawska, ul. Garncarska, ul. Stawiszyńska (do Al. Woj. Polskiego) oraz cała ul. Górnośląska.

STREFA III

Do strefy III zalicza się pozostały obszar miasta położony na zewnątrz strefy II zawierający się w granicach administracyjnych miasta.

Decydujące znaczenie w określeniu strefy czynszowej dla danego lokalu użytkowego ma usytuowanie jego wejścia.

Przykładowy wzór umowy najmu na czas nieoznaczony

Umowa nr

zawarta w dniu w Kaliszu pomiędzy Miastem Kalisz reprezentowanym przez
Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza Dyrektora MZBM Pana(-ią)
.....
mającego siedzibę w Kaliszu przy
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a
zam. z siedzibą w przy ulicy
❖ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem
w
❖ wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w
pod numerem

REGON :

NIP :

zwanym w treści umowy „Najemcą” o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. w Kaliszu o powierzchni ogólnejm², w tym:
 - a) powierzchnia podstawowa: m²
 - b) powierzchnia piwnic m²
 - c) pozostała powierzchnia m²zwany dalej lokalem.
2. Najemca oświadcza, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół zdawczo- odbiorczy określający szczegółowo stan techniczny poszczególnych pomieszczeń i urządzeń, stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 3

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, adresu zamieszkania, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania drzwi i okien.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt.3, pkt. 7 i pkt.8 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Najemcę, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
5. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu, a następnie uzyskanie wymaganych prawem decyzji.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zamontowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
4. Po zakończeniu umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia lokalu do stanu, w jakim znajdował się przed rozpoczęciem jego eksploatacji, w części lub w całości, na koszt Najemcy, nawet jeżeli wcześniej udzielił zezwolenia na wykonanie robót.
5. W przypadku odmowy Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub nie przywrócenia lokalu użytkowego do takiego stanu w określonym przez Wynajmującego okresie – Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy karę umowną w wysokości 5000 złotych oraz ewentualnego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kc.
6. W razie braku przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może dokonać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego we własnym zakresie na koszt najemcy i obciążyć go stosownie do przepisu ustępu poprzedzającego.

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), czyli:
Pow. lokalu m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (piwnica) m² x stawka 1 m² zł =zł
Pow. lokalu (podnajęta) m² x stawka 1 m² zł = zł
RAZEM zł
Słownie złotych :
.....
2. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:
 - za centralne ogrzewanie
w okresie grzewczym wg cen dostawcy zł
 - za zimną wodę
..... zł x m³ zł
 - za odprowadzenie ścieków
..... zł x m³ zł
 - za wywóz nieczystości stałych
..... zł

Razem miesięczne opłaty

Słownie złotych :

W przypadku zmiany stawek opłat za ww. świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
4. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach – gotówka w kasie MZBM lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

- BANK POCZTOWY nr 13 13201999 2401 4832 2000 005

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną dostarczone przez administratora budynku.
6. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość podwyższania stawki czynszu bez potrzeby wypowiedzania czynszu w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
10. Wynajmujący zastrzega, że stawka podstawowa czynszu podana w umowie obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bez uprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu.
11. Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca następnego.
12. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wraz z zawarciem umowy Najemca jest obowiązany wnieść kaucję w wysokości stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i na zasadach określonych w § 7 umowy.

§ 7

1. W dniu zawarcia umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia przysługujących Wynajmującemu należności z tytułu opłat czynszowych

- i dodatkowych, kar umownych i odszkodowań wynikających z niniejszej umowy, a także należności wynikających z § 5 ust. 6 umowy.
2. Kaucja stanowi równowartość trzymiesięcznego czynszu i wpłacana jest w pieniądzu. Jest nie oprocentowana i w razie braku roszczeń Wynajmującego zwracana jest Najemcy po ustaniu najmu.
 3. Kaucja podlega pełnemu rozliczeniu, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, w kwocie takiej samej, w jakiej została wpłacona (bez odsetek).

§ 8

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem za koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu lub opłat wskazanych w § 6 ust.1 i 2 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy (np. podnajmu lokalu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, wykonania remontu i adaptacji lokalu bez uzgodnienia z Wynajmującym, samowolnej zmiany prowadzonej branży, dewastacji lokalu).
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy Najemca ma obowiązek zwrócić lokal w dobrym stanie technicznym i dokonać koniecznych napraw i remontów albo zwrócić Wynajmującemu koszt ewentualnych napraw oraz remontów, do których był zobowiązany.
6. Najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zostanie sporządzony na koszt Najemcy protokół przejęcia opisujący stan techniczny zajmowanego przez Najemcę lokalu, w którym wymienione zostaną naprawy konieczne do wykonania przez Najemcę. W przypadku gdyby Najemca był nieobecny w dniu i o godzinie wyznaczonej do sporządzenia protokołu, Wynajmujący będzie miał prawo sporządzić protokół przejęcia lokalu jednostronnie na koszt Najemcy.
7. Jeżeli w przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca nie zwolni lokalu w terminie 3 dni od jej rozwiązania przez Wynajmującego, będzie zobowiązany zapłacić karę umowną z tytułu zajmowania lokalu, przy czym wysokość tej kary będzie wynosić 300 % czynszu miesięcznego, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy.

§ 9

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w § 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w § 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe:

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

§ 11

Każda zmiana postanowienia niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

Strony wyłączają możliwość przedłużania umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art.674 kodeksu cywilnego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Najemca:

Wynajmujący:

Przykładowy wzór umowy najmu na czas oznaczony

Umowa nr

zawarta w dniu w Kaliszu pomiędzy Miastem Kalisz reprezentowanym przez
Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza Dyrektora MZBM Pana(-ią)
.....
mającego siedzibę w Kaliszu przy
zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a
zam. z siedzibą w przy ulicy
❖ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem
w
❖ wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w
pod numerem
REGON :
NIP :

zwanym w treści umowy „Najemcą” o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. w Kaliszu o powierzchni ogólnejm², w tym:
 - a) powierzchnia podstawowa: m²
 - b) powierzchnia piwnic m²
 - c) pozostała powierzchnia m²zwany dalej lokalem.
2. Najemca oświadcza, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
3. Protokół zdawczo- odbiorczy określający szczegółowo stan techniczny poszczególnych pomieszczeń i urządzeń, stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, o którym mowa w ust. 1, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody właściciela nieruchomości.

§ 3

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim wyłącznie działalności określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, adresu zamieszkania, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu porządku domowego,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych.

§ 4

4. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,
 - 3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - 4) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 5) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,
 - 6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania drzwi i okien.
5. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt. 3, pkt. 7 i pkt. 8 wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym, chyba że stosownie do postanowień zawartych w § 5 ust. 2 niniejszej umowy, remont lub naprawa ma charakter nagły.
6. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Najemcę, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.
7. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.
8. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu, a następnie uzyskanie wymaganych prawem decyzji.

§ 5

7. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, gazowej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości, a także zobowiązany jest do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że urządzenia te zostały zamontowane przez Najemcę we własnym zakresie na jego koszt.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
9. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
10. Po zakończeniu umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia lokalu do stanu, w jakim znajdował się przed rozpoczęciem jego eksploatacji, w części lub w całości, na koszt Najemcy, nawet jeżeli wcześniej udzielił zezwolenia na wykonanie robót.
11. W przypadku odmowy Najemcy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego lub nie przywrócenia lokalu użytkowego do takiego stanu w określonym przez Wynajmującego okresie – Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy karę umowną w wysokości 5000 złotych oraz ewentualnego odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych kc.
12. W razie braku przywrócenia przez Najemcę lokalu do stanu poprzedniego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, Wynajmujący może dokonać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego we własnym zakresie na koszt najemcy i obciążyć go stosownie do przepisu ustępu poprzedzającego.

§ 6

13. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), czyli:

Pow. lokalu m² x stawka 1 m² zł =zł

Pow. lokalu (piwnica) m² x stawka 1 m² zł =zł

Pow. lokalu (podnajęta) m² x stawka 1 m²zł =zł

RAZEM zł

Słownie złotych :

14. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 3, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe:

- za centralne ogrzewanie

w okresie grzewczym wg cen dostawcy zł

- za zimną wodę

..... zł x m³ zł

- za odprowadzenie ścieków

..... zł x m³ zł

- za wywóz nieczystości stałych

..... zł

Razem miesięczne opłaty

Słownie złotych :

.....
W przypadku zmiany stawek opłat za ww. świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym zawiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.

15. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 2 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
16. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach – gotówka w kasie MZBM lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:

- BANK POCZTOWY nr 13 13201999 2401 4832 2000 005

17. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy, a także do ich przesyłania za pośrednictwem poczty, o ile nie zostaną dostarczone przez administratora budynku.
18. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
19. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 4 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
20. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
21. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość podwyższania stawki czynszu bez potrzeby wypowiedzenia czynszu w przypadku zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
22. Wynajmujący zastrzega, że stawka podstawowa czynszu podana w umowie obowiązuje do końca roku następującego po roku, w którym została zawarta umowa najmu. Po tym terminie stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok, obwieszczonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego – bez uprzedniego wypowiedzenia umowy w części dotyczącej wysokości czynszu.
23. Zmieniona stawka czynszu obowiązywać będzie strony od pierwszego dnia miesiąca następnego.
24. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wraz z zawarciem umowy Najemca jest obowiązany wnieść kaucję w wysokości stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu i na zasadach określonych w § 7 umowy.

1. W dniu zawarcia umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu kaucję dla zabezpieczenia przysługujących Wynajmującemu należności z tytułu opłat czynszowych i dodatkowych opłat, kar umownych i odszkodowań wynikających z niniejszej umowy, a także należności wynikających z 5 ust. 6 umowy.
2. Kaucja stanowi równowartość trzymiesięcznego czynszu i wpłacana jest w pieniądzu. Jest nie oprocentowana i w razie braku roszczeń Wynajmującego zwracana jest Najemcy po ustaniu najmu.
3. Kaucja podlega pełnemu rozliczeniu, po przekazaniu lokalu Wynajmującemu, w kwocie takiej samej, w jakiej została wpłacona (bez odsetek).

§ 8

8. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony, od dnia do dnia.....
9. Każda ze stron może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z przyczyn uzasadnionych.
10. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu lub opłat wskazanych w § 6 ust.1 i 2 za dwa pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy (np. podnajmu lokalu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, wykonania remontu i adaptacji lokalu bez uzgodnienia z Wynajmującym, samowolnej zmiany prowadzonej branży, dewastacji lokalu).
11. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
12. Po zakończeniu umowy Najemca ma obowiązek zwrócić lokal w dobrym stanie technicznym i dokonać koniecznych napraw i remontów albo zwrócić Wynajmującemu koszt ewentualnych napraw oraz remontów, do których był zobowiązany.
13. Najpóźniej w dniu rozwiązania umowy zostanie sporządzony na koszt Najemcy protokół przejęcia opisujący stan techniczny zajmowanego przez Najemcę lokalu, w którym wymienione zostaną naprawy konieczne do wykonania przez Najemcę. W przypadku gdyby Najemca był nieobecny w dniu i o godzinie wyznaczonej do sporządzenia protokołu, Wynajmujący będzie miał prawo sporządzić protokół przejęcia lokalu jednostronnie na koszt Najemcy.
14. Jeżeli w przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca nie zwolni lokalu w terminie 3 dni od jej rozwiązania przez Wynajmującego, będzie zobowiązany zapłacić karę umowną z tytułu zajmowania lokalu, przy czym wysokość tej kary będzie wynosić 300 % czynszu miesięcznego, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy.

§ 9

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w § 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w § 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 10

Strony ustalają następujące postanowienia szczegółowe:

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

§ 11

Każda zmiana postanowienia niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

Strony wyłączają możliwość przedłużania umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art.674 kodeksu cywilnego.

§ 13

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

Najemca:

Wynajmujący:

REGULAMIN PRZETARGU
Na wysokość stawki czynszu miesięcznego za 1m² powierzchni ogólnej lokalu
użytkowego

A. Postanowienia ogólne.

§ 1

1. Przedmiotem przetargu jest wysokość stawki czynszu miesięcznego netto bez podatku VAT za 1 m² powierzchni ogólnej wolnego lokalu użytkowego stanowiącego własność Miasta Kalisz, a będącego w zarządzie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych.
2. Przetarg może być nieograniczony.

§ 2

1. W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne i jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej.
2. Przystępujący do przetargu zobowiązani są do wpłacenia wadium w wysokości i w sposób określony w ogłoszeniu o przetargu.

§ 3

Miejsce i termin przetargu nieograniczonego podawany jest do publicznej wiadomości w ogłoszeniu o przetargu zamieszczonym w prasie lokalnej, natomiast miejsce, termin oraz wykaz lokali wystawionych do przetargu podawane są w ogłoszeniu zamieszczonym w Internecie na stronie www.mzbm.kalisz.pl oraz na tablicy ogłoszeń w siedzibie Miejskiego Zarządu Budynków Mieszkalnych w Kaliszu, co najmniej 7 dni przed przetargiem.

§ 4

Przetarg jest ustny i odbywa się w drodze publicznej licytacji.

§ 5

Licytacja wysokości stawki czynszu odbywa się dla każdego lokalu użytkowego oddzielnie w kolejności ustalonej w ogłoszeniu przetargu.

§ 6

1. Przetarg może się odbyć w przypadku zgłoszenia się choćby jednego uczestnika.
2. Przetarg jest ważny, jeżeli chociaż jeden z uczestników zaoferuje stawkę wyższą od stawki wywoławczej, o co najmniej jedno postąpienie.
3. Przetarg jest nierozstrzygnięty, jeżeli żaden z uczestników nie zaoferował postąpienia ponad stawkę wywoławczą.

§ 7

Licytacja rozpoczyna się od podania stawki wywoławczej netto.

§ 8

Zaoferowana przez uczestnika przetargu stawka przestaje być wiążąca, gdy inny uczestnik licytacji zaoferuje stawkę wyższą.

§ 9

Uczestnik, który zaoferuje najwyższą stawkę w przetargu, trzykrotnie wywołaną przez prowadzącego przetarg, nabywa uprawnienia do najmu licytowanego lokalu.

§ 10

Wadium wpłacone przez wygrywającego przetarg zalicza się na poczet czynszu, a wadia wpłacone przez pozostałych uczestników przetargu, którzy nie uzyskali prawa do najmu lokalu, zostają zwrócone w dniu przetargu, po jego zakończeniu.

§ 11

W przypadku nieodebrania wadium w oznaczonym czasie, zostanie ono zwrócone wpłacającemu po uprzednim uzgodnieniu formy zwrotu.

§ 12

Uczestnik może przenieść wpłacone wadium na kolejny licytowany lokal z zastrzeżeniem, że jest ono wystarczające na pokrycie należnej kwoty oraz nie zostało wykorzystane w licytowanym wcześniej lokalu.

§ 13

1. Przystępujący do przetargu mają możliwość zapoznania się z treścią projektu umowy najmu zamieszczonej na stronie internetowej www.mzbm.kalisz.pl lub siedzibie MZBM. Zapisy projektu umowy nie podlegają negocjacji.
2. Wygrywający przetarg zobowiązany jest do zawarcia umowy najmu w ciągu 7 dni od dnia odbycia się przetargu pod rygorem utraty wadium i prawa do najmu wylicytowanego lokalu.

§ 14

Przystępujący do przetargu mają możliwość dokonania oględzin lokalu przed przystąpieniem do licytacji. MZBM nie będzie uwzględniał uwag dotyczących stanu technicznego lokalu, zgłoszonych po zakończeniu licytacji.

§ 15

Czynsz za wylicytowany lokal oraz inne opłaty z tytułu najmu lokalu nalicza się od dnia następnego po dniu zawarcia umowy najmu.

§ 16

Z przebiegu przetargu sporządzany jest protokół, który powinien zawierać:

- oznaczenie lokalu (lokal) użytkowego,
- oznaczenie miejsca i czasu przetargu,
- imiona i nazwiska osób prowadzących przetarg,
- wysokość stawek wywoławczych,
- najwyższe stawki zaoferowane za poszczególne lokale,
- imię i nazwisko oraz miejsce zamieszkania lub siedziby wygrywającego przetarg,
- wysokość wpłaconego wadium,
- wzmiankę o odczytaniu regulaminu,
- podpisy osób prowadzących przetarg.

§ 17

MZBM może odstąpić od przeprowadzenia przetargu w całości lub wyłączyć z przetargu poszczególne lokale bez podania przyczyny.

§ 18

1. Do rozstrzygnięcia spornych kwestii i interpelacji upoważniona jest Komisja Przetargowa.
2. Komisja Przetargowa podejmuje rozstrzygnięcia w drodze głosowania jawnego, zwykłą większością głosów,
3. W przypadku równej ilości głosów decyduje głos Przewodniczącego Komisji Przetargowej.

B. Przetarg ustny nieograniczony.

§ 19

Ogłoszenie o przetargu ustnym nieograniczonym powinno zawierać informacje:

- adres lokalu użytkowego,
- powierzchnię lokalu użytkowego,
- przeznaczenie lokalu użytkowego,
- stawkę wywoławczą netto (bez podatku VAT) za najem 1 m² powierzchni lokalu,
- wysokość postąpienia,
- wysokość wadium, termin i miejsce jego wpłacenia,
- termin podpisania umowy,
- o konsekwencjach uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu,
- o możliwości zapoznania się z treścią projektu najmu przed przystąpieniem do przetargu,
- o możliwości dokonania oględzin lokalu przed przystąpieniem do przetargu,
- inne dodatkowe warunki przetargu (np. lokal do remontu).

§ 20

1. Przewodniczący Komisji Przetargowej otwiera przetarg, przekazując uczestnikom informacje:
 - 1) o których mowa w § 19
 - 2) podaje do wiadomości imiona i nazwiska osób lub nazwy firmy, które wpłaciły wadium i zostały dopuszczone do przetargu.
2. Przewodniczący Komisji Przetargowej informuje uczestników przetargu, że po trzecim wywołaniu najwyższej zaoferowanej stawki czynszu najmu postąpienia nie zostaną przyjęte.
3. Uczestnicy przetargu zgłaszają ustnie kolejne postąpienia stawki czynszu najmu, dopóki mimo trzykrotnego wywołania nie ma dalszych postąpień.
4. Postąpienie nie może wynosić mniej niż 1,00 zł lub wielokrotność 1,00 zł
5. Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli chociaż jeden uczestnik zaoferował, co najmniej jedno postąpienie powyżej stawki wywoławczej.
6. Po ustaniu zgłoszenia postąpień, Przewodniczący Komisji Przetargowej wywołuje trzykrotnie ostatnią, najwyższą stawkę i zamyka przetarg dotyczący konkretnego lokalu, a następnie ogłasza imię i nazwisko osoby lub nazwę firmy, która przetarg wygrała.

do Zarządzenia Nr
 Prezydenta Miasta Kalisza
 z dnia
 w sprawie zasad wynajmowania lokali
 użytkowych stanowiących własność Miasta
 Kalisza

WYKAZ
 Minimalnych stawek czynszu
 za najem 1 m² powierzchni lokali użytkowych,
 stanowiących stawki wywoławcze w przetargach

Lp.	Rodzaj działalności	Stawki netto w zł/m ²			
		Strefa Centralna	Strefa I	Strefa II	Strefa III
1	Lokale handlowe - sklepy (wszystkie)	45,00	25,00	20,00	15,00
2	Usługi materialne	45,00	25,00	13,00	11,00
3	Usługi niematerialne - prawne, medyczne i paramedyczne, informatyczne, finansowe, doradztwo podatkowe, konsulting gospodarcze itp.	45,00	25,00	18,00	11,00
4	Usługi niematerialne - oświatowe i wychowawcze (przedszkola, żłobki itp.), opiekuńcze i kulturalne	Strefa III + 100 %	Strefa III + 50 %	Strefa III + 25%	Nie mniej niż 3 % wartości odtworzeniowej
5	Usługi gastronomiczne	35,00	21,00	17,00	10,00
6	Bary mleczne	-	Strefa III + 50 %	Strefa III + 25%	Nie mniej niż 3 % wartości odtworzeniowej
7	Lokale produkcyjne - wytwórcze	-	31,00	13,00	8,00
8	Lokale magazynowe	-	11,00	9,00	8,00
9	Inne lokale o społecznym przeznaczeniu - partie polityczne i organizacje społeczne utrzymujące się wyłącznie ze składek członkowskich, dotacji i darowizn na ich siedziby, - organy i jednostki organizacyjne administracji państwowej i samorządowej na potrzeby własne. * organizacje społeczne o których mowa wyżej, zrzeszające kombatanów, inwalidów wojennych, osoby politycznie represjonowane w PRL, osoby niepełnosprawne, korzystają z zerowej stawki czynszu za lokale o pow. 25 m ² , przydzielone im na siedzibę, a w przypadku większej powierzchni – do ich oczynszowania przyjmuje się pow. lokalu pomniejszoną o 25 m ² .	-	Strefa III + 50%	Strefa III + 25 %	Nie mniej niż 3 % wartości odtworzeniowej

Dla lokali usytuowanych w budynkach na I piętrze stawkę czynszu obniża się o 50 %, dla lokali usytuowanych na kolejnych kondygnacjach obniżka o następne 5 %.

W przypadku dopuszczenia wynajmu lokalu na dowolną działalność ustala się stawkę wywoławczą najwyższą w danej strefie czynszowej Miasta ustalonej w niniejszym zarządzeniu.

Do lokali usytuowanych w piwnicach (posadzka położona jest poniżej 90 cm od poziomu ulicy), stawkę czynszu obniża się o 50 % z tym, że dla części lokalu użytkowego usytuowanego w piwnicy, wykorzystywanego na cele magazynowe stawkę obniża się o 75 %.

Dla lokali usytuowanych w suterrenach (posadzka położona jest do 90 cm od poziomu ulicy) stawkę czynszu obniża się o 25 % z tym, że dla części lokalu użytkowego usytuowanego w suterrenie, wykorzystywanego na cele magazynowe, stawkę czynszu obniża się o 50 %.

Dla lokali wymienionych w powyższej tabeli w pozycjach 1,2,5, i 6 zlokalizowanych w podwórzu, niewidocznych bezpośrednio z ulicy, stawkę czynszu obniża się o 50 %.
Obniżki dotyczą stawek wywoławczych czynszu.

Załącznik Nr 6
do Zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia
w sprawie zasad wynajmowania lokali
użytkowych stanowiących własność Miasta
Kalisza

ZASADY
rozliczenia nakładów koniecznych obciążających wynajmującego, a poniesionych przez
najemców lokali użytkowych

§ 1

1. Nakłady konieczne na remont lokalu użytkowego obciążające wynajmującego, a poniesione przez najemcę tego lokalu w czasie trwania stosunku najmu podlegają rozliczeniu na warunkach ustalonych przez strony (najemcę i wynajmującego) w porozumieniu remontowym. Dokument ten powinien określać w szczególności : zakres rzeczowy i finansowy remontu, termin jego wykonania oraz sposób rozliczenia nakładów.
2. Projekt umowy stanowi załącznik do niniejszych zasad.

§ 2

1. Zawarcie porozumienia, o którym mowa w § 1 następuje po protokólnym stwierdzeniu przez strony zakresu rzeczowego robót obciążających wynajmującego.
2. Protokół, o którym mowa w ust.1 winien zawierać w szczególności:
 - a) szczegółowy opis stanu technicznego lokalu,
 - b) określenie prac remontowych obciążających wynajmującego.
2. Kosztorys wstępny stanowiący integralną część protokołu sporządzany jest w oparciu o Katalogi Nakładów Rzeczowych (KNR) przyjmując do jego rozliczeń dla robocizny (R), kosztów materiałów (M), materiałów kosztów sprzętu (S) stawki nie wyższe niż średnie dla kwartału poprzedzającego rozliczenie robót określone w Informacji o Cenach Materiałów „SEKOCENBUD” oraz narzuty i zysk w wysokości obowiązującej w danym roku, przy czym:
 - narzut kosztów zakupu (K_z) stosuje się wyłącznie do kosztów materiałów (M),
 - narzut kosztów ogólnych (K_o) stosuje się do kosztów robocizny (R) i sprzętu (S),
 - zysk (Z) stosuje się do kosztów robocizny (R), sprzętu (S) i kosztów ogólnych (K_o).
3. Po przyjęciu protokołu przez najemcę wynajmujący określa, które z wymienionych robót wykona we własnym zakresie, które powinien wykonać najemca.

§ 3

1. Zakres określonych w protokole robót może ulec zmianie jedynie w przypadku, gdy w toku wykonywania remontu zostanie ujawniona konieczność wykonania innych, nie objętych protokołem prac.
2. Zmiany dokonuje się w drodze porozumienia stron poprzez sporządzenie protokołu dodatkowego w formie określonej w § 2 ust. 2 niniejszych zasad oraz stosownego aneksu do porozumienia remontowego.

§ 4

1. Po zakończeniu remontu przez najemcę rozliczenia nakładów dokonuje się na podstawie przedłożonych rachunków i kosztorysu końcowego, sporządzonego przez służby techniczne zarządcy lokalu, potwierdzającego zakres wykonywanych prac obciążających wynajmującego.
2. Nie podlegają rozliczeniu nakłady poniesione przez najemcę na adaptację lokalu dla rodzaju prowadzonej działalności, chyba, że rodzaj ten ustalił wynajmujący, a jego prowadzenie bez koniecznych prac adaptacyjnych byłoby niemożliwe. Wprowadzone przez najemcę w lokalu ulepszenia podlegają rozliczeniu zgodnie z art. 676 kodeksu cywilnego.

§ 5

Ustalona i uznana (w wyniku weryfikacji przez zarządcę lokalu dokumentów określonych w § 4 ust. 1 niniejszych zasad) wartość nakładów stanowi podstawę do dokonania rozliczenia pomiędzy wynajmującym a najemcą poprzez udzielenie 50 % zniżki w czynszu.

załącznik do załącznika Nr 6
do zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Kalisza
z dnia

POROZUMIENIE REMONTOWE Nr

w sprawie realizacji remontu lokalu użytkowego

zawarte w Kaliszu w dniu

pomiędzy Miastem Kalisz reprezentowanym przez Pełnomocnika Prezydenta Miasta Kalisza
Dyrektora MZBM Pana(-ią)
mającego siedzibę w Kaliszu przy ul. Al. Wolności 18
Zwanym z dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a
zam. z siedzibą w przy ulicy
❖ prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem
w
❖ wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego w
pod numerem

REGON :

NIP :

zwanym w treści umowy „Najemcą”

§ 1

Porozumienie dotyczy wykonania przez Najemcę robót budowlanych, polegających na:

-
-
-

zgodnie z przedstawioną MZBM dokumentacją, w postaci:

1.
 2.
 3.
- stanowiącą załączniki nr 1, 2 i 3 do niniejszego porozumienia.

§ 2

MZBM wyraża zgodę na wykonanie przez Najemcę zakresu robót określonych w § 1 niniejszego porozumienia, na podstawie wyżej wymienionej dokumentacji - na prawach inwestora bezpośredniego (tj. na koszt Najemcy i jego staraniem).

§ 3

Najemca zobowiązany jest do:

1. Wystąpienia do Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Kaliszu, w celu uzyskania stosownej zgody.
2. Zgłoszenia na piśmie Miejskiemu Zarządowi Budynków Mieszkalnych / Administracji przy ul....., gotowości przystąpienia do robót
3. Zlecenia robót wykonawcy posiadającemu stosowne uprawnienia.
4. Zapewnienia pełnienia nadzoru nad robotami przez osobę do tego uprawnioną.
5. Zgłoszenia na piśmie do MZBM – odbioru wykonania robót.
6. Ponoszenia odpowiedzialności za wszelkie szkody, jakie mogą wynikać w związku z prowadzonymi robotami i do niezwłocznego ich usunięcia we własnym zakresie i na własny koszt.
7. W przypadku konieczności zajęcia terenu na roboty, określone w § 1 niniejszego porozumienia, uprzednio uzyskania zgody właściciela terenu, we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4

1. Najemca ma obowiązek stosowania się do zaleceń MZBM co do sposobu wykonywania robót oraz uporządkowania terenu po zakończeniu robót budowlanych.
2. MZBM/ Administracja budynku ma prawo, w każdym czasie sprawdzić postęp robót i sposób ich wykonywania.
3. Uniemożliwienie MZBM/Administracji budynku - dokonania oględzin wykonywanych robót, wykonywanie ich w sposób sprzeczny z zaleceniami, a także prowadzenie robót w sposób uciążliwy dla innych użytkowników budynku - może spowodować odstąpienie przez MZBM od porozumienia w trybie określonym w § 5 niniejszego porozumienia.

§ 5

1. W przypadku wykonywania robót:
 - niezgodnie z zaopiniowaną dokumentacją i sztuką budowlaną,
 - ingerujących w części wspólne budynku bez uprzedniej zgody Wspólnoty Mieszkaniowej wyrażonej w postaci stosownej Uchwały,
 - w sposób zagrażający bezpieczeństwu ludzi lub mienia, albo ograniczający możliwość korzystania z lokali przez innych użytkowników,
 - w sposób uciążliwy dla użytkowników sąsiednich lokali oraz mieszkańców,
 - w sposób zakłócający porządek domowy,
 - w przypadku stwierdzenia braku właściwego nadzoru technicznego nad prowadzonymi robotami przez osobę uprawnioną,MZBM wyznaczy Najemcy pisemnie termin do doprowadzenia robót do stanu zgodnego z przepisami i zatwierdzoną dokumentacją techniczną.
2. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu MZBM może odstąpić od niniejszego porozumienia. Na żądanie MZBM, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego, bez prawa żądania przez Najemcę jakichkolwiek odszkodowań.

§ 6

1. Kontrolę nad wykonywanymi robotami ze strony Najemcy prowadzą inspektorzy nadzoru odpowiednich branż z MZBM
2. Najemca zawiadomi MZBM o uporządkowaniu terenu i zakończeniu robót, o których mowa w § 1, w celu dokonania ich odbioru przy udziale inspektorów nadzoru MZBM, przedstawiając stosowne protokoły badań i sprawdzeń. Przed datą dokonania odbioru powinny być naprawione ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzenia robót.
3. Odbiór robót, o których mowa w ust. 2, nastąpi na podstawie protokołu odbioru robót.

§ 7

1. Wszelkie roboty, o których mowa w § 1 objęte niniejszym porozumieniem, Najemca wykonuje na własny koszt i we własnym zakresie.
2. Warunki ewentualnego rozliczenia przedmiotowych kosztów poniesionych na remont lokalu użytkowego przez Najemcę, z zastrzeżeniem ust. 4, reguluje umowa najmu lokalu użytkowego.
3. Zwrot poniesionych nakładów może nastąpić, na mocy decyzji MZBM oraz na podstawie kosztorysów powykonawczych sporządzonych według obowiązujących zasad kosztorysowania, obmiarów robót potwierdzonych przez inspektora nadzoru odpowiednich branż z MZBM oraz faktur za zakupione materiały i zapłaconą usługę za roboty. Przedłożone kosztorysy będą zweryfikowane przez służby techniczne MZBM do poziomu cen nie wyższych niż średnie z Wydawnictwa SEKOCENBUD, z okresu wybudowania, pomniejszone o wskaźnik zużycia technicznego.
4. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont i modernizację użytkowanego lokalu użytkowego w zakresie dostosowania go do indywidualnych potrzeb Najemcy oraz nakładów poniesionych na wymianę elementów, które nie były zakwalifikowane do wymiany protokołem, z uwagi na stopień zużycia, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu i zdaniu lokalu użytkowego MZBM.

§ 8

1. W związku z wykonywaniem robót, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia opłat za media oraz usuwania odpadów budowlanych na czas trwania robót budowlanych.
2. W przypadku konieczności odłączenia jakichkolwiek mediów, Najemca zobowiązany jest powiadomić pozostałych użytkowników sąsiednich lokali oraz Administrację budynku z 3 -dniowym wyprzedzeniem.
3. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu robót uporządkować teren i naprawić ewentualne szkody powstałe w wyniku prowadzonych robót.
4. Najemca zobowiązany jest do bieżącego usuwania odpadów budowlanych i nie gromadzenia ich w miejscu ogólnodostępnym przeznaczonym na odpady komunalno-bytowe użytkowników.
5. Najemca zobowiązany jest również do zapłaty ewentualnych kar z tytułu naruszenia przepisów porządkowych, ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

§ 9

Przed przystąpieniem do wykonania robót ulegających zakryciu bądź zanikających, Najemca zobowiązany jest zawiadomić Administrację celem ich sprawdzenia, z wyprzedzeniem co najmniej 3 – dniowym.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszym porozumieniem mają zastosowanie postanowienia umowy najmu, Zarządzenie Nr Prezydenta Miasta Kalisza w sprawie zasad gospodarowania lokalami użytkowymi stanowiącymi własność Miasta Kalisza, a także przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszego porozumienia wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 12

1. MZBM ma prawo odstąpić od niniejszego porozumienia w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie porozumienia nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia porozumienia, w terminie dni od powzięcia wiadomości o tych okolicznościach. W takim przypadku Najemcy przysługiwać będzie w stosunku do MZBM roszczenie o zwrot nakładów poniesionych do czasu oświadczenia przez MZBM o odstąpieniu od porozumienia, określonego w zdaniu poprzedzającym.
2. Niniejsze porozumienie wygasa z chwilą rozwiązania umowy najmu lokalu użytkowego. W przypadku, gdy rozwiązanie umowy najmu nastąpi z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca zobowiązany jest do przywrócenia na żądanie MZBM lokalu użytkowego do stanu pierwotnego bez prawa żądania odszkodowania.
3. Najemca zobowiązuje się wykonać prace najpóźniej w terminie miesięcy od dnia zawarcia niniejszego porozumienia, pod rygorem odstąpienia przez MZBM od porozumienia.

§ 13

Niniejsze porozumienie zostało sporządzone w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....