

**Regulamin organizowania i przeprowadzania przez jednostkę budżetową
Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice publicznego przetargu ustnego
nieograniczonego na wynajem lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Kozienice.**

I. Zasady ogólne.

- 1) Wynajmowanie lokali użytkowych i garaży w zasobach Gminy Kozienice odbywa się po przeprowadzeniu przetargu publicznego ograniczonego i nieograniczonego - ustnej licytacji stawki czynszu.
- 2) Przetarg ustny ma na celu uzyskanie najwyższej stawki miesięcznego czynszu wynajmu lokalu, zatem wygrywającym przetarg, będzie podmiot zgłaszający najwyższą stawkę czynszu spośród wszystkich uczestników przetargu.
- 3) Stawka miesięcznego czynszu netto za 1m² powierzchni użytkowej lokalu stanowiąca stawkę wyjściową wywoławczą do przetargów na najem gminnych lokali użytkowych ustalana jest aktualną Uchwałą Rady Miejskiej w Kozienicach.
- 4) Opłata za przyjęty w wyniku przetargu lokal obejmuje oprócz wynegocjowanej stawki czynszu również podatek VAT w wysokości 23 %.
- 5) Stawkę postąpienia w stosunku do stawki wyjściowej - wywoławczej w przetargu ustalono na 1 zł /1m² pow. użytkowej lokalu.
- 6) Za zorganizowanie i przeprowadzenie przetargu odpowiedzialny jest Dyrektor jednostki budżetowej Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice z siedzibą przy ul. Radomskiej nr 36 w Kozienicach (na podstawie pełnomocnictwa Burmistrza Gminy Kozienice) zwany dalej „organizatorem przetargu”.
- 7) Ilekroć w niniejszym regulaminie jest mowa o „lokalu użytkowym” należy pod tym odpowiednio rozumieć także garaż.
- 8) Przedmiotem przetargu może być tylko lokal użytkowy, garaż, który w chwili przetargu jest wolny (nieobciążonym umową najmu).
- 9) Umowa zawarta będzie na czas nieoznaczony.
- 10) Adaptacja lokalu do potrzeb działalności nastąpi za zgodą Wynajmującego, bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.
- 11) Przyszły najemca ponosić będzie także opłaty za świadczenia dodatkowe tj;
 - a) opłaty za te media, na które nie będzie miał zawartych indywidualnych umów z dostawcami, a także opłat za zużycie energii elektrycznej (zgodnie z licznikiem) płaconych bezpośrednio przez Najemcę do lokalnego zakładu energetycznego;
 - b) opłaty z tytułu podatku od nieruchomości płaconego na rzecz Gminy Kozienice.
- 12) Komisję przetargową stanowią pracownicy organizatora powołani aktualnym Zarządzeniem Dyrektora jednostki Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice w składzie 5 osób. Do ważności przeprowadzenia przetargu komisja działa w składzie 3 osób w tym przewodniczący lub z-ca przewodniczącego .
- 13) Termin przetargu wyznacza się najwcześniej po upływie 21 dni od daty jego ogłoszenia.
- 14) Dział Administracyjny –Techniczny przygotowuje treść ogłoszenia określając:
 - a) nr pisma (ogłoszenia) i datę ogłoszenia;
 - b) nazwę i siedzibę ogłaszającego przetarg;
 - c) rodzaj / tryb przetargu;
 - d) opis nieruchomości w tym (nr ewidencyjny działki, KW);

- e) opis przedmiotu przetargu - w tym : lokalizację, powierzchnię, wyposażenie;
 - f) kwotę wywoławczą miesięcznego czynszu netto (stawkę wyjściową czynszu netto za 1m² pow. użytkowej lokalu do przetargu) z zaznaczeniem, doliczenia podatku VAT w wysokości określonej obowiązującymi przepisami;
 - g) okres na jaki umowa będzie zawarta;
 - h) kwotę postąpienia w stosunku do stawki wyjściowej;
 - i) warunki dopuszczenia uczestnika do przetargu w tym :
 - wysokość, termin i konto wpłaty wadium ;
 - warunki udziału w przetargu pełnomocnika;
 - zaświadczenie z Gminy Kozienice o braku zadłużenia z tytułu opłat publiczno-prawnych.
 - j) informację o opłatach za dodatkowe świadczenia (poza czynszem najmu), które będą obciążały przyszłego najemcę;
 - k) zobowiązania w stosunku do uczestników przetargu - konieczność zapoznania się:
 - 1) ze stanem technicznym lokalu użytkowego;
 - 2) ze wzorem umowy najmu lokalu użytkowego;
 - 3) z Regulaminem organizowania przetargów;
 - l) informacja o wykluczeniu z udziału w przetargu;
 - m) zastrzeżenie o prawie do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- 15) Ogłoszenia o przetargu umieszcza się z 21 dniowym wyprzedzeniem:
- na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Kozienicach,
 - na tablicy ogłoszeń w siedzibie jednostki ZMKGK przy ul. Radomskiej 36 w Kozienicach,
 - w witrynie lokalu, którego dotyczy przetarg,
 - **na stronie internetowej BIP jednostki - zmkgk.bip.kozienice.pl**
 - **na stronie internetowej Gminy Kozienice - kozienice.pl str. BIP** (menu Aktualności /Ogłoszenia).

II. Warunki uczestnictwa w przetargu .

- 1) W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne, prawne, osobowe spółki prawa handlowego oraz inne podmioty.
- 2) Warunkiem uczestnictwa w przetargu jest wpłata wadium w terminie i kwocie określonej w ogłoszeniu (w wysokości 1 miesięcznego czynszu brutto - liczonej ze stawki wywoławczej wraz ze świadczeniami w sezonie grzewczym) .
 - wpłaty należy dokonać - **Zarządanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice ul. Radomska 36, nr konta 87 1240 5862 1111 0010 4909 3594;**
 - wpłaty wadium należy dokonać przelewem na w/w rachunek bankowy wskazany w ogłoszeniu o przetargu najpóźniej przed dniem przetargu;
 - dowodem wniesienia wpłaty wadium będzie potwierdzenie przelewu lub potwierdzenie z działu finansowo - księgowego o dokonanej wpłacie na koncie „ wadium” w dniu poprzedzającym przetarg;
 - na dowodzie wpłaty wadium, lub bankowym potwierdzeniu przelewu musi figurować ten sam podmiot co przystępujący do przetargu ustnego;
 - na dowodzie wpłaty lub bankowym potwierdzeniu należy wskazać oznaczenie podmiotu przetargu, którego dotyczy wpłacone wadium tj. adres lokalu;
 - przy planowanym wynajęciu kilku lokali należy wpłacić wadium na każdy lokal osobno;
- 3) Przedłożenie zaświadczenia z Gminy Kozienice o niezaleganiu z opłatami z tytułu opłat publiczno-prawnych (uzyskane co najwyżej 1 m-c przed datą przetargu).

- 4) Pełnomocnicy (niewskazani w KRS) powinni złożyć umocowanie notarialne do udziału w przetargu oraz do zawarcia umowy.
- 5) Uczestnicy przetargu powinni się zapoznać się :
 - a) ze stanem technicznym lokalu w terminie uzgodnionym z Wynajmującym;
 - b) ze wzorem umowy najmu;
 - c) z Regulaminem organizowania i przeprowadzania przetargów znajdującym się u Organizatora przetargu lub na stronie BIP (zmkkgk.bip.kozienice.pl).
- 6) Wyklucza się z udziału w przetargu oferenta (pomimo wpłaconego wadium) który:
 - a) w dacie przetargu posiada zadłużenie z tytułu opłat publiczno-prawnych na rzecz właściciela lokalu tj. Gminy Kozienice;
 - b) w dacie przetargu posiada zadłużenie na rzecz jednostki ZMKKGK.

III. Przebieg przetargu .

- 1) Komisja przetargowa powołana Zarządzeniem Dyrektora jednostki - ZMKKGK ma charakter stały i powołana jest celem przeprowadzenia przetargów na lokale użytkowe Gminy Kozienice.
- 2) Komisja przetargowa działa w składzie 3 osób, w tym przewodniczący lub zastępca przewodniczącego.
- 3) Komisja przekazuje w dniu przetargu ogłoszenie o przetargu do Działu Finansowo-Księgowego, celem sprawdzenia wpłat wadium i ewentualnego zadłużenia podmiotów przystępujących do przetargu.
- 4) W określonym czasie Komisja wskazuje lokal przeznaczony do przeprowadzania przetargów.
- 5) Przed przystąpieniem do przetargu Komisja :
 - a) sprawdza prawidłowość wpłaty wadium,
 - b) dokumenty potwierdzające brak zadłużenia: wobec Gminy Kozienice, oraz jednostki ZMKKGK (załącza je do protokołu z przetargu);
 - c) sprawdza dokumenty tożsamość oferentów,
 - d) dokonuje wstępnej oceny oferentów,
 - e) przyjmuje od oferentów oświadczenia o zapoznaniu się z niniejszym regulaminem organizowania przetargów (stanowiące załącznik do protokołu z przetargu):
- 6) Otwierając przetarg ustny nieograniczony przewodniczący komisji przetargowej przekazuje uczestnikom przetargu informacje istotne dla przetargu oraz podaje do wiadomości imiona i nazwiska albo nazwy lub firmy osób, które wpłaciły wadium, przedstawiły wymagane dokumenty i zostały dopuszczone do przetargu.
- 7) Przetarg jest ważny bez względu na liczbę uczestników, jeżeli przynajmniej jeden uczestnik, podmiot (oferent spełniający warunki określone w ogłoszeniu) zaoferował co najmniej jedno postąpienie powyżej ceny-stawki wywoławczej czynszu.
- 8) W trakcie przetargu jego uczestnicy zgłaszają kolejne postąpienia stawki wywoławczej czynszu najmu.
- 9) Oferta złożona w toku przetargu przestaje wiązać, gdy inny uczestnik przetargu złoży ofertę korzystniejszą.
- 10) Oferta najkorzystniejsza staje się ostateczną po trzykrotnym jej wywołaniu przez Przewodniczącego Komisji, który zamyka przetarg, ogłaszając stawkę czynszu najmu imię i nazwisko, lub nazwę /firmę osoby wygrywającej przetarg/.
- 11) Z postępowania przetargowego sporządza się protokół który stanowi podstawę do zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego i musi być zatwierdzony przez Dyrektora jednostki.
- 12) Protokół z postępowania przetargowego powinien zawierać:
 - a) adres i powierzchnię lokalu użytkowego;
 - b) termin miejsce i rodzaj przetargu;
 - c) skład komisji przetargowej;

- d) kwotę wywoławczą czynszu netto;
 - e) wysokość wpłaconego wadium;
 - f) dane licytantów;
 - g) najwyższe kwoty stawki czynszu netto za 1 m2 pow. lokalu zgłoszone przez licytantów;
 - h) uzasadnienie rozstrzygnięć podjętych przez Komisję;
 - i) dane licytanta, który zaoferował najwyższą kwotę czynszu.
- 13) Wadium wpłacone przez oferentów, których oferty nie zostały wybrane podlega zwrotowi w ciągu trzech dni po przetargu.
- 14) Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg ulega zarachowaniu na poczet czynszu.

IV. Zobowiązania w stosunku do przedmiotu wygrywającego przetarg oraz terminy ich spełnienia.

1. Wygrywający przetarg - przyszły najemca zobowiązany jest :
- 1) Do zapłaty wynegocjowanego w przetargu czynszu i opłat dodatkowych wraz z doliczonym podatkiem VAT w aktualnie obowiązującej wysokości (obecnie obowiązująca stawka 23%);
 - 2) waloryzacja stawki czynszu następuje corocznie o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych z okresu pierwszych trzech kwartałów roku poprzedniego ogłaszany przez Prezesa GUS w zaokrągleniu do dziesiętnych groszy, nie więcej niż 1,5%.
 - 3) Do regulowania oprócz w/w czynszu, także opłat:
 - a) za świadczenia dodatkowe tj. opłaty za te media, na które nie będzie miał zawartych indywidualnych umów z dostawcami (w formie zaliczek, ostatecznie rozliczanych na koniec roku obrachunkowego), a także opłat za zużycie energii elektrycznej (zgodnie z licznikiem) płaconych bezpośrednio przez Najemcę do lokalnego zakładu energetycznego;
 - b) z tytułu podatku od nieruchomości płaconego corocznie na rzecz Gminy Kozienice .
 - 4) Do wpłaty w terminie do 10 dni od dat przetargu kaucji w kwocie równej trzymiesięcznemu wynegocjowanemu czynszowi brutto wraz ze świadczeniami dodatkowymi (w sezonie grzewczym);
 - a) Kaucja zabezpieczająca warunki należytego wykonania umowy przez najemcę jest nieoprocentowana, podlega rozliczeniu i zwrotowi Najemcy w terminie co najmniej miesiąca od daty ustania zawartej umowy), po potrąceniu przez Wynajmującego w kolejności:
 - należności na poczet nieuregulowanych kwot z tytułu umowy najmu;
 - sum pokrywających poniesione straty z tytułu dokonanych zniszczeń i dewastacji wynajmowanym lokalu;
 - b) Kaucja płatna jest przelewem na określony przez Wynajmującego rachunek bankowy.
 - 5) Umowa najmu zawarta będzie na czas nieoznaczony obowiązywać będzie wraz z zapłatą czynszu wraz z opłatami - świadczeniami dodatkowymi od dnia wpłaty kaucji, nie później niż w ciągu 10 dni od daty przetargu;
 - 6) Do zawarcia i podpisania umowy najmu lokalu użytkowego w ciągu 10 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu, w przypadku niedopełnienia tego warunku organizator przetargu - jednostka ZMKGK może odstąpić od zawarcia umowy najmu w tej sytuacji wadium nie podlega zwrotowi.
 - 7) Do przedstawienia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji o którym mowa w art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego w celu zabezpieczenia skutecznego opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu lub sprawnej windykacji w wysokości do 6-krotnego czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz

z należnymi odsetkami jak również za bezumowne korzystanie w takiej samej wysokości czynszu i opłat świadczeń dodatkowych brutto wraz z należnymi odsetkami.

- a) powyższe oświadczenie musi być złożone w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy i stanowi warunek skutecznego jej zawarcia. Niedostarczenie tego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
 - b) protokółarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.
 - c) należność za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza związane z zawarciem umowy najmu powinien regulować przyszły najemca lokalu;
 - d) obowiązek złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji nie dotyczy najemców garaży, miejsc garażowych.
- 8) Do uzyskania zgody jednostki - ZMKGK na adaptację lokalu do przyszłej działalności bez możliwości zwrotu poniesionych kosztów.
2. Do złożenia w terminie 21 dni od daty przetargu wydruk z CEDIDG lub KRS z poświadczeniem oferenta o zgodności danych zawartych w wydrukach ze stanem faktycznym jeżeli przedsiębiorca nie będzie prowadził działalności gospodarczej w dniu przetargu.
3. Wadium wpłacone przez oferenta wygrywającego przetarg podlega zarachowaniu na poczet czynszu.

V. Postanowienia końcowe.

- 1) Jeżeli pierwszy przetarg nie dojdzie do skutku, ogłasza się nie wcześniej jak po upływie 7 dni od daty pierwszego przetargu drugi przetarg;
- 2) Stawka wyjściowa w drugim przetargu pozostaje niezmieniona ;
- 3) Lokale użytkowe , stanowiące zasób użytkowy Gminy Kozienice (zgodnie z Uchwałą Nr XLV/500/2010 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice i Uchwałą Nr XXXIV/350/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 27 czerwca 2013r. zmieniającą uchwałę w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice) mogą być oddane w najem bez przetargu w drodze negocjacji w przypadku przeprowadzenia co najmniej dwóch kolejnych przetargów ustnych nieograniczonych zakończonych wynikiem negatywnym, oddanie może nastąpić w okresie nie krótszym niż 30 dni i nie dłuższym niż 5 m-cy, licząc od dnia zamknięcia drugiego przetargu.
- 4) Dyrektor Zarządzania Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice – Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
- 5) Każdy uczestnik przystępujący do przetargu powinien zapoznać się niniejszym Regulaminem organizowania przetargów znajdującym się u Organizatora przetargu, ze stanem technicznym licytowanego lokalu użytkowego, przed wpłaceniem wadium będącym warunkiem przystąpienia do przetargu.
- 6) W sprawach nieuregulowanych niniejszym Regulaminem mają zastosowanie przepisy art. 66-77 KC oraz art. 96 KC.

Dyrektor
mgr Robert Gregorczyk

U M O W A

najmu lokalu użytkowego

wzór

W dniur. pomiędzy:

Zarządzaniem Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice z siedzibą 26-900 Kozienice ul. Radomska 36, Nr NIP 812-191-53-46, Nr REGON 146445654 reprezentowanym przez: Dyrektora mgr Roberta Gregorczyka (działającego na podstawie Zarządzeniem Nr 272/2013 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 4 marca 2013w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi jednostki budżetowej „Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice”) zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....
..... (NIP, REGON wpisanym do KRS/CEDIG
pod nr reprezentowanym przez
..... PESEL

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

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy wchodzący w skład nieruchomości położonej w Kozienicach przy ul.....oznaczony nr o pow. użytkowej.....m², wyposażony w instalację;

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

3. Zarządcą lokalu użytkowego jest jednostka budżetowa Zarządzanie Mieniem Komunalnym

Gminy Kozienice z siedzibą przy ul. Radomskiej 36 w Kozienicach.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy opisany w § 1 na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

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

§ 3

Strony oświadczają, że niniejsza umowa najmu zawarta zostaje z dniem podpisania z mocą obowiązującą od dniar. na czas nieoznaczony.

§ 4

1. Z tytułu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do regulowania świadczenia pieniężnego na rzecz Wynajmującego za każdy m-c według poniższych zasad:

- 1) czynsz najmu płatny z góry w terminie do 20 danego m-ca obliczony jako iloczyn wynegocjowanej stawki czynszowej za 1m² pow. użytkowej i wynajmowanej powierzchni użytkowej ;
- 2) opłat w formie zaliczki za „c.o.” płatnych z góry w terminie do 20 każdego miesiąca, obliczonej jako iloczyn obowiązującej w danym miesiącu stawki umownej za 1 m² pow. użytkowej lokalu i ogrzewanej powierzchni użytkowej wynajmowanego lokalu;
- 3) opłat dodatkowych za wodę i kanalizację rozliczanych (dwa razy w roku miesiącu czerwcu i grudniu) wg zużycia wodomierza zgodnie z obowiązującą taryfą

opłat abonamentowych i stawki za 1m³ pobranej wody oraz odprowadzanych ścieków;

- 4) opłat dodatkowych za odbiór nieczystości stałych naliczanych w formie zaliczki płatnej w terminie do 20 każdego m-ca, tj. kwoty za udział w dzierżawie kontenera na śmieci oraz opłaty równej iloczynowi umownej ilościm³ śmieci i aktualnie obowiązującej ceny za 1 m³ śmieci;

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

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

Wynajmującemu wynosi odpowiednio:

1) Czynsz najmu: zł /1m² xm² =
zł netto

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

2) Zaliczka centralne ogrzewanie: m² x ... zł =zł
netto

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

w okresie

grzewczym.

- 3) Opłata za wodę i kanalizację 2 razy w roku w m-cu czerwcu i grudniu zgodnie z odczytem wodomierza i obowiązującą taryfą opłat.

4) Opłata za odbiór nieczystości stałychm³ x 64,00 zł /1m³ =
zł netto

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

5) Opłata za dzierżawę kontenera:
zł netto

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

Ogółem : zł

brutto za 1 m-c

(Słownie:.....)

3. Stawka czynszu określona w § 4 ust.2 pkt 1 w każdym roku wzrastać będzie zgodnie

z prawomocną Uchwałą Rady Miejskiej. W dniu zawarcia umowy obowiązuje Uchwała Nr XLV/500/2010 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 29kwietnia 2010r. w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice oraz Uchwała Nr XXXIV/ 350/2013 Rady Miejskiej w Kozienicach z dnia 27 czerwca 2013 r. zmieniająca Uchwałę w sprawie określenia zasad najmu komunalnych lokali użytkowych i garaży wchodzących w skład zasobu Gminy Kozienice.

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

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

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

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

§ 5

1. Opłaty z tytułu umowy najmu, o których mowa w § 4 pkt 2 tj. czynsz, zaliczkę za odbiór nieczystości stałych, wodę i ścieki oraz zaliczki za „co” **Najemca** zobowiązany jest wpłacać co miesiąc na konto **Wynajmującego** tj. jednostki **Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice Bank Pekao S.A. O/Kozienice Nr rachunku 79-1240-5862-1111-0010-4909-3350** w terminie do 20 każdego miesiąca.

2. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu na konto **Wynajmującego** w banku.

3. W przypadku niedotrzymania terminu płatności należności wynikających z umowy najmu, **Wynajmujący** będzie naliczał odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości ustawowej.

4. Opłata za energię elektryczną płacona będzie bezpośrednio do dostawcy energii elektrycznej, na podstawie zawartej indywidualnej umowy z najemcą lokalu.

5. **Najemca** zobowiązany jest do uregulowania opłaty z tytułu podatku od nieruchomości płaconego w Urzędzie Miejskim w Kozienicach,

6. **Najemca** wpłacił w dniu r. kaucję w kwocie..... zł (słownie: zł), zabezpieczając warunki należytego wykonania umowy przez najemcę, która jest nieoprocenowana, podlega rozliczeniu i zwrotowi **Najemcy** (w terminie co najmniej miesiąca od daty ustania umowy) po potrąceniu przez **Wynajmującego** w kolejności:

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

2) Sum pokrywających poniesione straty z tytułu dokonanych zniszczeń i dewastacji w wynajmowanym lokalu.

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

a) powyższe oświadczenie musi być złożone w ciągu 10 dni roboczych od daty podpisania umowy i stanowi warunek skutecznego jej zawarcia, niedostarczenie tego oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta;

b) protokółarne przekazanie przedmiotu umowy nastąpi po dostarczeniu oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji;

c) należność za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza związane

z zawarciem umowy najmu powinien regulować przyszły najemca lokalu;

d) obowiązek złożenia oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji nie dotyczy: najemców garaży, miejsc garażowych.

§ 6

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

§ 7

1. **Najemca** ma obowiązek użytkować lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** oddawać wynajętego lokalu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej .
3. **Najemca** chcąc zmienić sposób korzystania z lokalu określony w § 6 ust 1 obowiązany jest uzyskać na to pisemną zgodę **Wynajmującego**.
4. **Najemca** zobowiązany jest do utrzymania czystości na terenie przynależnym do lokalu, a w okresie zimowym do jego odśnieżania i posypywania piaskiem lub solą.
5. **Najemca** zobowiązany jest , w trakcie trwania umowy najmu do dokonywania na własny koszt bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym, a w szczególności ;
 - a) malowania pomieszczeń;
 - b) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany;
 - c) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie porządkowym.

§ 8

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

§ 9

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

a) Adres **Wynajmującego – Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice 26-900 Kozienice ul. Radomska 36 tel/fax 048- 614-43-88 .**

b) Adres

.....
.....tel.
.....

2. **Strony** za skutecznie doręczone uważać będą pisma, które przekazane zostały osobiście, wysłane faksem lub listem poleconym na adres wskazany w § 9 pkt 1. Za datę skutecznego doręczenia listu poleconego przyjęta będzie data doręczenia, bądź skutecznego doręczenia (przesyłka awizowana pozostawiona w Urzędzie pocztowym zgodnie z prawem pocztowym).
3. Każda zmiana adresu którejkolwiek ze **Stron** dla celów korespondencyjnych wymaga zgłoszenia drugiej **Stronie tej zmiany** pisemnie nie później niż w terminie 14 (czternastu) od daty obowiązywania nowego adresu.
Przy braku takiego powiadomienia korespondencja doręczona pod poprzednim adresem będzie uznawana za doręczoną skutecznie.

§ 10

Każda ze **Stron** może wypowiedzieć niniejszą umowę za pisemnym wypowiedzeniem, z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na koniec danego miesiąca kalendarzowego.

§ 11

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

§ 12

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

§ 13

Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

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

.....

Najemca

.....

Wynajmujący

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

§ 1

Stawiający oświadcza, że w dniu..... zawarł z jednostką budżetową Gminy Kozienice - Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy z siedzibą przy ul. Radomskiej 36 26-900 Kozienice reprezentowanym przez Dyrektora Roberta Gregorczyka *(działającego na podstawie Zarządzenia Nr 272/2013 Burmistrza Gminy Kozienice z dnia 4 marca 2013w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi jednostki budżetowej „Zarządzanie Mieniem Komunalnym Gminy Kozienice”)* umowę najmu nr..... z dnia w treści, której zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu o powierzchni m² położony na terenie nieruchomości przy – po rozwiązaniu umowy najmu w terminie określonym przez Wynajmującego.

§ 2

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

§ 3

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