

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Nr

zawarta w Starachowicach w dniu roku pomiędzy:

1. Gminą Starachowice, NIP: 664–19–09–150, REGON: 291009892, reprezentowaną przez

– **Zastępcę Prezydenta Miasta Starachowice Pana Sylwestra Kwietnia,**

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

2. prowadzącą/cym działalność pod nazwą
....., adres
(NIP Regon) działającą/cym na podstawie wpisu do
Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej
Polskiej prowadzonej przez Ministra Gospodarki

zwaną/ym w dalszej części umowy **Najemcą**.

§1

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się oddać **Najemcy** do użytkowania lokal użytkowy położony w Starachowicach przy **ul. Żeromskiego 1** o pow. 68,61 m² wraz z powierzchnią dodatkową – piwnicą o pow. 17,59 m² wyposażony w instalacje: elektryczną, wod-kan. i c.o.
2. **Najemca** nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu użytkowego, który został udokumentowany w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. **Najemca** będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim działalności handlowo-usługowej.
4. Zmiana sposobu użytkowania lokalu, w tym także zmiana charakteru prowadzonej działalności gospodarczej wymaga zgody **Wynajmującego**. Zgoda ta musi być wyrażona na piśmie.
5. **Najemca** zobowiązuje się przestrzegać przepisy prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

6. **Wynajmujący** lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy **Najemca**, w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§2

1. Ustala się wylicytowaną w trakcie przetargu przez Najemcę – z zastrzeżeniem ust. 2 – miesięczną stawkę czynszu netto w wysokości **zł** za 1 m² powierzchni lokalu z § 1 oraz **1,50 zł** za 1 m² powierzchni przynależnej z § 1 – czynsz miesięczny netto wynosi **zł**.

Do opłat doliczony zostanie podatek VAT według obowiązujących stawek.

2. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, będzie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.
3. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.2, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. **Wynajmujący** zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia **Najemcy** o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

§3

1. Oprócz zapłaty czynszu, o którym mowa w §2, **Najemca** zobowiązany jest uiszczać wyszczególnione poniżej świadczenia dodatkowe:

- a) za centralne ogrzewanie wg zasad oraz stawek określonych przez Wspólnotę Mieszkaniową,
- b) za dostawę zimnej wody i wywóz ścieków wg. opomiarowania, lub ewentualnie wg ustalonego ryczału,
- c) abonament za wodomierz,

Do opłat doliczony zostanie podatek VAT według obowiązujących stawek.

2. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 1 **Wynajmujący** ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
3. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych **Wynajmujący** zawiadamia **Najemcę** na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

§4

Podatek od nieruchomości opłacany będzie przez **Najemcę** odrębnym trybem.

§5

Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, **Najemca** zobowiązany jest uiszczać do ostatniego dnia każdego miesiąca, w którym faktura została wystawiona, przelewem na konto **Wynajmującego** w Banku:

PKO BP S.A. O/Starachowice

Nr 36102026740000200200033126

Data dokonania wpłaty jest data wpływu środków na rachunek bankowy Gminy.

W przypadku zwłoki w zapłacie **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo naliczenia odsetek w wysokości ustawowej.

§6

1. W dniu **Najemca** zdeponował u **Wynajmującego** kaucję stanowiącą trzykrotność wyliczonego w §2 czynszu w wysokości zł (słownie:), dowód wpłaty: celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń **Wynajmującego** mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
2. Dowód wpłaty kaucji, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Wpłacona kaucja będzie wypłacona w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy najmu i wydana **Najemcy** wraz z oprocentowaniem naliczonym wg stopy procentowej obowiązującej dla rachunku bankowego sum depozytowych prowadzonego dla Gminy Starachowice. Naliczone miesięczne odsetki będą pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego za każdy miesiąc.
4. **Wynajmujący** może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko **Najemcy** na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez **Najemcę** w przedmiocie najmu.

§7

1. **Najemca** nie może, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**, zmienić przeznaczenia lokalu ani dokonywać trwałych przeróbek i adaptacji. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą **Wynajmującego** ponosi **Najemca**. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, **Wynajmujący** może żądać od **Najemcy** przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej w wysokości wartości czynszu za 3 miesiące. Nie wyłącza to możliwości dochodzenia przez **Wynajmującego** naprawienia szkody przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.
2. **Najemca** nie może, bez pisemnej zgody **Wynajmującego** oddać osobie trzeciej lokalu użytkowego lub jego części do używania.
3. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy **Wynajmujący** może wyrazić zgodę na podnajęcie przez **Najemcę** lub oddanie do bezpłatnego użytkowania osobie trzeciej, część lokalu nie większą niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu na zasadach określonych przez **Wynajmującego**.

§8

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony odr. dor. i może zostać rozwiązana:
 - a) przez każdą ze stron umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego
 - b) za porozumieniem stron.
2. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli **Najemca**:
 - a) zalega z należnym czynszem za 2 pełne okresy płatności lub narusza inne postanowienia umowy,
 - b) nie przyjął do stosowania stawek czynszowych zwaloryzowanych w sposób określony w §2 ust. 2 i 3 umowy lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w §3 ust. 2 i 3,
 - c) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody **Wynajmującego**, bądź też zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

- d) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie.
3. W przypadkach zaistnienia okoliczności, o których mowa wyżej, **Najemca** obowiązany jest rozliczyć się z **Wynajmującym** i opuścić przedmiot najmu w terminie 14 dni.
4. Nie opuszczenie przez **Najemcę** lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 3, daje **Wynajmującemu**, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

§ 9

1. Po zakończeniu stosunku umownego, **Najemca** zobowiązuje się zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym. Przekazanie nastąpi w przeciągu 7 dni od wygaśnięcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez **Najemcę** lub gdy nie stawi się on w ustalonym dniu na przekazanie przedmiotu najmu **Wynajmujący** w przeciągu 14 dni od wygaśnięcia umowy, powoła komisję, która przejmie lokal wraz z przynależnym do niego licznikiem energii elektrycznej i sporządzi z tych czynności jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy.
2. **Najemca** zobowiązany jest – najpóźniej w dniu podpisania protokołu, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu – do usunięcia na własny koszt wszelkich szyldów, reklam itp. z opuszczanego lokalu a także do doprowadzenia lokalu do stanu jak przy zawarciu umowy najmu. W przeciwnym przypadku, **Wynajmujący** może dokonać tych czynności na koszt **Najemcy**.
3. W przypadku bezumownego korzystania z lokalu przez **Najemcę** po zakończeniu umowy najmu, zapłaci on na rzecz **Wynajmującemu** karę w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto, za każdy miesiąc kalendarzowy bezumownego korzystania z lokalu. **Wynajmujący** może dochodzić również odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych określonych przepisami kodeksu cywilnego.

§10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Starachowicach.

§13

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: