

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta w dniur. w Pyrzycach, pomiędzy **Gminą Pyrzyce**, z siedzibą:
Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, reprezentowaną przez:

Burmistrza Pyrzyc Kazimierza Lipińskiego, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
wpisanym do rejestru

REGON: **NIP:**

adres/.....

zwanym w dalszej części „**Najemcą**”,

o treści następującej:

§1.

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy o pow. 175m² w budynku usytuowanym na działce nr 60/1 położonej w obrębie Mielęcina, stanowiącej własność Gminy Pyrzyce.
2. Lokal użytkowy przeznaczony jest na prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej.

§ 2 .

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, licząc od dnia2009 r. do 2012 r., z możliwością jej przedłużenia.

§ 3.

1. Zgodnie z regulaminem przetargu Najemca zobowiązuje się do:

1) naprawy i konserwacji:

a/ podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

b/ okien i drzwi,

c/ grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

d/ osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,

e/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,

f/ innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie oraz naprawę tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych;

2) utrzymania na własny koszt we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym, określonym odrębnymi przepisami, przedmiot najmu przez okres jej trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy;

3) wykonania odrębnego systemu grzewczego w lokalu;

4) wykonania na własny koszt rozdzielności instalacji zimnej wody.

2. Prowadzenie przez Najemcę wszelkich prac adaptacyjnych w wynajętych pomieszczeniach wymaga zgody Wynajmującego i odbywa się na koszt Najemcy.

3. W szczególnych przypadkach zakres prac remontowych oraz sposób ich finansowania i rozliczenia będzie uzgodniony między stronami w odrębnej umowie .

4. Najemca zobowiązany jest zainstalować na własny koszt podliczniki energii elektrycznej oraz wody.
5. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie przeciwpożarowej, przepisów prawa ochrony środowiska i zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.

§ 4. Najemca nie może podnajmować lokalu osobom trzecim.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny, zgodnie ze złożoną ofertą cenową pisemnego ofertowego przetargu nieograniczonego, zł/m² netto, **do której dolicza się podatek VAT 22%, co stanowi kwotę..... zł + 22% podatek VATzł , brutto zł.**
2. Wysokość czynszu wzrasta corocznie o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu danego roku publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wynajmujący pisemnie raz w roku powiadomi Najemcę o podwyższonej stawce czynszu.
3. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu wraz z podatkiem VAT z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca w kasie lub na konto Urzędu Miejskiego – **BGŻ S.A. Oddział w Pyrzycach 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450.**
4. Od nie wpłaconej w terminie raty czynszu, za czas opóźnienia pobiera się odsetki w wysokości ustawowej.
5. Dokumenty przetargowe stanowią załącznik do niniejszej umowy.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, a w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego.
2. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za energię elektryczną, wodę, dostawę ciepła, wywóz nieczystości, utrzymanie terenu w czystości, które to opłaty ciążą na najemcy.
3. Opłata za opróżnienie zbiornika będzie rozliczana na podstawie odczytu zużycia zimnej wody ze stanu licznika.
4. Wynajmujący zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez niego prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
5. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu pisemne uwagi. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

§ 7.

1. Jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego, 3 miesięcznego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 1 ust. 2 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 3 § 6, a także jeżeli odda część nieruchomości do używania innym osobom, Wynajmujący może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa najmu może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.

4. Umowa najmu może zostać rozwiązana przez każdą ze stron najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się wydać nieruchomości Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości.
6. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym przez Wynajmującego, wówczas Wynajmujący naliczał będzie opłatę z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dotychczasowego czynszu określonego w § 5 ust. 1. przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 5 ust. 1 wraz z karą umowną w wysokości 100% tej opłaty. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, nie uważa się za przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wynagrodzenia.
7. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

§ 8. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po zawarciu umowy pod warunkiem złożenia przez niego **oświadczenia w formie aktu notarialnego** o poddaniu się egzekucji natychmiastowego opuszczenia nieruchomości w terminie jednego miesiąca od dnia wezwania przez wynajmującego, w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dzierżawy. Protokół stanowić będzie integralną część umowy.

§ 9. Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny.

§ 10. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wynajmującemu w chwili zawarcia umowy.

§ 11. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13. Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca