

UMOWA NAJMU Nr OKGM4.7151.....

Zawarta w dniur. pomiędzy **Gminą Tymbark** zwaną dalej "Wynajmującą" reprezentowaną przez dr Pawła Ptaszka Wójta Gminy Tymbark

a

..... (imię i nazwisko/nazwa, adres/Pesel./Regon, wpis do ewidencji działalności gospodarczej, NIP, KRS) zwanym/zwaną dalej „Najemcą”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu o powierzchni 216,08 m² położonego w Zamieściu w budynku o numerze porządkowym 70 znajdującego się na parterze dwukondygnacyjnego budynku, położonego na działce numer 696, obręb 0004 Zamieście, objętego KW Nr NS1L/00010184/3) wyposażonego w instalacje: wodociągową, elektroenergetyczną, gazową oraz kanalizację (szambo zlokalizowane na terenie działki, w części południowej nr 696), zwanego dalej „Przedmiotem najmu”,
2. Do przedmiotu najmu przynależą pomieszczenia sanitarne znajdujące się na piętrze budynku oznaczone nr Szczegółowy wykaz pomieszczeń zawiera zał. Nr 1 do niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje do korzystania przedmiot najmu opisany w ust.1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej branży
4. Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu a w szczególności korzystanie z energii elektrycznej, bieżącej wody, centralnego ogrzewania gazowego. Koszty korzystania z tych usług ponosi najemca na podstawie odrębnej umowy zawartej z dostawcami mediów.
5. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 2.
6. W związku z wynajmem przedmiotu najmu, Wynajmujący umożliwi Najemcy nieodpłatne korzystanie z parkingu dla samochodów osobowych zlokalizowanego w północnej części działki nr 696 oraz z dojazdu do rampy towarowej po stronie wschodniej w/w działki z jednoczesnym obowiązkiem Najemcy utrzymania tego terenu w należyтым stanie sanitarnym estetycznym oraz technicznym (w szczególności poprzez sprzątanie i odśnieżanie).
7. Celem korzystania z pomieszczeń sanitarnych zlokalizowanych na piętrze budynku Wynajmujący umożliwi Najemcy nieodpłatne korzystanie z klatki schodowej z jednoczesnym obowiązkiem Najemcy utrzymania jej w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym .

§ 2

Umowę zawiera się na czas określony tj. od dnia roku do dnia roku.

§ 3

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu w kwocie nettozł. (słownie), ustaloną w wyniku rokowań co odpowiada stawce netto zł. (słownie) za 1 m² wynajmowanego lokalu. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi (słownie) zł., w tym VAT zł. (słownie.....)
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry przelewem na konto Wynajmującego : nr rachunku. Bankowego 47 8804 0000 0060 0018 4885 0012 w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, *niezależnie od terminu doręczenia faktury (dotyczy tylko tych najemców którym wystawiana jest faktura)*
3. Przy dokonywaniu wpłat należy podać numer umowy Najmu.

§ 4

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia odsetek ustawowych.
2. Dwumiesięczne opóźnienie w zapłacie czynszu, w tym odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 5 stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli dzierżawca po udzieleniu mu dodatkowego 14-to dniowego terminu, nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

§ 5

1. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku, zgodnie z publikowanym przez Prezesa GUS współczynnikiem wzrostu cen towarów i usług. O nowej stawce czynszu najmu będzie informowany w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia Wynajmującego.
2. Aktualizacja czynszu zgodnie z postanowieniami niniejszego paragrafu nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Wynajmujący może najem rozwiązać w trybie natychmiastowym – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadkach wymienionych w umowie (§ 4, ust. 2) a także w przypadku gdy:
 - 1) nieruchomości lokalowa wykorzystywana była przez Najemcę niezgodnie z przeznaczeniem lokalu, określonym umową,
 - 2) przedmiot najmu lub jego część składowa przekazane zostały do korzystania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) Najemca pozostaje w zwłoce z zapłatą należności z tytułu podatków i opłat lokalnych oraz innych należności na rzecz Gminy.
2. Stronom przysługuje możliwość rozwiązania umowy za wypowiedzeniem. Okres wypowiedzenia ustala się z zachowaniem 12 miesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) Likwidacji działalności gospodarczej przez Najemcę
 - 2) Zaistnienia po stronie Wynajmującego uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych związanych z koniecznością realizacji zadań własnych Gminy.

§ 7

Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z nieruchomością,
- 2) zawarcia umów dotyczących wywozu śmieci, dostawy energii elektrycznej i innych mediów niezbędnych do wykonywania celu umowy z właściwymi podmiotami,
- 3) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych, porządkowych, korzystania z nieruchomości zgodnie z celem wynikającym z umowy,
- 4) utrzymania w należyтым stanie lokalu i urządzeń znajdujących się w lokalu oraz dokonywania na własny koszt remontów niezbędnych do zachowania ich w stanie niepogorszonym,

§ 9

Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować. Zastrzeżenie powyższe dotyczy także zawierania innych umów, przedmiotem których byłby wynajmowany lokal.

§ 10

Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu na teren nieruchomości.

§ 11

1. Po zakończeniu Najmu lokalu użytkowego, Najemca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować na żądanie Wynajmującego wszelkie poczynione przez siebie naniesienia.
2. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 12

Jakiegokolwiek zmiany umowy wymagają formy pisemnego aneksu – pod rygorem nieważności, za wyjątkiem szczególnego trybu zmiany wysokości czynszu zgodnie z postanowieniami § 5.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Ewentualne spory związane z wykonywaniem umowy Strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca, i jeden egzemplarz Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Szczegółowy wykaz pomieszczeń lokalu użytkowego w budynku komunalnym w Zamieściu.

Lp	Rodzaj pomieszczenia	wymiary	Powierzchnia m ²
Parter			
1.1	sala sprzedaży		133,52
1.1.1	sala sprzedaży	11,76 x 5,63	+ 66,21
1.1.2	sala sprzedaży	12,64 x 3,01	+ 38,05
1.1.3	sala sprzedaży	9,26 x 3,51	+ 32,50
1.1.4	sala sprzedaży - filary	8 szt.	- 3,24
1.2	komunikacja		13,72
1.2.1	komunikacja	2,31 x 3,46	+ 7,99
1.2.2	komunikacja	3,03 x 1,89	+ 5,73
1.3	komora chłodnicza	2,35 x 3,51	8,25
1.4	pomieszczenie chłodnia	3,74 x 2,37	8,87
1.5	biuro	4,01 x 2,06	8,26
1.6	kotłownia pomieszczenia gosp.	3,75 x 2,83	10,62
1.7	magazyn zewnętrzny	8,67 x 3,13	27,14
<i>Razem powierzchnia użytkowa parteru</i>			<i>210,38</i>
Piętro			
2.1	sanitariaty	2,56 x 0,88	+ 2,26
2.2	sanitariaty	1,04 x 0,88	+ 0,92
2.3	sanitariaty	3,15 x 0,80	+ 2,52
<i>Razem powierzchnia sanitariatów</i>			<i>5,70</i>
Razem powierzchnia użytkowa lokalu użytkowego			216,08

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
Na podstawie Umowy najmu Nr OKGM4.7151.....2020
dnia

NAJEMCA

.....am. nr dowodu osobistego Seria

otrzymuje: lokal użytkowy o powierzchni 216,08 m² usytuowany w budynku dwukondygnacyjnym, położonym w Zamieściu, stanowiący własność Gminy Tymbark z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (sklep spożywczo-przemysłowy)

Z dniem przekazania wszystkie obowiązki związane z utrzymaniem lokalu oraz terenu wokół budynku zgodnie z Umową w należyтым porządku przechodzą na Najemcę.

Stan techniczny przekazanego lokalu jest dobry.

1. Przekazano komplet kluczy do budynku nr 70
2. Stan licznika energii elektrycznej.....
3. Stan licznika gazu.....
4. Stan licznika wody.....

Protokół niniejszy sporządzono w 2 egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje Najemca i 1 egzemplarz Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

protokół podpisali:

protokół podpisali: