UMOWA NAJMU

zawarta w dniu **_____** pomiędzy

Miastem Białogard z siedzibą przy ul. 1 Maja 18 posiadającym NIP- 6721001814, w imieniu którego występuje **Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej** zwany dalej **„Wynajmującym”,** reprezentowany przez **Dyrektora – mgr Jana Połuboczko**,

a

_____ prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą **____** wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Gospodarki, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP: _____ numer identyfikacji statystycznej REGON: _____

zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**, o następującej treści:

§ 1. (PRZEDMIOT NAJMU)

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy usytuowany na poddaszu budynku położonego przy **ul. Grunwaldzkiej 25** o łącznej powierzchni użytkowej **35,64 m²**, stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu, w którego skład wchodzą następujące pomieszczenia:

- pokój o powierzchni 12,43 m^2
- pokój o powierzchni 16,69 m^2
- magazynek o powierzchni 6,52 m^2

2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i przyjmuje ten stan bez uwag i zastrzeżeń.

3. Najemca oświadcza, iż godzi się na wydanie lokalu przez Wynajmującego w stanie wymagającym przystosowania do prowadzenia działalności określonej w § 4 ust. 1 i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.

§ 2. (CZAS TRWANIA UMOWY)

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje od dnia **_____**

§ 3. (CZYNSZ)

1. Miesięczny czynsz za najem lokalu wynosi netto: ____ zł (słownie: _____/100).

2. Podatek VAT wg stawki 23 % od miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wynosi: ____ zł.

3. Miesięczny czynsz za najem lokalu wynosi brutto: **_____zł** (słownie: _____/100).

4. Zmiana wysokości stawki podatku VAT skutkuje zmianą czynszu brutto. Zmiana taka nie wymaga aneksu do umowy i obowiązuje od dnia wejścia w życie przepisów regulujących stawkę tego podatku.

5. Wysokość czynszu za lokal ulga corocznie podwyższeniu na rok kalendarzowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego rok podwyżki w stosunku do analogicznego okresu roku poprzedniego ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed dniem

wprowadzenia czynszu w zaktualizowanej wysokości. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim stanowić będzie integralną część umowy najmu.

§ 4. (RODZAJ DZIAŁALNOŚCI)

1. Strony uzgadniają, że w lokalu będzie prowadzona następująca działalność: _____

2. Najemca zobowiązuje się w terminie do dnia _____ do wykonania na własny koszt, we własnym zakresie oraz na własne ryzyko wszelkich prac/nakładów w zakresie niezbędnym do przystosowania lokalu do prowadzenia działalności, o której mowa w ust.1

3. Nakłady/prace o których mowa w ust.2 dokonywane będą przez Najemcę zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń.

4. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń wobec Wynajmującego o zwrot nakładów poniesionych celem wykonania prac określonych w ust. 2 zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu oraz roszczeń wynikających i/lub związanych z niemożnością wykonania prac/nakładów, o których mowa w ust.2.

5. Najemca, przed rozpoczęciem działalności, we własnym zakresie, na własne ryzyko i koszt, dokona wszelkich czynności, w tym uzyska niezbędne dokumenty (w szczególności: zaświadczenia, zezwolenia) konieczne do prowadzenia działalności określonej w ust. 1.

6. Wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia bez prawa do dochodzenia z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

§ 5. (OPŁATY EKSPLOATACYJNE)

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia w wyznaczonych terminach następujących opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu oraz z części wspólnych nieruchomości:

1) **zimna woda i ścieki** – Najemca będzie obciążany za dostarczoną wodę i odprowadzenie ścieków w ten sposób, że Wynajmujący ustali Najemcy opłaty zaliczkowe za wodę i ścieki, a następnie dokona rozliczenia kosztów po upływie okresu rozliczeniowego, na zasadach obowiązujących w Wspólnocie Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Grunwaldzka 25

2) **energia elektryczna** – Najemca, po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii elektrycznej, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej.

Zmiana mocy zamówionej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3) **wywóz odpadów**:

a) Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi stosownie do złożonej deklaracji

b) Najemca zobowiązany jest do selektywnego zbierania odpadów komunalnych.

c) W przypadku, gdy w przedmiocie najmu lub w związku z najmem powstają odpady inne niż odpady komunalne Najemca zobowiązany jest do zapewnienia na własne ryzyko i koszt ich magazynowania, zbierania i gospodarowania tymi odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności najemca zobowiązany jest we własnym imieniu zawrzeć umowę/-y w zakresie wywozu tych odpadów przez

wyspecjalizowaną jednostkę zgodnie z obowiązującymi przepisami. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu umowy/-ów określonych w zdaniu pierwszym, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.

d) W uzasadnionych przypadkach sposób zbierania odpadów komunalnych może ulec zmianie. Zmiana sposobu zbierania odpadów komunalnych nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.

2. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.

3. Zmiana wysokości w/w opłat wynikająca ze zmian cen umownych/stawek opłat nie stanowi zmiany niniejszej umowy. Najemca obowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen/opłat.

§ 6. (PRAWA NAJEMCY)

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności, o której mowa w § 4 ust. 1 niniejszej umowy, przestrzegając ogólnie przyjętych norm i zasad oraz przepisów: sanitarno – porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska i innych.

2. Najemca w trakcie trwania umowy najmu może dokonywać nakładów w lokalu, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Przed przystąpieniem do wykonania nakładów, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca zobowiązany jest uzyskać wymagane prawem dokumenty, w tym: opinie, decyzje, pozwolenia, zgody, zaświadczenia oraz dokonać wymaganych prawem zgłoszeń. Najemca zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu oryginały dokumentów, o których mowa w zdaniu poprzednim oraz doręczyć jeden egzemplarz ich kopii.

3. Nakłady, o których mowa w ust. 2, Najemca wykona w całości we własnym imieniu, na własny koszt oraz własne ryzyko i oświadcza, że zrzeka się roszczeń z tytułu zwrotu ich kosztów od Wynajmującego oraz, że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, zostaną przez Najemcę
odłączone i zatrzymane, zaś lokal zostanie przywrócony do stanu sprzed tych zmian w sposób zgodny z pisemnym uzgodnieniem z Wynajmującym, chyba że Wynajmujący wyrazi uprzednią pisemną zgodę na ich pozostawienie.

4. Najemca ma prawo oddać przedmiot najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, bez prawa czerpania korzyści finansowych z tego tytułu. Po uzyskaniu zgody, o której mowa w zdaniu pierwszym, Najemca ma obowiązek przedłożenia Wynajmującemu zawartej umowy, na podstawie której oddał lokal (lub jego część) do korzystania osobie trzeciej, w terminie 7 dni od dnia zawarcia tej umowy.

5. W przypadku zmiany powierzchni lokalu określonej w § 1 ust. 1 umowy, w wyniku przeprowadzonej weryfikacji pomiarów, strony umowy zrzekają się wszelkich wynikających z tego lub związanych z tym roszczeń.

§ 7. (OBOWIĄZKI NAJEMCY)

1. Czynsz najmu określony w § 3 umowy najmu oraz wszelkie opłaty eksploatacyjne określone w § 5 ust. 1 pkt. 1, 3, płatne są przez Najemcę z góry do **20-go dnia każdego miesiąca** na konto Wynajmującego:

Miasto Białogard ul. 1 Maja 18 78-200 Białogard, konto Bank Spółdzielczy

nr 26 8562 0007 0003 4555 2000 0010 na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.

Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.

2. Zmiana rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy w formie pisemnej i obowiązuje od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym powiadomiono Najemcę o zmianie.

3. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu w właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz do dokonywania na własny koszt napraw i zabezpieczeń (konserwacji) niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:

1) konserwacji i usuwania nieszczelności muszli klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami, zaworami czerpalnymi oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą w razie takiej konieczności,

2) konserwacji i usuwania awarii instalacji i osprzętu elektrycznego w obrębie lokalu wraz z wymianą osprzętu,

3) naprawy okien i drzwi zniszczonych w wyniku włamania do lokalu wraz z ich wymianą,

4) naprawy podłóg i posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

5) naprawy i malowania lub tapetowania powierzchni ścian i sufitów lokalu,

6) naprawy i konserwacji innych elementów wyposażenia lokalu

4. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.

5. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw w lokalu, które obciążają Wynajmującego (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego oraz udostępnić Wynajmującemu lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii.

W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

6. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła potrzeba wykonania napraw elementów budynku lub instalacji należących do części wspólnych i znajdujących się w lokalu, (w szczególności w celu usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstaniu awarii), Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić oraz udostępnić lokal w celu wykonania naprawy lub usunięcia awarii.

W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

7. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 7 ust. 1 w terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.

8. W przypadku powstania zaległości po stronie Najemcy z tytułu niniejszej umowy, Wynajmujący wpłacone przez Najemcę należności przeznacza na ich spłatę poczynając od świadczeń najdawniej wymagalnych i zaliczając je w pierwszej kolejności na poczet należności ubocznych, tj. odsetek za zwłokę i innych kosztów, a w dalszej kolejności na poczet należności głównej, tj. czynszu i opłat.

9. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 umowy lub opłat określonych w § 5 umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

10. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w § 6 ust. 5 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia. Jeżeli mimo otrzymania zawiadomienia, Najemca uiścił czynsz w wysokości dotychczasowej, stosuje się odpowiednio ust. 9 niniejszego paragrafu.

11. W razie nieopróżnienia lokalu i/lub niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 10 (dziesięciu) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu lokalu. W przypadku, gdy kara naliczana jest za okres dłuższy lub równy miesiącowi lub kilku miesiącom, dla celów rozliczeniowych Strony przyjmują, że miesiąc liczy się za dni trzydzieści. Niezależnie od powyższego, na podstawie odrębnych faktur VAT, Wynajmujący obciąży Najemcę opłatami eksploatacyjnymi wymienionymi w § 5 umowy za okres do dnia wydania lokalu. Ponadto, w razie poniesienia szkody przewyższającej kwotę należnej kary umownej, Wynajmujący może dochodzić od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

12. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości oraz do wykonania wszelkich obowiązków w zakresie tego podatku.

13. Wynajmujący ma prawo do przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego, w celu sprawdzenia, czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli za 3-dniowym uprzedzeniem.

14. Gdy w wyniku lub w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy w ramach obowiązków wynikających z przepisów prawa i/lub postanowień umowy, Wynajmujący zostanie obciążony jakimikolwiek obowiązkami, karami lub opłatami Najemca zobowiązuje się odpowiednio wykonać takie obowiązki, pokryć takie kary lub opłaty oraz pokryć szkodę powstałą po stronie Wynajmującego, zaś w przypadku poniesienia przez Wynajmującego jakichkolwiek kosztów i/lub wydatków z tego tytułu zobowiązuje się koszty/wydatki te zwrócić Wynajmującemu, w pełnej wysokości.

§ 8. (CHARAKTERYSTYKA LOKALU)

1. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
    1) wodociągowo – kanalizacyjną
    2) elektryczną
    3) inne określone w protokole zdawczo – odbiorczym.
2. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny lokalu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Zwrot lokalu po ustaniu stosunku najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 9. (POSTANOWIENIA KOŃCOWE)

1. Każda ze stron niniejszej umowy może ją rozwiązać za 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ust.2.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę za 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku:

1) zamiaru rewitalizacji budynku lub dokonania wszelkich innych zmian na nieruchomości uzasadniających potrzebę opróżnienia przedmiotu najmu lub

2) zamiaru sprzedaży przez Wynajmującego nieruchomości lub jej części, lub

3) zmiany przeznaczenia nieruchomości w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w obowiązującym akcie wydanym przez Wynajmującego, lub

4) wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu,

3. Niezależnie od innych postanowień umowy, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w każdym czasie, bez prawa Najemcy do odszkodowania, w razie:

1) natychmiastowego wyłączenia lokalu użytkowego lub jego części z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia w wyniku nieprzewidzianego pogorszenia się stanu technicznego lokalu lub jego części lub budynku, w którym lokal się znajduje, lub

2) nieregulowania przez Najemcę należności określonych w § 3 oraz § 5 ust. 1 pkt. 1;3;

3) użytkowania lokalu przez Najemcę w sposób sprzeczny z niniejsza umowa

4. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem § 3 ust. 4 i 5, § 5 pkt 3, § 7 ust.1 lub 2 lub § 9 ust.5.

5. Najemca zobowiązuje się do pisemnego informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu do korespondencji z tym skutkiem, że pisma kierowane do Najemcy na ostatni znany Wynajmującemu adres do korespondencji będą miały skutek doręczenia z upływem 14 dnia od dnia pierwszego awiza pocztowego.

6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.

7. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

8. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe Wynajmujący.

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**

_____ _____