UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO - KOMÓRKI

zawarta w dniu **_____ r.** w Białogardzie pomiędzy:

1. **Miastem Białogard**, ul. 1 Maja 18, 78-200 Białogard, posiadającym NIP 6721001814, w imieniu, którego występuje **Zarząd Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej** w Białogardzie, reprezentowany przez **Dyrektora – mgr Jana Połuboczko,**

   zwanym dalej **„Wynajmującym”**,

a

2. **_____** zam. w Białogardzie przy ul. _____, legitymującym się dowodem osobistym seria _____nr _____, wydanym przez _____, PESEL _____,

   zwanym w dalszym ciągu **„Najemcą”**,

   na podstawie rozstrzygniętego w dniu _____ przetargu nieograniczonego przeprowadzonego w formie licytacji ustnej, o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest **pomieszczenie gospodarcze - komórka** zlokalizowane przy **ul. Lipowej (podwórze nieruchomości Lipowa 30)** o powierzchni użytkowej **7,70 m²**, będące trwale połączone z gruntem oznaczonym w ewidencji numerem **448/1** obręb **006** stanowiące własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu.
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 poniesienia nakładów finansowych umożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tego tytułu.
4. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, określającego szczegółowo stan techniczny przedmiotu najmu, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

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

§ 3

1. Za najem lokalu określonego w § 1 ust.1 Najemca będzie płacił czynsz miesięczny wynoszący brutto: **_____ zł** (słownie: _____/100), ustalony w oparciu o stawkę określoną przez Wynajmującego w wysokości _____ zł / m^2 brutto oraz całkowitą powierzchnie najmowanego pomieszczenia.
2. 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.
3. Wysokość czynszu za lokal ulega 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. Po otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w ust.3 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz w zaktualizowanej wysokości, począwszy od najbliższego terminu płatności następującego po otrzymaniu zawiadomienia.

5. Najemca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z wynajmowaną mu nieruchomością w szczególności do uiszczania podatku od nieruchomości.

§ 4

1. Czynsz najmu określony w § 3 umowy płatny jest przez Najemcę z góry do **20-go dnia każdego miesiąca** na rachunek bankowy Wynajmującego

nr 26 8562 0007 0003 4555 2000 0010

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

2. W przypadku niespełnienia świadczeń określonych w § 3 ust. 1 w terminie, Najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych.

3. 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

§ 5

1. W czasie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do:

1) 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

2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu

3) przestrzegania przepisów w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przeciwpożarowych,

4) nie utrudniania dostępu do innych lokali pozostałym użytkownikom,

5) nieprzechowywania w przedmiocie najmu paliw, olei oraz innych środków łatwopalnych,

6) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez pisemnej zgody Wynajmującego,

7) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności przebudowy otworów itp.

2. 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.

3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego **(nie dłużej niż dwa dni robocze)** zwrotu na rzecz Wynajmującego opróżnionego przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, przy czym zastrzega się że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

4. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu poniesionych przez Najemcę nakładów, mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb. To samo dotyczy nakładów poniesionych przez Najemcę na remont lub wymianę elementów, które z uwagi na stopień zużycia nie były zakwalifikowane przez Wynajmującego do wymiany.

5. W razie nieopróżnienia lokalu i/lub niewydania go po ustaniu stosunku najmu i terminie określonym w ust. 3, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 10 (dziesięciu) % kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień opóźnienia w wydaniu i/lub opróżnieniu lokalu.

6. Zwrot przedmiotu najmu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony.

§ 6

1. 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.

2. 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.

3. 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.

§ 7

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 1 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku:

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

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

3) 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) opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,

3) podnajmu lub oddania do użytkowania przedmiotu najmu w całości lub w części do korzystania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,

§ 8

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci obustronnie podpisanego aneksu, pod rygorem nieważności.
2. 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.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz inne obowiązujące przepisy prawa.
4. Spory wynikłe na tle wykonywania umowy lub związane z umową, rozstrzygają sądy powszechne właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
5. Niniejsza umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednej dla każdej ze Stron.

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**