

Projekt

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Dobrej pomiędzy:
Gminą Dobra reprezentowaną przez:

.....,

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

.....,

zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy oznaczony nr 1 w budynku położonym położonym w Dobrej przy ul. Kilińskiego 5, na nieruchomości oznaczonej nr geod. 1681/1, dla której Sąd Rejonowy w Turku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW 27703, składający się z 2 pomieszczeń o łącznej powierzchni 30,81 m kw.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu najmu i że go akceptuje.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem przedmiot najmu opisany w § 1 ust. 1 na czas nieoznaczony od dniar. na cele prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie handlu detalicznego branży.....
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi do dnia r. W dniu wydania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opiszą stan techniczny lokalu, jego wyposażenie oraz wskazania liczników.

§ 3

1. Ustala się miesięczny czynsz za wynajmowany przedmiot umowy w kwocie netto zł plus należny podatek VAT, płatny na rzecz wynajmującego do ostatniego dnia każdego miesiąca.
2. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
3. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
4. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki.
5. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data wpływu kwoty czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wysokość czynszu będzie waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, raz w roku począwszy od 1 lutego każdego roku. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów (dostawa wody i wywóz nieczystości, dostawa energii elektrycznej, odbiór nieczystości stałych I

płynnych) i pokrywania kosztów tych mediów. Wszelkie koszty wynikłe z niezawarcia tych umów lub opóźnienia w wymienionych płatnościach na rzecz dostawców obciążają Najemcę.

§ 5

1. Najemca nie ma prawa podnajmowania przedmiotu najmu w całości lub w części oraz oddania do nieodpłatnego używania, bądź zamiany.
2. Najemca nie może dokonać cesji praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy jak również drobne remonty obciążają Najemcę.
2. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonać w przedmiocie najmu jakichkolwiek zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności zmian mogących naruszyć konstrukcję budynku.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy wniesionym do przedmiotu najmu powstałe na skutek zdarzeń losowych.

§ 6

1. Najemca obowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem lokalu w celach określonych w § 2 ust. 1 umowy, w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów.
2. Najemca przejmując na siebie pełną odpowiedzialność za swoją działalność oraz swoich pracowników, klientów i gości, że nie spowodują szkód w budynku.

§ 7

1. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia:
 - a) gdy Najemca zalega z czynszem za dwa okresy płatności,
 - b) gdy Najemca naruszył obowiązki wynikające z § 2 umowy,
 - c) gdy Najemca narusza inne postanowienia niniejszej umowy.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, Najemca zobowiązany jest opróżnić lokal i wydać go Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od daty otrzymania oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Postanowienia § 2 ust. 2 stosuje się odpowiednio.

§ 8

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, w tym o zapłatę czynszu najmu oraz naprawienia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu, Najemca składa własny weksel in blanco z klauzulą bez protestu, który Wynajmujący może wypełnić w każdym czasie.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w ostatnim dniu trwania umowy najmu w stanie nie pogorszonym poza granicami normalnej eksploatacji. Za straty przekraczające normalne zużycie Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu ich równowartość lub pokryć koszty naprawy.
2. Jeżeli Najemca dokonał nakładów na lokal (ulepszeń), w przypadku zwrotu lokalu

obowiązany jest przywrócić stan poprzedni (zabrać nakłady z powrotem), a gdyby to nie było możliwe, naprawić szkodę.

3. W przypadku opóźnienia Najemcy ze zwrotem lokalu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 200, 00 zł (słownie:dwieście) za każdy dzień opóźnienia.
4. Wynajmujący może żądać odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej, jeżeli szkoda przekracza tę kwotę.

§ 10

1. W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umowę stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
4. Wszelkie spory powstałe na gruncie niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

(podpisy stron)

Wynajmujący

Najemca

**Zatwierdzam projekt umowy
dnia.....2012 r.**