

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu r. w Dobrej pomiędzy

1. Gminą Dobra reprezentowaną przez:
Andrzeja Piątkowskiego – Burmistrza Dobrej
Zwanym dalej wynajmującym

a:

.....
zwanym dalej Najemcą

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, oznaczonej nr geod. 1681/1 dla której Sąd Rejonowy w Turku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr KW 27703, położonej w Dobrej przy ul. Kilińskiego 5, w którym znajdują się 2 lokale użytkowe.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony jak wyżej, oznaczony jako lokal nr 1 o pow. 30,81 m² składający się z 2 pomieszczeń przeznaczonych na cele handlowe.
3. Wynajmujący oświadcza, że ma swobodne prawo dysponowania przedmiotem, a także, że nie ma roszczeń osób trzecich do przedmiotowego lokalu.
4. 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 pkt. 2 na czas nieoznaczony od dniar. na cele prowadzenia działalności handlowej.
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 miesięczne opłaty za wynajmowany przedmiot umowy – opis jak § 1 :
1. kwota miesięczna czynszu netto : zł. + **należny podatek VAT** płatna 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 przysyłania 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 dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 3

2. Wysokość czynszu będzie waloryzowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”, raz w roku począwszy od 1 lutego każdego roku.
Strony zgodnie oświadczają, że w okresie najmu czynsz nie wzrośnie ponad powyższy wskaźnik.
3. Dla zmiany wysokości czynszu Wynajmujący w terminie 14 dni od dnia ukazania się numeru „Monitora Polskiego” określającego wysokość wskaźnika poinformuje Najemcę o wysokości czynszu po waloryzacji.

4. W przypadku nie przyjęcia przez Najemcę ustalonego zgodnie z pkt.3 czynszu umowa ulega rozwiązaniu z pierwszym dniem miesiąca następującego po miesiącu w którym Najemca został poinformowany o wysokości zwaloryzowanego czynszu.

5. Ponadto Najemca będzie pokrywał we własnym zakresie wszelkie koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu takie jak:

- dostawa energii elektrycznej ,
- dostawa zimnej wody ,
- odbiór nieczystości stałych i płynnych.

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie Wynajmującemu przysługiwać będą odsetki umowne w wysokości równej odsetkom pobieranym od zobowiązań podatkowych.

7. Najemca wyraża zgodę na zaliczenie wpłaconego wadium na poczet czynszu za najem.

§ 4

Najemca może podnająć przedmiot najmu lub oddać go do korzystania osobom trzecim wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Cesja praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody drugiej strony.

§ 5

1. Wynajmujący zobowiązany jest utrzymać przedmiot najmu w stanie nadającym się do umówionego użytku.
2. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy jak również drobne remonty obciążają Najemcę.
3. 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.
4. 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 pkt.1 niniejszej umowy , w sposób jak najmniej uciążliwy dla sąsiadów.
2. Najemca obowiązany jest rozpocząć prowadzenie działalności handlowej w terminie od dnia podpisania umowy . W wyjątkowym wypadku za zgodą Burmistrza Dobrej termin ten może być zmieniony..

§ 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 pełne okresy płatności ,
 - b) gdy Najemca podnajął przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego ,
 - c) gdy Najemca nie spełnia obowiązku, o którym mowa w § 6 pkt. 2 umowy ,
 - d) gdy Najemca narusza inne postanowienia niniejszej umowy.
1. W przypadku o którym mowa w pkt. 2 Wynajmujący jednocześnie z wypowiedzeniem wyznacza Najemcy termin do opuszczenia lokalu nie dłuższy niż 14 dni.
2. Postanowienia § 8 pkt. 2 stosuje się odpowiednio.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zmiany przez Najemcę rodzaju działalności handlowej prowadzonej w lokalu będącym przedmiotem najmu na inną niż ta jaką prowadził Najemca w dniu podpisania umowy.

§ 8

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia , niezwłocznie po rozwiązaniu umowy lecz nie później niż 7 dnia .
2. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy określający stan przedmiotu najmu oraz wskazania liczników.
3. Strony zgodnie ustalają , że w razie ulepszenia przedmiotu najmu Najemca może według swego wyboru zabrać ulepszenie albo pozostawić je nieodpłatnie Wynajmującemu.

§ 9

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.

Wynajmujący

Najemca

1.

1.

2.

2.