

Wzór umowy najmu lokali użytkowych oddawanych w najem w trybie przetargowym

Umowa nr

zawarta w dniu w Urzędzie Miejskim w Ziębicach pomiędzy Gminą Ziębice,
w imieniu której działa

..... - Burmistrz Ziębic,

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

zam. w przy ulicy

legitymującym się dowodem osobistym nr, PESEL...../

prowadzącym działalność gospodarczą w Firmie

pod nazwą.....

.....,

wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem

w/wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego

w..... pod numerem.....

.....REGON:NIP:*,

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

Niniejszą umowę zawiera się na podstawie protokołu sporządzonego w dniu
z przeprowadzonego przetargu w trybie

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca bierze do użytkowania, lokal użytkowy usytuowany w budynku przy ul. w..... o powierzchni ogólnejm², w tym:
 - a) powierzchnia użytkowa: m²
 - b) powierzchnia pomieszczeń przynależnych m²składający się z,zwanym w dalszej treści umowy lokalem.
2. Protokół zdawczo - odbiorczy określający stan techniczny poszczególnych pomieszczeń oraz wyposażenia, stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia
2. Na pisemny wniosek Najemcy złożony w ostatnim miesiącu obowiązywania niniejszej umowy dopuszcza się możliwość zawarcia umowy najmu lokalu na kolejny okres.

§ 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności
2. Każdorazowa zmiana rodzaju prowadzonej działalności, przez co należy rozumieć

w szczególności zmianę branży lub rozszerzenie dotychczas prowadzonej działalności, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości (poza lokalem), a w przypadku części wspólnych nieruchomości – również bez uprzedniej zgody współwłaścicieli nieruchomości wyrażonej w formie stosownej uchwały.

§ 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu i pomieszczeń, do używania których jest uprawniony zgodnie z przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1;
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza;
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego;
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego, o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej, zmianie siedziby lub adresu, adresu zamieszkania, ogłoszenia upadłości, likwidacji lub o dokonaniu innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby Najemcy – w terminie 7 dni od dnia ich zaistnienia;
- 6) przestrzegania zasad porządku domowego i zasad współżycia społecznego;
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne;
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp, sanitarnych i innych;
- 9) dbania i chronienia przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego użytku (klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze) oraz otoczenie budynku.

§ 5

1. Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego sporządzonej w formie umowy o wykonanie ulepszenia, określającej zakres prac remontowych i sposób rozliczenia poniesionych kosztów z tego tytułu.
2. Na każde planowane prace remontowe w lokalu usytuowanym w budynku wpisanym do rejestru zabytków, konieczne jest złożenie przez Najemcę stosownego projektu, a następnie uzyskanie wymaganych prawem decyzji*.

§ 6

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na mieniu i osobach w wyniku prowadzonej przez Najemcę działalności w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ponosi koszty ewentualnego ubezpieczenia majątku znajdującego się w lokalu.

§ 7

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:

..... zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek od towarów i usług (VAT), tj.:

Pow. lokalu m² x stawka 1 m² zł =zł

RAZEM..... zł, (słownie złotych :
.....)

2. Z zastrzeżeniem ust. 4, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięczne opłaty dodatkowe*:
 - za centralne ogrzewanie w okresie grzewczym wg cen dostawcy zł
 - za zimną wodę zł x m³..... zł
 - za odprowadzenie ścieków..... zł x m³..... zł
 - za wywóz nieczystości stałych..... złRazem miesięczne opłaty.....(słownie złotych:)
3. Wynajmujący zmienia wysokość czynszu za pisemnym powiadomieniem Najemcy, bez wypowiedzenia umowy, w przypadku ustawowej zmiany stawek podatku od towarów i usług (VAT).
4. W przypadku zmiany stawek opłat za ww. świadczenia dodatkowe, wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym powiadomieniu. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
5. Wynajmujący nie będzie pobierał opłat określonych w ust. 2 w razie zawarcia przez Najemcę poszczególnych umów na dostawę mediów.
6. Czynsz najmu i opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca, na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w kasie Urzędu lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego:
.....
7. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w ust. 6 Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
9. Miesięczny czynsz podlega corocznej waloryzacji zgodnie z § 4 Zarządzenia nr/18 Burmistrza Ziębic z dnia listopada 2018 roku.

§ 8

1. Opóźnienie w zapłacie czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy w formie pisemnej dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego z ważnych powodów, a w szczególności:
 - 1) przeznaczenie lokalu do sprzedaży;
 - 2) zmiana sposobu użytkowania lokalu lub budynku, w którym lokal jest położony.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy pisemnego porozumienia Stron.

4. Wynajmujący bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy może wypowiedzieć umowę najmu, jeżeli najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania zwaloryzowanego czynszu netto,
 - 2) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 3) wykroczył w sposób rażący przeciwko zasadom współżycia społecznego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, pomimo otrzymanego z tego powodu wcześniejszego upomnienia,
 - 4) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego,
 - 5) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku, nośnik informacji wizualnej.
5. W przypadku wypowiedzenia lub rozwiązania umowy przez jedną ze stron, bez względu na przyczynę Wynajmujący ustali warunki przejścia lokalu, a w szczególności ustali: termin opróżnienia lokalu przez Najemcę, zakres prac związanych z odnowieniem lokalu wraz ze wskazaniem obciążających Najemcę napraw oraz wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w tym czasie.
6. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku nie wywiązania się przez Najemcę z obowiązku określonego w ust. 5, Wynajmujący jest uprawniony do odnowienia i wykonania niezbędnych napraw na koszt Najemcy bez konieczności uzyskania orzeczenia sądowego o wykonaniu zastępczym.
Obowiązek zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów, ustala się na 14 dni od dnia doręczenia Najemcy powiadomienia wraz z refakturą VAT.
7. Nie przekazanie lokalu użytkowego protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę w terminie, i na zasadach określonych w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu użytkowego.
8. Używanie lokalu użytkowego po upływie terminu obowiązywania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania z tego lokalu przez dotychczasowego najemcę.
9. Za bezumowne korzystanie z lokalu, użytkownik tego lokalu zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego odszkodowania w wysokości 300% należnego czynszu brutto, jaki był ustalony w ostatnim miesiącu trwania umowy (bez zastosowania obniżek) oraz opłat za świadczenia dodatkowe, z zastrzeżeniem § 7 ust. 2.

§ 9

1. Strony zobowiązują się wzajemnie do pisemnego zawiadamiania o każdej zmianie adresu wskazanego poniżej.
Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane za pokwitowaniem odbioru, na adres do doręczeń, za pośrednictwem operatora pocztowego lub przez zarządcę (administradora), uznaje się za doręczone prawidłowo.

Adresy do doręczeń:

1) Najemca lokalu:

2) Wynajmujący lokal:

Gmina Ziębice

57-220 Ziębice ul. Przemysłowa 10

tel. 74 8 163 870

§ 10

Strony przyjmują następujące postanowienia dodatkowe:

.....
.....
.....

§ 11

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 12

Strony wyłączają możliwość przedłużania umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 kodeksu cywilnego.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1025).
2. W przypadku powstania sporów w związku ze stosowaniem niniejszej umowy, Strony będą starały się je rozwiązywać w sposób polubowny. Gdyby okazało się to jednak niemożliwe, właściwym sądem do rozstrzygnięcia sporu będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

1. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymują Wynajmujący, Najemca, ZUK Sp. z o.o. w Ziębicach*.
2. Integralną częścią umowy są:
 - a) Załącznik nr 1 – Protokół z przetargu,
 - b) Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy,
 - c) Załącznik nr 3 – Wykaz wysokości opłat niezależnych.

Najemca:

Wynajmujący:

.....
(podpis osoby reprezentującej Gminę Ziębice)

.....
(podpis najemcy lub jego pełnomocnika)

* niepotrzebne skreślić