

**Projekt
UMOWY
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w dniu r. w Krośnie Odrzańskim pomiędzy:

Gminą Krosno Odrzańskie, ul. Parkowa 1, 66-600 Krosno Odrzańskie, NIP: 926-10-00-601, reprezentowaną przez Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim, ul. Wiejska 23, 66-600 Krosno Odrzańskie, w imieniu, którego działa:

1. Dyrektor Zakładu –
2. Kierownik Administracji Budynków Mieszkalnych –

zwani dalej „Wynajmującym”,

a

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

zwanym/i dalej „Najemcą/mi”,

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Uchwały Nr VIII/66/19 z 15 maja 2019 r. w sprawie statutu Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Krośnie Odrzańskim jest zobowiązany do administrowania i zarządzania budynkami stanowiącymi własność Gminy Krosno Odrzańskie i posiada w administracji budynek na działce nr **189/11,189/12** położony przy ulicy **Pocztowej 30A** w Krośnie Odrzańskim o powierzchni użytkowej 567,00 m² w którym wydzielono lokal użytkowy o powierzchni **507,00** m². Dla działki 189/11 Sąd Rejonowy w Krośnie Odrzańskim prowadzi księgę wieczystą nr ZG1K/00013034/3, a dla działki nr 189/12 księgę wieczystą nr ZG1K/00029725/9.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia ... **października 2023 r. do dnia października 2026 r.** w najem wydzielony lokal użytkowy o powierzchni 507,00 m² szczegółowo opisany w ust. 1 niniejszego paragrafu do prowadzenia działalności **handlowo-usługowej**, zwany w dalszej części przedmiotem umowy.

§2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym, w jakim znajduje się przedmiot najmu, określony w §1 niniejszej umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nieuciążliwy oraz nieutrudniający korzystanie innym osobom z pozostałej części budynku.
3. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.
4. Najemca ma prawo do używania lokalu w granicach określonych umową, bez praw dokonywania zmian w ustalonym sposobie wykorzystania nieruchomości.

§3

1. Cena czynszu za wynajem lokalu użytkowego zgodnie z protokołem z przetargu z dnia..... wynosi: + obowiązująca stawka VAT (słownie: zł) = brutto za miesiąc (słownie:.....).
2. W terminie 14 dni od zawarcia umowy w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim Najemca zobowiązany jest złożyć informację o nieruchomości będącej przedmiotem najmu celem ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości. Najemca ponosi wszelkie opłaty wynikające z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z Uchwałą nr LIV/410/22 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Krosno Odrzańskie. Zmiana uchwały w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Krosno Odrzańskie nie wymaga dokonania aneksu do umowy.
3. Zmiana stawki podatku VAT, skutkować będzie zmianą wysokości czynszu bez potrzeby zmiany umowy.

§4

Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie do zawarcia umów z operatorami w zakresie dostawy ciepłej i zimnej wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej, energii cieplnej, wywozu nieczystości stałych. Najemca w porozumieniu z Wynajmującym ustawi własne pojemniki na nieczystości w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.

§ 5

1. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia (kaucji) przedmiotu najmu w wysokości równej jednomiesięcznemu czynszowi + VAT, co równa się kwocie (słownie:) na rachunek bankowy 61 1090 1551 0000 0000 5500 0140. Depozyt nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.
2. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego o zapłatę czynszu, należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odszkodowań należnych Wynajmującemu od Najemcy oraz innych należności, które Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy lub przepisów prawa.
3. Kaucję określoną w ust.1 Wynajmujący zwróci w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy i dokonania wzajemnych rozliczeń na pisemny wniosek Najemcy, chyba, że nastąpi jej umniejszenie zgodnie z wyżej wymienionymi postanowieniami umowy. Zwrot kaucji następuje bez odsetek lub innych kwot według jej wartości nominalnej.

§ 6

1. Opłaty wynikające z § 3 ust. 1 Najemca regulować będzie comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego na rachunek bankowy 61 1090 1551 0000 0000 5500 0140 w terminach w nich wskazanych.
2. Faktura będzie wystawiana na początku każdego miesiąca, z terminem płatności do końca danego miesiąca.
3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu należności kwoty opłat na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia terminowej płatności kwoty czynszu lub innej należności wynikających z niniejszej umowy, zostaną naliczone, bez konieczności przedstawienia dodatkowego powiadomienia, odsetki ustawowe.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania wszelkich napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca zobowiązuje się do pokrywania kosztów bieżącego utrzymania w zakresie czystości terenu bezpośrednio przylegającego do budynku.
3. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania, chyba, że odrębne pisemne porozumienie stron stanowi inaczej.
6. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - b. oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

§ 9

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż., z zakresu higieny i ochrony środowiska oraz RODO. Wszystkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Najemcę.

§ 10

Najemca obowiązany będzie do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności.

§ 11

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dysponować wynajmowanym pomieszczeniem na rzecz osób trzecich w formach prawem przewidzianych.

§ 12

1. Wynajmujący zastrzega sobie, że nie ponosi odpowiedzialności z tytułu wypadków losowych w szczególności takich jak: powódź, grad, pożar itp. Z tego tytułu Najemca nie będzie rościł pretensji do Wynajmującego i nie będzie domagał się w szczególności odszkodowania lub obniżenia czynszu.
2. Najemca założy własne zabezpieczenie pomieszczenia i we własnym zakresie zabezpieczy wszystkie materiały przed mogącymi wystąpić zdarzeniami losowymi lub kradzieżami.

§ 13

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może prowadzić działalności innej niż określona w § 1 umowy.

§ 14

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. od października 2023 r. do października 2026 r.
2. Najemca obowiązany jest po zakończeniu najmu opróżnić i wydać Wynajmującemu pomieszczenia w terminie 7 dni od wygaśnięcia umowy.
3. W razie nie opuszczenia przedmiotu najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości podwójnej stawki czynszu za każdy miesiąc.
4. W razie stwierdzenia uszkodzeń w lokalu, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia za ich naprawę.
5. Strony umowy mają prawo jej wypowiedzenia tylko z ważnej przyczyny podanej na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi dwa miesiące licząc od dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie, z zastrzeżeniem ust. 6.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku zaistnienia konieczności rozbiórki budynku.

§ 15

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 16

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia jej zawarcia.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: - jeden egzemplarz dla Najemcy, - jeden egzemplarz dla Wynajmującego, - jeden egzemplarz dla Wydziału Finansowego Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim.

3. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Najemca:

.....

Wynajmujący:

.....