

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO  
Z PRZETARGU\***

zawarta w dniu ..... w Międzyrzeczu pomiędzy Gminą Międzyrzecz, w imieniu której działa Zakład Gospodarki Lokalowej z siedzibą w Międzyrzeczu, ul. Krótka 2, reprezentowanym przez .....  
zwanym dalej Wynajmującym

a

1. (do wyboru 1-dwie możliwości, 2 lub 3 ---zostawiamy tylko to co potrzeba)

Panem/Panią

..... (w przypadku os. fiz. jak jest małżeństwo-wpisujemy z osoba dwie osoby)

(dotyczy osób fizycznych lub osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą)

legitymującym/ą się dowodem osobistym Nr ..... PESEL .....

zamieszkującym/ą .....

prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą.....

NIP ....., REGON .....

2.

..... (dotyczy przedsiębiorców niebędących osobami fizycznymi, np. sp. z o.o., spółdzielnia)

NIP ....., KRS ..... z siedzibą .....

reprezentowane przez .....

na podstawie .....

3.

..... (dotyczy podmiotu niebędącego osobą fizyczną i przedsiębiorcą np. stowarzyszenia, partie polityczne)

NIP ..... z siedzibą w .....

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

reprezentowane przez.....

na podstawie .....

zwanym/mi dalej Najemcą.

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy składający się z .....pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej .....m<sup>2</sup>, położony w .....przy ul. .... nr....., działka nr ewidencyjny ....., obręb .....
  2. Do lokalu przynależy pomieszczenie - .....o powierzchni .....m<sup>2</sup>.\*
  3. Wynajmujący zapewnia Najemcy całodobowy swobodny dostęp do wynajmowanych pomieszczeń.
  4. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie w celu prowadzenia w niej działalności .....
- Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Wynajmujący zastrzega, że niedozwolone jest wykorzystanie lokalu do urządzania gier hazardowych, w tym gier na automatach.
  6. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 4 w terminie najpóźniej do .....
  7. Ponad jednomiesięczne przedłużenie terminu, o którym mowa w ust. 6, z przyczyn leżących po stronie Najemcy bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego za wypowiedzeniem.
  8. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje strony od dnia ..... do dnia .....

**§ 2**

Wynajmujący przekaze Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 oraz pomieszczenie przynależne określone w § 1 ust. 2, protokołem zdawczo - odbiorczym, będącym integralną częścią niniejszej umowy, określającym w szczególności powierzchnię lokalu, jego stan techniczny, rodzaj i stopień zużycia instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

### § 3

1. Kaucja w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu:
  - a) została wpłacona w całości w wysokości .....zł przed podpisaniem umowy na rachunek nr **02 2030 0045 1110 0000 0288 4170\***,
  - b) została rozłożona na ..... rat, z których pierwsza rata w kwocie ..... zł została wpłacona przed podpisaniem umowy, a pozostałe raty płatne będą do 10-go każdego miesiąca na rachunek nr **02 2030 0045 1110 0000 0288 4170**.Brak wpłaty choćby jednej raty powoduje natychmiastową wymagalność całości kaucji\*.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należności przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu, w szczególności zaległego czynszu (należność główna i odsetki) oraz zużycia elementów technicznych.
3. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego zdania lokalu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu lokalu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu za najem opróżnionego lokalu, obowiązującego w dniu jego zdania.

### § 4

1. Stawka miesięcznego/rocznego czynszu netto zgodnie z protokołem z przetargu z dnia ...../ Zarządzeniem ..... w sprawie ..... wynosi ..... zł/m<sup>2</sup>.\*.
2. Opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu wniesione w formie zaliczki będą okresowo rozliczane na podstawie danych rzeczywistych przedstawionych przez Wynajmującego\*.

Lub

Najemca oświadcza, że dostawę mediów oraz odbiór ścieków i odpadów zapewni poprzez zawarcie stosownych umów z przedsiębiorstwami, które te usługi gwarantują.\*

### § 5

1. Z tytułu najmu lokalu, opisanego w § 1 niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do płacenia Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości..... (słownie: ..... ) oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, zgodnie z niżej przedstawioną tabelą, z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek nr .....**2030 0074 5323 0001 0000** .....

Wyszczególnienie	Ilość	Jednostka miary	Stawka jedn. netto	Wartość netto	Stawka podatku VAT	Kwota podatku VAT	Wartość brutto
Czynsz		m <sup>2</sup>					
Zimna woda-zaliczka		m <sup>3</sup> /osoba <sup>1)</sup>					
Ciepła woda-zaliczka		m <sup>3</sup> /osoba <sup>1)</sup>					
Ścieki- zaliczka		m <sup>3</sup> /osoba <sup>1)</sup>					
Centralne ogrzewanie-zaliczka		m <sup>2</sup>					
<b>RAZEM DO ZAPŁATY</b>							

2. Czynsz oraz inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu wymienione w tabeli powyżej są naliczane i płatne od dnia ...../od dnia podpisania umowy\*.
3. Za datę zapłaty czynszu oraz innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu wymienionych w tabeli powyżej przyjmuje się datę uznania przez bank na rachunku Wynajmującego wymienionym w § 5 ust. 1.
4. W przypadku nieuiszczenia czynszu i ww. opłat w terminie określonym w ust. 1, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za czas opóźnienia oraz kosztów dochodzenia roszczeń.
5. Wszelkie wpłaty dokonywane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
  - a) należności uboczne, w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
  - b) najstarsza należność główna,
  - c) należności bieżące.
6. Stawka czynszu, o której mowa w § 4 niniejszej umowy będzie waloryzowana raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, począwszy od miesiąca następującego po miesiącu jego ogłoszenia przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim, bez dodatkowych uzgodnień w tym zakresie i nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

7. Zmiana stawki czynszu, o którym mowa w § 4 niniejszej umowy niewynikająca z waloryzacji, może nastąpić z miesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
8. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 5 niezależna od Wynajmującego nie wymaga wypowiedzenia niniejszej umowy.

#### § 6

1. Najemcę obciążają podatki i opłaty związane z przedmiotem umowy, na zasadzie art. 3 ust. 1 pkt 4 lit. a ustawy z 12.01.1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.
2. Organem podatkowym właściwym w sprawach podatków unormowanych w powyższej ustawie jest Burmistrz Międzyrzecza.
3. Podatki i opłaty lokalne nie są składnikiem należnego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego.

#### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym poprzez wykonywanie na własny koszt niezbędnych napraw konserwacyjnych oraz do utrzymania porządku w przedmiocie najmu i jego otoczeniu.
2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznej naprawy szkód powstałych z jego winy.
3. Wprowadzenie przez Najemcę wszelkich prac adaptacyjnych w wynajętym lokalu do wymogów prowadzonej działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego i odbywa się na koszt Najemcy.
4. W przypadku konieczności wykonania w przedmiocie najmu robót remontowych, wynikających w szczególności z przeprowadzonych okresowych kontroli stanu technicznego, Najemca wykona te roboty w zakresie uzgodnionym z Wynajmującym. Uzgodnienie zakresu robót remontowych wykonanych przez Najemcę obejmować będzie również sposób rozliczania pomiędzy Wynajmującym i Najemcą za wykonane roboty.
5. W przypadku dokonywania przeglądów technicznych budynku, lokalu Najemca zobowiązany jest udostępnić wejście do wynajmowanego lokalu celem wykonania niezbędnych czynności.
6. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
7. Najemca przyjmuje obowiązki w zakresie przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych.
8. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń na nieruchomości (poza lokalem). Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do usunięcia z szyb wynajmowanego lokalu wszystkich folii reklamowych, napisów i naklejek.

#### § 8

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, przy czym stan zwróconego lokalu zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Wynajmujący nie będzie się domagał usunięcia ulepszenia, jeżeli Najemca pozostawi je w lokalu bez żądania zwrotu ich wartości.
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku oddania lokalu w stanie pogorszonym i niedokonania przez Najemcę obciążających go napraw, w terminie do 30 dni po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu, Wynajmujący jest uprawniony do odnowienia i napraw na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy. Najemca zobowiązany jest wówczas do zwrotu Wynajmującemu poniesionych kosztów odnowienia i napraw w terminie 7 dni od dnia doręczenia faktury VAT.
4. Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania za czas wykonywania odnowienia lokalu i jego napraw przypadający po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu.

#### § 9

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani podnająć go osobie trzeciej.

#### § 10

1. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 4, Najemcy nie przysługuje żadne roszczenie odszkodowawcze w stosunku do Wynajmującego.
2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Najemcę, nie przysługuje mu żadne roszczenie odszkodowawcze w stosunku do Wynajmującego.
3. Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia umowy.
4. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
  - a) niezapłacenia przez Najemcę czynszu oraz innych opłat<sup>1</sup> związanych z użytkowaniem lokalu przez dwa pełne okresy płatności, lub

- b) użytkowania lokalu, bez zgody Wynajmującego, w inny sposób niż wynika to z zapisów niniejszej umowy, lub
  - c) oddania lokalu przez Najemcę w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego, lub
  - d) wykraczania w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi lub zakłócania spokoju mieszkańcom okolicznych nieruchomości.
5. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.
6. Niniejsza umowa nie może być przedłużona w sposób dorozumiany.

**§ 11**

- 1. Strony ustalają, że Najemca, jeśli będzie chciał zawrzeć kolejną umowę najmu na dalszy okres złoży Wynajmującemu wniosek, na co najmniej trzy miesiące poprzedzające koniec obowiązywania niniejszej umowy najmu.
- 2. Złożenie wniosku nie obliuguje Gminy do zawarcia kolejnej umowy.

**§ 12**

W okresie trwania najmu strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres i nieodebraną, uważa się za doręczoną.

**§ 13**

Wszelka korespondencja do Najemcy będzie kierowana na następujący adres: .....

**§ 14**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny.

**§ 15**

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny według właściwości Wynajmującego.

**§ 16**

Zmiana niniejszej umowy może nastąpić pod rygorem nieważności wyłącznie w formie pisemnej.

**§ 17**

Najemca oświadcza, że zapoznał się z treścią niniejszej umowy i akceptuje jej warunki.

**§ 18**

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

.....  
(czytelny podpis)

\*) niepotrzebne skreślić

1) dotyczy stawki czynszu z przetargu

2) w przypadku braku innych opłat niż czynsz należy usunąć