

**UMOWA NAJMU
POMIESZCZENIA GOSPODARCZEGO/PIWNICY
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 pomieszczenie gospodarcze/piwnica/* nro powierzchni..... m², położone/a* wprzy ul. nr.....,działka nr ewidencyjny, obrębSzczegółowe oznaczenie przedmiotu najmu przedstawia mapka graficzna, stanowiąca załącznik do niniejszej umowy*, w której przedmiot najmu został jednoznacznie i wyraźnie zaznaczony.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje strony od dnia do dnia

§ 2

Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo - odbiorczym, będącym integralną częścią niniejszej umowy, określającym w szczególności powierzchnię, jego stan techniczny, rodzaj i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji oraz urządzeń technicznych*. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu.

§ 3

1. Kaucja w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu:
 - a) została wpłacona w całości w wysokościzł 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 przedmiotu najmu, w szczególności zaległego czynszu (należność główna i odsetki) oraz zużycia elementów technicznych.

3. Zwaloryzowana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia protokolarnego zdania przedmiotu najmu lub nabycia jego własności przez Najemcę, po potrąceniu należności Wynajmującego z tytułu najmu.
4. Zwaloryzowana kwota kaucji na dzień jej zwrotu powinna odpowiadać wysokości trzykrotnego miesięcznego czynszu za najem opróżnionego przedmiotu najmu, obowiązującego w dniu jego zdania.

§ 4

1. Stawka miesięcznego/rocznego czynszu netto zgodnie z protokołem z przetargu z dnia/ Zarządzeniem w sprawiewynosi zł/m²*.
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 przedmiotu najmu, opisanego w § 1 niniejszej umowy, Najemca jest zobowiązany do płacenia Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości..... (słownie:) oraz innych opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu², 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 ²					
Zimna woda-zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
Ścieki- zaliczka		m ³ /osoba ¹⁾					
RAZEM DO ZAPŁATY							

2. Czynsz oraz inne opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu² 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 przedmiotu najmu² wymienionych w tabeli powyżej przyjmuje się datę uznania przez bank na rachunku Wynajmującego wymienionym w § 5 ust. 1.
4. W przypadku nie uiszczenia czynszu i ww. opłat² 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 najmu¹.
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 kalendarzowego¹.
8. Zmiana wysokości opłat, o których mowa w § 5 niezależna od Wynajmującego nie wymaga wypowiedzenia niniejszej umowy².

§ 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 przedmiotu najmu.

§ 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 przedmiocie najmu 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. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w przedmiocie najmu, w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
6. Najemca przyjmuje obowiązki w zakresie przestrzegania przepisów bhp i przeciwpożarowych.

§ 8

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, przy czym stan zwróconego przedmiotu najmu zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Wynajmujący nie będzie się domagał usunięcia ulepszenia, jeżeli Najemca pozostawi je w przedmiocie najmu bez żądania zwrotu ich wartości.
3. Strony umowy zgodnie ustalają, że w przypadku oddania przedmiotu najmu w stanie pogorszonym i niedokonania przez Najemcę obciążających go napraw, w terminie do 30 dni po zakończeniu najmu i opróżnieniu przedmiotu najmu, 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 przedmiotu najmu i jego napraw przypadający po zakończeniu najmu i opróżnieniu przedmiotu najmu.

§ 9

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu 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 opłat¹ związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu przez dwa pełne okresy płatności, lub
 - b) użytkowania przedmiotu najmu, bez zgody Wynajmującego, w inny sposób niż wynika to z zapisów niniejszej umowy, lub
 - c) oddania przedmiotu najmu 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 przedmiocie najmu.
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 obowiązywanie niniejszej umowy najmu.
2. Złożenie wniosku nie obliguje 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.

Załącznik:

1. Mapa graficzna

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

(czytelny podpis)

*) niepotrzebne skreślić

1) dotyczy stawki czynszu z przetargu

2) w przypadku braku innych opłat niż czynsz należy usunąć