

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu _____ w Kazimierzy Wielkiej pomiędzy Zakład Gospodarki Komunalnej Mieszkanlowej w Kazimierzy Wielkiej zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu którego działa:

1. mgr Marian Kowalski - dyrektor

a _____

zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”, w imieniu którego działają:

1. _____
2. _____

W rezultacie dokonania przez Wynajmującego w dniu _____ 2006 r. wyboru oferty Najemcy w trybie aukcji (ustnego przetargu nieograniczonego) na podstawie przepisów art. 70¹, art. 70², art. 70⁴ ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 16, poz. 93 z późniejszymi zmianami) została zawarta umowa następującej treści:

§1.

Wynajmujący wynajmuje Najemcy lokal użytkowy składający się z _____ pomieszczeń o powierzchni użytkowej _____ m² położony w budynku nr _____ ul. _____ w _____ wraz z wyposażeniem w instalacje: wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania i elektryczną.

§2.

Wynajmujący wynajmuje i oddaje do używania Najemcy cały wymieniony w §1 lokal użytkowy wraz z _____

§3.

Lokal użytkowy przeznaczony będzie przez Najemcę na prowadzenie działalności _____

§4.

Obejmując przedmiot najmu Najemca nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

§5.

Najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal i pomieszczenia do niego przynależne we właściwym stanie technicznym i sanitarnym i zobowiązany jest do używania przedmiotu umowy zgodnie z zasadami jego eksploatacji to jest:

- 1/ używać wynajęty lokal z należytą starannością w sposób określony w niniejszej umowie;
- 2/ nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian i przeróbek naruszających substancję lokalu lub budynku a więc sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu użytkowego;
- 3/ wprowadzenie w lokalu użytkowym ulepszeń może być dokonane tylko za zgodą Wynajmującego. Wymaga to zawarcia odrębnej umowy pisemnej w której strony określają sposób rozliczenia z tytułu dokonania ulepszeń. Jeżeli Najemca dokona w lokalu ulepszeń bez zgody Wynajmującego (bez zawarcia odrębnej umowy) zobowiązany jest po zakończeniu stosunku najmu przywrócić stan poprzedni, ulepszenia zdemontować i zabrać, a gdyby to nie było możliwe bez uszkodzenia substancji lokalu może domagać się od Wynajmującego zapłaty tylko za nakłady konieczne, a więc takie, które były jednocześnie niezbędne dla utrzymania lokalu w stanie zdającym do używania. Nie uważa się za zmiany substancji lokalu użytkowego zaprowadzenie w pomieszczeniach: oświetlenia elektrycznego, gazu, telefonu, radia i innych podobnych urządzeń,

chyba że sposób ich założenia sprzeciwia się obowiązującym przepisom albo zagraża bezpieczeństwu nieruchomości;

4/ przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i sanitarnych;

5/ nie oddawać w części lub w całości osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lokalu użytkowego;

6/ na dzień zakończenia najmu Najemca jest zobowiązany odnowić lokal, odnowienie lokalu polega na:

a/ malowaniu ścian i sufitów wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku;

b/ malowaniu olejnym ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz stolarki okiennej i drzwiowej i innych urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją.

§6.

Poza obowiązkami określonymi w §5 Najemca zobowiązuje się w czasie trwania stosunku najmu przeprowadzać na własny koszt następujące drobne naprawy:

a/ podłóg i posadzek;

b/ okien i drzwi;

c/ umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą;

d/ przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności;

e/ innych elementów wyposażenia lokalu użytkowego i pomieszczeń przynależnych.

§7.

Poza naprawami, o których mowa w §6 Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§8.

Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzają protokół zdawczo - odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu i jest załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§9.

Niniejsza umowa zawarta jest na czas oznaczony _____ / nieoznaczony i wiąże strony od dnia _____ do dnia _____.

§10.

Najemca jest także zobowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem i dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego korzystania jak klatki schodowe, korytarze, pomieszczenia zsypów i inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

§11.

Wynajmującego obciążają w szczególności obowiązki następujące:

1. dokonywanie napraw lokalu, naprawy lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - a. napraw i wymiany wewnętrznej instalacji wodociągowej - bez urządzeń odbiorczych, a także napraw i wymiany wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania z wyłączeniem grzejników i instalacji elektrycznej - z wyjątkiem osprzętu;
 - b. wymiany stolarki okiennej i drzwiowej;
2. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonywania napraw, które ciąży na nim. Najemca ma obowiązek niezwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o potrzebie każdej naprawy obciążającej Wynajmującego. Zawinione nie zawiadomienie lub spóźnione - z winy Najemcy - zawiadomienie rodzi obowiązek naprawienia wyrządzonej tym szkody (art. 666 §2 KC).

§12.

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu czynsz najmu w wysokości _____ zł (słownie zł. _____) miesięcznie brutto;

2. Wysokość czynszu najmu za lokal użytkowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie obliczana na podstawie stawki miesięcznej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej ustalonej w drodze aukcji (ustnego przetargu nieograniczonego) zakończonej wybraniem oferty Najemcy w dniu 16 października 2006 r. ;
3. Ustala się, że w wypadku zmiany stawki miesięcznej za 1m² powierzchni użytkowej Wynajmujący ma obowiązek wypowiedzenia Najemcy na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego dotychczasowy czynsz najmu za lokal użytkowy. Zmiana wysokości czynszu najmu za lokal użytkowy będzie wprowadzana aneksem do niniejszej umowy. Aneks obowiązuje od dnia podpisania go przez strony umowy.

§13.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania co roku tj. (od stycznia każdego roku kalendarzowego) stawki bazowej za 1m² powierzchni użytkowej lokalu o procentowy wskaźnik inflacji ogłaszany corocznie przez GUS.

§14.

Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłat za eksploatację lokalu użytkowego do których zalicza się:

- 1/ Opłatę za centralne ogrzewanie w wysokości _____ zł/m² powierzchni użytkowej;
- 2/ Opłatę za dostawę zimnej wody i odbiór nieczystości płynnych wg wodomierza w wysokości _____ zł/m³;
- 3/ Opłatę za odbiór nieczystości stałych i za utrzymanie czystości w wysokości _____ zł/m² powierzchni użytkowej.

Należności przypadające od Najemcy, o których mowa w §12-14 Najemca może uiścić Wynajmującemu według swego uznania bądź w siedzibie Wynajmującego w godzinach urzędowania lub na konto _____.

Zmiana wysokości opłat, o których mowa w §14 nie wymaga zmiany niniejszej umowy. W przypadku zmian cen przez dostawców, wymienione w §14 opłaty obciążające ulegają zmianie.

§15.

Najemca zobowiązany jest do wpłacenia w dniu zawarcia umowy kaucji w wysokości _____ zł celem zabezpieczenia określonych tą umową roszczeń wynajmującego jakie mogą wyniknąć z istniejącego między stronami najmu. Wysokość kaucji określa Wynajmujący. Zwrot kaucji następuje po potrąceniu przypadających mu należności. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§16.

Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu oraz opłaty za eksploatację lokalu użytkowego miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do **dziesiątego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność**. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, o jakich mowa w §12-14 niniejszej umowy, Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek ustawowych na podstawie ust. 359 KC.

§17.

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu (art. 670 KC).

§18.

Ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz mienia znajdującego się w wynajmowanym lokalu od wszelkiego ryzyka, Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć na własny koszt.

§19.

W czasie trwania umowy najmu każda ze stron może ją wypowiedzieć na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

§20.

Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy Najemca:

- 1/ Wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali budynku uciążliwym;

2/ Dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu nie uregulował zaległości;

3/ Używa lokalu w sposób sprzeczny z umową to znaczy oddał lokal użytkowy w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem;

4/ Używa lokal w sposób sprzeczny z przeznaczeniem ustalonym w umowie i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy lokal zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie.

§21.

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym poza normalnym zużyciem. Podstawę do ustalenia stanu w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Najemca nie dopowiada za pogorszenie lokalu, będące wynikiem zużycia technicznego budynku, ani za uszkodzenia nie powstałe z jego winy. Jeżeli przedmiot najmu w chwili zwrotu będzie znajdował się w stanie gorszym od stanu w jakim był w chwili wydania go Najemcy przez Wynajmującego - Najemca odpowiada za te pogorszenia, które są następstwem nieprawidłowego używania (niezgodnego z treścią umowy lub właściwościami i przeznaczeniem lokalu użytkowego), niedokonywania napraw obciążających najemcę, zmian sprzecznych z umową lub przeznaczeniem lokalu albo zaniedbań Najemcy. W tych przypadkach Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkody w sposób określony w art. 363 KC.

§22.

1. O terminie opróżnienia lokalu użytkowego po zakończeniu najmu. Najemca powiadamia co najmniej na trzy dni wcześniej wynajmującego;
2. W dniu opróżnienia lokalu użytkowego strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy, w którym określają stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim urządzeń -stanowił on będzie załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Po porównaniu stanu faktycznego zawartego w protokołach nr 1 i 2 stanowiących załączniki do niniejszej umowy Strony dokonają wzajemnych rozliczeń;
3. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 2 nastąpi komisyjne sporządzenie przez Wynajmującego protokołu zdawczo-odbiorczego i rozliczenie Najemcy przez Wynajmującego (art. 677 KC).

§23.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§24.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego ze szczególnym uwzględnieniem Rozdziału II Najem lokalu, Tytułu XVII Najem i dzierżawa ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 Kodeks cywilny (Dz.U.Nr 16 poz, 93 z późniejszymi zmianami).

§25.

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwych miejscowo i rzeczowo dla Wynajmującego sądów powszechnych.

§26.

Obowiązek rejestracji niniejszej umowy oraz opłacenie stosownej opłaty skarbowej obciążają Najemcę.

§27.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.

§28.

Załączniki do niniejszej umowy:

1/ Protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony w dniu wydania lokalu Najemcy tj. w dniu _____2006 r.

Wynajmujący:

Podpisy stron umowy

Najemca: