

## **UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO    PROJEKT**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Nowa Słupia, ul. Rynek 15, 26-006 Nowa Słupia, reprezentowaną przez :

-Burmistrza Miasta i Gminy Pana Andrzeja Gąsiora, zwaną dalej w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....

zwanymi dalej w treści umowy „Najemcą”, o następującej treści:

### **§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy nr 1 położony w miejscowości Rudki w budynku nr 10 przy ulicy Spółdzielczej, o pow. 57,13 m<sup>2</sup>, przeznaczony na działalność handlowo-usługową, składający się z 3 pomieszczeń i sanitariatu, wyposażony w instalację elektryczną, instalację wodno – kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie zwany dalej „lokałem”.
2. Wynajmujący oświadcza, że lokal jest w dobrym stanie technicznym, umożliwiającym korzystanie z niego w celu, na który został oddany w najem.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i nie wnosi w tej kwestii żadnych uwag lub zastrzeżeń.

### **§ 2**

1. Przedmiotowy lokal Najemca będzie wykorzystywał na działalność handlowo-usługową.
2. Zamiana sposobu używania lokalu, w którym także zmiana charakteru prowadzonej działalności wymaga zgody Wynajmującego. Zgoda ta musi być wyrażona na piśmie – pod rygorem nieważności takiej zgody.

### **§ 3**

1. Najemca nie może bez zgody pisemnej Wynajmującego oddać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, w podnajem albo w dzierżawę.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego, nie może dokonywać żadnych ulepszeń, adaptacji lub innych zmian w lokalu. Wszelkie koszty zmian dokonywanych za zgodą Wynajmującego ponosi Najemca.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego użytkować lokalu w inny sposób niż to wynika z treści niniejszej umowy.
4. W razie naruszenia zobowiązań, o których mowa w ust. 1- 3 przez Najemcę, Wynajmujący może wypowiedzieć najem lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

### **§ 4**

1. Najemca zobowiązuje się płacić „Wynajmującemu” miesięcznie czynsz oraz opłatę C.O. w następujących wysokościach:
  - czynsz najmu ..... netto zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu,
  - opłata za centralne ogrzewanie ..... netto zł/m<sup>2</sup> powierzchni lokalu.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyższenia wysokości czynszu przynajmniej raz w roku o stopień inflacji, a także zmiany cen pozostałych opłat w granicach skutków zmiany cen przez dostawców lub w wyniku inflacji oraz w przypadku zwiększenia się opłat przez Wynajmującego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy Spółdzielczej 10 o kwotę podwyżki bez konieczności wypowiedzenia umowy najmu oraz zachowania formy zastrzeżonej dla zmiany niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązany jest również do pokrywania wszelkich kosztów związanych z korzystaniem z lokalu w tym mediów wg faktur wystawionych przez ich dostawców oraz podatku od nieruchomości.
4. Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów usuwania awarii i bieżących napraw lokalu oraz znajdujących się w nim instalacji.

#### **§ 5**

1. Należność wymienioną w § 4 Najemca jest zobowiązany płacić do dnia 30-go każdego miesiąca gotówką lub przelewem na konto Wynajmującego w BS Ostrowiec Św. O/Nowa Słupia Nr 66 8507 0004 8002 0000 0000 0002.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie za co najmniej 2 okresy płatności Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy najmu w sposób określony w § 7 ust. 2, po wezwaniu „Najemcy” do uregulowania zaległości.
3. Za nieterminowe płatności faktur będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych.

#### **§ 6**

1. Najemca zobowiązał się wpłacić kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu, tytułem ewentualnych roszczeń Wynajmującego, w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy.
2. Najemca oświadcza, że kaucja o której mowa w ust. 1 może być wykorzystana przez Wynajmującego celem zaspokojenia roszczeń o zapłatę zaległych opłat określonych w § 4 - niezależnie od możliwości rozwiązania umowy.

#### **§ 7**

1. Umowa została zawarta na czas określony tj. do dnia .....
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku w przypadku gdy:

- 1) Najemca zalega z zapłatą czynszu za okres co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 2) Najemca nie wpłacił w terminie kaucji, o której mowa w § 6 umowy,
- 3) zachodzi konieczność wykorzystania przez Wynajmującego pomieszczeń na potrzeby własne,
- 4) używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem lub zaniedbania lokalu do tego stopnia, że jest on narażony na uszkodzenie.

## **8**

Wszelkie nakłady Najemcy na lokal przechodzą po ustaniu umowy nieodpłatnie na własność Wynajmującego, bez prawa Najemcy do żądania jakiegokolwiek wynagrodzenia z tego tytułu.

## **§ 9**

Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym. Podstawę do ustalenia stanu technicznego lokalu przekazanego Najemcy przez Wynajmującego będzie stanowił protokół zdawczo-odbiorczy.

## **§ 10**

1. Zmiana w wyniku przekształceń nazwy jednostki organizacyjnej Wynajmującego będącej stroną umowy bądź osób umocowanych do jej reprezentowania nie stanowi zmiany umowy.
2. O zaistniałej zmianie Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie.

## **§ 11**

1. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową stosuje się odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 12**

Spory wynikłe na tle wykonania niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.

## **§ 13**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący**

**Najemca**

.....

.....