

**UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu w Lubawce pomiędzy:

Gminą Lubawka, Pl. Wolności 1, 58-420 Lubawka, NIP: 614-10-01-909, w imieniu, której działa Zakład Gospodarki Miejskiej w Lubawce z siedzibą przy ul. Zielonej 12, reprezentowany przez Ireneusza Kordzińskiego – Kierownika Zakładu,

zwany dalej „WYNAJMUJĄCYM”

a

.....legitymująca/y się dowodem osobistym seria:, nr:, wydanym przez, PESEL: prowadząca/y działalność gospodarczą pod Firmą:, w oparciu o wpis do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej,

NIP:, REGON:,

zwany dalej „NAJEMCĄ” o następującej treści :

§ 1**PRZEDMIOT NAJMU**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu położonego w, przy ul.,
2. Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy wyżej oznaczony lokal w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi *[dalej: lokal]*
3. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi m²
4. Lokal składa się z pomieszczeń.
5. Przedmiot najmu jest wyposażony w:
 -
 -
 -
 -
6. Wynajmujący zapewnia swobodny, całodobowy dostęp Najemcy do Wynajmowanego lokalu użytkowego.
7. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu, na podstawie protokołu sporządzonego w obecności obu stron, stwierdzającego stan techniczny i wyposażenie, o którym mowa w pkt 5.

§ 2**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu do prowadzenia działalności gospodarczej bez określenia branży oraz zobowiązany jest do: używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania przepisów sanitarnych, przepisów dotyczących bezpieczeństwa i przepisów przeciwpożarowych.
2. Najemca nie może w okresie trwania najmu zmieniać branży prowadzonej działalności gospodarczej w najmowanym lokalu bez uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotu najmu: zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji, w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu lokalu, zapewnienia lokalowi estetycznego wyglądu, z poszanowaniem regulaminu porządku domowego a także postanowieniami niniejszej umowy.

§ 3**DALSZE OBOWIĄZKI NAJEMCY**

Najemca zobowiązany jest do:

- a) ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania drobnych jego napraw oraz do zapewnienia lokalowi estetycznego wyglądu,
- b) ponoszenia kosztów innych napraw, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, w szczególności napraw, bez dokonywania których przedmiot najmu byłby w stanie pogorszonym,

- c) ubezpieczenia lokalu i swoich towarów od zalania wodą, pożaru, kradzieży, innych zdarzeń losowych na swój koszt. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu powstałych szkód.
- d) najemca zobowiązuje się na własny koszt zabezpieczyć lokal w sprzęt BHP i p.poż., określony w powszechnie obowiązujących przepisach.

§ 4

CZYN SZ

1. Z tytułu najmu lokalu o łącznej powierzchni m², Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz wg. stawki w wysokości zł./m² netto + podatek VAT w wysokości zł, co daje łączną kwotęzł. /słownie:/100.
2. Najemca będzie wpłacał Czynsz wraz z należną kwotą podatku od towarów i usług (VAT), o którym mowa w pkt 1 z góry, do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego 32 1600 1462 1836 6870 0000 0001, prowadzony przez Bank BGŻ BNP Paribas Spółka Akcyjna – po uprzednim otrzymaniu faktury.
3. Czynsz, o którym mowa w pkt 1 może być waloryzowany przez Wynajmującego raz w roku wg. wskaźnika dotyczącego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za poprzedni rok i akceptowany przez Strony, zgodnie z § 5 pkt. 6 Uchwały Rady Miejskiej w Lubawce z dnia 30 listopada 2017 r.
4. W przypadku niewyrażenia przez Najemcę zgody na nową stawkę czynszu, umowa ulega rozwiązaniu z końcem miesiąca kalendarzowego, w którym zmiana weszła w życie.
5. Stawka czynszu, o której mowa w pkt 1, nie zawiera ceny opłat za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody i ścieków, podatku od nieruchomości i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy przez Najmującego.
6. W przypadku zwłoki w terminowej zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo do odsetek ustawowych za opóźnienie.
7. Dla zabezpieczenia czynszu, z którym Najemca zalega za okres nie dłuższy niż rok. Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w przedmiocie najmu. Realizacja tego prawa odbywa się przez obowiązek Najemcy wydania rzeczy wskazanej przez Wynajmującego.

§ 5

KAUCJA

W dniu podpisania niniejszej umowy, Najemca składa Wynajmującemu kaucję w wysokości zł, słownie: zł/100, celem zabezpieczenia zapłaty czynszu i zwrotu kosztów za ewentualne szkody powstałe w lokalu z winy Najemcy.

§ 6

PRACE ADAPTACYJNE, ULEPSZENIA I NAKŁADY KONIECZNE

1. Nakłady konieczne w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim poinformowaniu i uzyskaniu pisemnej zgody ZGM i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
2. Wszystkie ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim poinformowaniu i uzyskaniu pisemnej zgody ZGM i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.

§ 7

INNE OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, iż jego adresem do korespondencji jest
2. Najemca zobowiązuje się do pisemnego poinformowania Wynajmującego o zmianie adresu do korespondencji w terminie 3 dni od zaistnienia zmiany.

3. Najemcę obciąża obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie możliwości prowadzenia zamierzonej działalności.
4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z tym, że nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.

§ 8

PODNAJEM, CESJA

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddać lokal użytkowy w całości lub części w podnajem albo w bezpłatne użytkowanie.
2. Wynajmujący nie może bez uzasadnienia przyczyny odmówić Najemcy zgody na podnajem lokalu w całości lub części albo na oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie.
3. Przeniesienie przez Najemcę praw i obowiązków wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego na rzecz osoby trzeciej, jest dopuszczalne wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, a następnie zawarciu pisemnego porozumienia stron (cesja umowy).
4. Wynajmujący odmawia wyrażenia zgody na cesję umowy najmu lokalu użytkowego, jeżeli w kartotece finansowej Najemcy widnieje zadłużenie.

§ 9

ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY

Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych.

§ 10

UPRAWNIENIA NAJEMCY – UMIESZCZANIE SZYLDÓW

1. Najemca jest uprawniony do umieszczania szyldów zawierających logo firmy i znaki towarowe Najemcy oraz urządzenia niezbędne do funkcjonowania działalności gospodarczej prowadzonej przez Najemcę tylko na lokalu i w obrębie własności Wynajmującego i tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia ewentualnych opłat na rzecz osób trzecich z tytułu wskazanego w pkt 1.

§ 11

CZAS TRWANIA NAJMU

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

WYPOWIEDZENIE

1. Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia jeśli najemca:
 - 1) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób lub zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub uszkodzenie,
 - 3) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu.
2. W przypadku gdy Najemca użytkuje lokal po zakończeniu okresu wypowiedzenia, Wynajmujący będzie naliczał czynsz w wysokości 200 % stawki jaka obowiązywała dla tego lokalu (Uchwała XIV/311/17 Rady Miejskiej w Lubawce z dn. 30 listopada 2017 r.).

§ 13

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności art. 659-692 k.c.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY