**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**

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą budynku położonego w ……………………………………, przy ul. ……………………………………,

1. Wynajmujący niniejszym oddaje Najemcy powyższy lokal w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi *[dalej: lokal]*
2. Powierzchnia użytkowa lokalu wynosi ……….. m2
3. Lokal składa się z ……… pomieszczeń.
4. Przedmiot najmu jest wyposażony w:



1. Wynajmujący zapewnia swobodny, całodobowy dostęp Najemcy do Wynajmowanego lokalu użytkowego.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu ………………………..., na podstawie protokołu sporządzonego w obecności obu stron, stwierdzającego stan techniczny i wyposażenie, o którym mowa w pkt 4.

**§ 2**

**OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działalność: 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:

* 1. ponoszenia kosztów związanych z bieżąca eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania drobnych jego napraw oraz do zapewnienia lokalowi estetycznego wyglądu,
  2. ponoszenia kosztów innych napraw, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,   
     w szczególności napraw, bez dokonywania których przedmiot najmu byłby w stanie pogorszonym,
  3. 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.
  4. najemca zobowiązuje się na własny koszt zabezpieczyć lokal w sprzęt BHP i p.poż., określony w powszechnie obowiązujących przepisach.

**§ 4**

**CZYNSZ**

1. Z tytułu najmu lokalu o łącznej powierzchni ………… m2, Najemca płacić będzie miesięcznie na rzecz Wynajmującego czynsz wg. stawki w wysokości ………….. zł./m2 netto + podatku VAT w wysokości ………….. zł. co daje łączną kwotę …………….zł. /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 utrzymania porządku za wywóz nieczystości stałych, płynnych, wody i ścieków, podatku od nieruchomości i innych świadczeń wymagających zawarcia odrębnej umowy.
6. W przypadku zwłoki w terminowej zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługuje prawo do odsetek ustawowych.
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 uzyskaniu pisemnej zgody ZGM i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie w zamian za zwolnienie z opłat czynszowych przez okres określony w umowie;
2. Wszystkie ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez przyszłego najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody ZGM i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie. Zwrot kosztów poniesionych na ulepszenia musi być określony w umowie.

**§ 7**

**INNE OBOWIĄZKI NAJEMCY**

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**

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddać lokal użytkowy w całości w podnajem albo w bezpłatne użytkowanie.
2. Wynajmujący nie może jednakże bez uzasadnienia przyczyny odmówić Najemcy zgody na podnajem lokalu w całości lub części albo na oddanie lokalu w bezpłatne użytkowanie.

**§ 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** |