

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Kamieniu Pomorskim pomiędzy:

Gminą Kamień Pomorski ul. Stary Rynek 1, reprezentowaną przez **Kamieńskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o.o.** w Kamieniu Pomorskim, ul. Kopernika 26, 72-400 Kamień Pomorski, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie pod numerem KRS 0000350515, o numerze NIP: 9860225513, REGON: 320791815, którą reprezentuje Małgorzata Gabryś -Kostur – Prezes Kamieńskiego TBS sp. z o.o., zwana dalej **Wynajmującym,**

a.....

zam. (z siedzibą)

reprezentowanym(a) przez

zarejestrowanym pod nr w Rejestrze Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd (wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonym przez

..... pod numerem posługujący(a) się Numerem Identyfikacji Podatkowej , o kapitale zakładowym w wysokości zł^{1/} o kapitale wpłaconym w wysokości zł^{2/}, zwanym(a) w dalszej części umowy **Najemcą.**^{3/}

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Kamień Pomorski położony w Kamieniu Pomorskim w budynku przy ul. Klasztornej 1 składający się z pomieszczeń o pow. 134,91 m². Lokal jest wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo - odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zezwoleń niezbędnych do uruchomienia i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny określony w protokole zdawczo-odbiorczym i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od Wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru. W protokole zdawczo-odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan przedmiotu najmu.
5. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim
Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w obiekcie najmu najpóźniej od dnia

¹ dotyczy spółek handlowych

² dotyczy spółek akcyjnych

³ niewłaściwe skreślić

6. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 2

W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych: pośredniczenia w dostarczeniu ciepła do lokalu oraz zimnej wody i odprowadzaniu ścieków.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięcznie w wysokości (słownie: złote 00/100) powiększony o podatek VAT (według właściwej stawki) za jeden metr kwadratowy przedmiotu najmu pomnożony przez powierzchnię określoną w §1 ust.1. **Miesięczny czynsz najmu wynosi zł netto (słownie:/100)**
2. Termin płatności czynszu brutto wynosi 14 dni od dnia wystawienia faktury VAT.
3. Zapłata czynszu następuje na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
4. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana raz w roku począwszy od dnia 1 stycznia danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
5. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.4, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Zmiana wysokości czynszu będzie dokonywana w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o jego wysokości i terminie jej obowiązywania, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.
6. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości VAT w dacie wystawiania faktury, wysokość czynszu ulegnie proporcjonalnej zmianie niewymagającej zmiany treści umowy.
7. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, uiszczać Wynajmującemu:
 - opłaty za centralne ogrzewanie w oparciu o stawkę za 1m² powierzchni użytkowej lokalu ustalonej przez Wspólnotę Mieszkaniową
 - zużycie wody i odprowadzanie ścieków w oparciu o stan licznika wody znajdującego się w lokalu.
8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
9. Zmiana stawek i wysokości opłat za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.
10. Zapłata czynszu oraz pozostałych opłat wraz z podatkiem VAT, będzie dokonywana na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturach tj.:
Nr 15 1540 1085 2098 9112 9819 0001 w BOŚ Banku w Szczecinie.
Przy wpłatach należy podawać numer faktury oraz miesiąc, którego dotyczy płatność.
11. W przypadku nieuiszczenia czynszu i innych opłat w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za okres opóźnienia.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenie w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, Najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt, w czasie trwania umowy najmu, po uprzednim poinformowaniu o tym Wynajmującego do:
 - dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym;
 - usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej;
 - usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;
 - utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami;
 - utrzymania lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

§ 5

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie; uzyskać stosowne koncesje i zgody właściwych organów.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu oraz powierzchni bezpośrednio do niego przylegającej oraz sanitariatów w czystości i porządku zgodnie z przepisami porządkowymi obowiązującymi w obiektach Wynajmującego oraz do przechowywania towarów i opakowań w obrębie właściwych pomieszczeń.
3. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres 3 lat.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
 - b) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.3
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 6 ust. 1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia, jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w §3 ust. 4 i 5 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w §3 ust. 6, 9;
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi;
 - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu;
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkownika cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego;

- 6) wykroczył w sposób rażąco przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych Najemców;
 - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu, z wyjątkiem prac określonych w §4 ust.4;
 - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w §4 ust.1;
 - 9) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w §4 ust.4, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw;
 - 10) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
4. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w §6 ust. 3 pkt 1-10, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
 5. Nieprzekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 4 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
 6. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 5 dotychczasowy Najemca - bez zgody Wynajmującego - nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczenia niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe na podstawie faktury VAT płatnej w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.
 7. Przepisu ust. 6 nie stosuje się do dotychczasowego Najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczenia w terminie wskazanym w fakturze VAT, wystawionej na koniec danego miesiąca kalendarzowego:
 - a) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu,
 - b) opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 7

1. Przy zachowaniu postanowień §4 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem, wygaśnięciem lub wypowiedzeniem umowy najmu, Najemca przekazuje Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo - odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 8

1. Za przejęte w najem pomieszczenia, środki trwałe i wyposażenie stanowiące własność Wynajmującego Najemca będzie ponosić odpowiedzialność na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.
2. Przez cały okres trwania umowy Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu.

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z najmem.

3. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Najemcy.
4. Ponadto Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia lokalu od pożaru, powodzi, wyładowań atmosferycznych, zniszczenia, zalania i innych zdarzeń losowych, podając w polisie jako Ubezpieczonego Właściciela lokalu Gminę Kamień Pomorski.
5. W przypadku konieczności wezwania przez Wynajmującego grupy interwencyjnej na skutek zakłócenia porządku, Najemca jest zobowiązany pokryć koszty interwencji w wysokości stawki obowiązującej w firmie ochroniarskiej świadczącej usługi na rzecz Wynajmującego.
6. Wszystkie opłaty związane z prowadzeniem swojej działalności Najemca opłaca we własnym imieniu i zakresie.

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do umowy, skutecznego po podpisaniu przez obie Strony z zastrzeżeniem §3 ust. 6 i 9.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz postanowienia zawarte w przetargu ustnym nieograniczonym na najem lokalu użytkowego, które stanowią integralną część przedmiotowej Umowy.

§ 11

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że adresem do wszelkich doręczeń z niniejszej umowy jest:-----
i że wszelkie doręczenia dokonane na ten adres traktować będzie, jako skutecznie dostarczone.
2. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.
3. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną.

§ 13

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, w po jednym dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY