

**projekt**  
**UMOWA NAJMU NR ...../**

zawarta w dniu .....

w Urzędzie Miasta Imielin, ul. Imielińska 81, 41-407 Imielin

pomiędzy:

**Miastem Imielin**, (NIP 222-00-41-485, REGON 276258262), Urząd Miasta Imielin, ul. Imielińska 81, 41-407 Imielin, które reprezentuje Burmistrz Miasta Imielin – mgr inż. Jan Chwiędacz, zwanym dalej **Wynajmującym**

a

1. .... - zamieszkałym w ....., legitymującym się dowodem osobistym ..... wydanym przez ..... ważnym do ....., prowadzącym działalność gospodarczą ..... z siedzibą .....; NIP ....., REGON ....., zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści :

**§ 1.**

1. Przedmiotem umowy jest najem jest lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 19,11 m<sup>2</sup>, który jest położony przy ul. Dunikowskiego 3a w Imielinie w budynku pawilonu na centrum przesiadkowym w Imielinie.

2. W skład lokalu wchodzi:

- 1) kiosk o pow. 14,46 m<sup>2</sup>
- 2) pomieszczenie gospodarcze o pow. 2,60 m<sup>2</sup>
- 3) WC personelu o pow. 2,05 m<sup>2</sup>

Powierzchnia użytkowa lokalu – ogółem: 19,11 m<sup>2</sup>.

**§ 2.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal opisany w § 1 umowy.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie lokalu handlowo usługowego.
3. Na terenie lokalu obowiązuje zakaz sprzedaży napojów alkoholowych, wyrobów tytoniowych oraz odżywek i suplementów diety.
4. Strony ustalają, że przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
5. Rozpoczęcie pobierania opłat z tytułu najmu nastąpi z chwilą protokolarnego przekazania lokalu.

**§ 3.**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny netto w wysokości ..... zł + podatek VAT 23% w kwocie ..... zł. Stawka miesięczna czynszu brutto wynosi .... zł (słownie ..... złotych),
2. W przypadku zmiany stawki podatku VAT czynsz określony w § 1 zostanie ponownie przeliczony przez Wynajmującego wg obowiązującej stawki podatku.
3. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie opłaty:
  - 1) za zużycie energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika

- 2) za zużycie wody i odprowadzenia ścieków – we własnym zakresie wg odczytów wodomierza na podstawie umowy z MSK w Imielinie
  - 3) wywóz nieczystości – we własnym zakresie
  - 4) podatek od nieruchomości – we własnym zakresie
5. W okresie obowiązywania umowy najmu nie będzie możliwa zmiana stawki czynszu ustalonego w konkursie za wyjątkiem ust.2 i ust.6 umowy.
  6. Wysokość czynszu będzie waloryzowana rocznie w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanym przez GUS za rok ubiegły począwszy od 2023 roku.
  7. Czynsz płatny będzie przelewem na konto Urzędu Miasta Imielin w terminie do dnia 25 każdego miesiąca.
  8. Kosztami dystrybucji i zużycia energii elektrycznej Wynajmujący będzie obciążał Najemcę co miesiąc, wg wskazań podlicznika. Zapłata w/w należności następować będzie na podstawie wystawionej noty obciążeniowej w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
  9. Najemca zobowiązany jest do regulowania opłaty za wywóz śmieci oraz należnego podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami.
  8. W przypadku nie uiszczenia opłat w terminie, Wynajmujący ma prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie oraz obciążenia Najemcę kosztami postępowania windykacyjnego.
  10. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, zgodnie z art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 08 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2021 r poz.424 ).

#### **§ 4.**

1. Umowa najmu została zawarta na okres 3 lat tj. od dnia ..... roku do dnia ..... roku.
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za porozumieniem stron.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - 2) niewywiązywania się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 6, § 7 i § 10 umowy.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy:
  - 1) w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy. Odstąpienie od umowy w tym przypadku może nastąpić w terminie 1 miesiąca od dnia powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach,
  - 2) w przypadku nie rozpoczęcia działalności w terminie do 60 dni od dnia podpisania umowy - w terminie 1-go miesiąca od dnia wystąpienia niniejszej okoliczności.
5. W przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn określonych w § 4 ust. 4 pkt 2) Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto.

#### **§ 5.**

1. Najemcy nie wolno oddać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem, bez zgody Wynajmującego.
2. Najemcy nie wolno wnosić niniejszego prawa najmu przedmiotowego lokalu jako aportu lub wkładu do spółki.

## § 6.

1. Najemca jest zobowiązany do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem na prowadzenie działalności określonej niniejszą umową zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Najemca jest zobowiązany utrzymać lokal we właściwym stanie sanitarnym i technicznym poprzez wykonywanie bieżących konserwacji, napraw, remontów.
3. Najemca jest zobowiązany przestrzegać zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego, sanitarnego, zasad ochrony środowiska oraz ponoszenia odpowiedzialności z tego tytułu. Najemca zobowiązany jest również wyposażać lokal w sprzęt przeciwpożarowy stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie, w tym do dokonywania na własny koszt przeglądu i konserwacji tego sprzętu.
4. Najemca jest zobowiązany do bieżącego utrzymania czystości i porządku w wynajmowanym lokalu.
5. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, pod rygorem odpowiedzialności za szkodę oraz udostępniania pomieszczeń w celu wykonania niezbędnych prac oraz przeglądów, do których zobowiązany jest Wynajmujący.

## § 7.

1. Ewentualne przeróbki po przekazaniu lokalu, dostosowanie lokalu dla własnych potrzeb, nastąpi po uprzednim uzyskaniu zgody ze strony Wynajmującego – na ryzyko i koszt Najemcy.
2. W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania oraz wygaśnięcia niniejszej umowy, Wynajmujący nie zwraca nakładów poniesionych przez Najemcę.

## § 8.

Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji i drobnych napraw, połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy:

- 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych i innych;
- 2) drzwi;
- 3) wszelkich urządzeń sanitarnych;
- 4) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej;
- 5) innych elementów wyposażenia wnętrza lokalu poprzez:
  - malowanie lub tapetowanie oraz naprawy uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
  - malowanie drzwi, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przez korozją.

## § 9.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w majątku ruchomym Najemcy powstałe w wyniku włamania, kradzieży, uszkodzenia, zniszczenia i innych zdarzeń losowych.
2. Do usunięcia szkód i skutków zdarzeń określonych w ust. 1 zobowiązany jest Najemca we własnym zakresie.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności również w budynku, w którym prowadzi działalność. Koszty związane z usunięciem szkód Najemca pokrywa w ciągu 14-stu dni od przedłożenia faktury za wykonane prace.

#### **§ 10.**

Instalowanie na zewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot Umowy lub na samym przedmiocie Umowy oraz na terenie przyległym wszelkiego rodzaju reklam, napisów informacyjnych, anten satelitarnych itp. wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

#### **§ 11.**

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie niepogorszonym, czystym i ze sprawnymi urządzeniami technicznymi i sanitarnymi. Strony uzgodnią ostateczny termin opróżnienia lokalu z ruchomości będących własnością Najemcy, nie dłuższy niż 14 dni od dnia zakończenia działalności/najmu przez Wynajmującego.

2. Jeżeli Najemca dokonał zmian w lokalu bez zgody Wynajmującego, która wymagana jest w §7 i §10 umowy, Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

3. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę, w lokalu tym pozostaną jakiegokolwiek ruchomości wniesione przez Najemcę i po upływie uzgodnionego terminu na wywóz tychże ruchomości, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

4. Po ustaniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany do czasu wydania lokalu Wynajmującemu uiszczać odszkodowanie w wysokości dotychczasowego czynszu.

#### **§ 12.**

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy stanowi informację publiczną w rozumieniu Ustawy z dnia 6.09.2001r. o dostępie do informacji publicznej.

2. Najemca wyraża zgodę na udostępnienie w trybie ustawy, o której mowa w ust. 1 zawartych w niniejszej umowie dotyczących go danych osobowych.

#### **§ 13.**

1. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

2. Wszelkie spory mogące wynikać z tytułu niniejszej Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### **§ 14.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 15.**

Umowę sporządzono w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egzemplarz dla Najemcy, 2 egzemplarze dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY