

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO - wzór

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy Gminą Sandomierz, mającą siedzibę: Plac Poniatowskiego 3, 27 – 600 Sandomierz, o Nr NIP 864-17-51-939, zwaną w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”, którą reprezentuje:

Paweł Niedźwiedź – Burmistrz Miasta Sandomierza

a,

Panem/Panią..... zamieszkałym w przy ul.

PESEL prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. wpisaną do Centralnej Ewidencji

i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym Nr NIP.....

REGON.....

Adres do korespondencji

lub

..... Spółką z siedzibą w przy ul. wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr posiadającą Nr NIP

REGON.....

Adres do korespondencji,

lub

Panem/Panią zamieszkałą w przy ul..... PESEL

prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. przy ul..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i informacji Gospodarczej, posiadającym/ą Nr NIP

REGON Panem/ą zamieszkałym/ą w przy ul PESEL

prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. przy ul. wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej,

posiadającym/ą Nr NIP REGON..... prowadzącym wspólnie

działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą przy ul..... posiadającymi Nr NIP REGON.....

Adres do korespondencji

**(ZAPIS ZASTOSOWANY ZALEŻNIE OD PODMIOTU)
zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”**

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie Starego Miasta, na działce Nr ewid. , przy ul. Długosza 4/5, w którym na drugim piętrze usytuowany jest lokal użytkowy, będący przedmiotem najmu, o łącznej powierzchni użytkowej 26,00 m², składający się z 2 pomieszczeń, wc.

§ 2

Wymieniony w § 1 lokal użytkowy, Najemca - prowadzący działalność gospodarczą pn. uzyskał w drodze przeprowadzonego w dniu 23 października 2024 r. ustnego licytacyjnego przetargu nieograniczonego.

§ 3

Wymieniony w § 1 lokal użytkowy wyposażony jest w instalację: elektryczną, wodno- kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.

§ 4

Wymieniony w § 1 lokal użytkowy, Najemca wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gospodarczej, z wyłączeniem prowadzenia usług w zakresie urządzania gier hazardowych (losowych), w tym na automatach o niskich wygranych.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia miesięcznego czynszu najmu w wylicytowanej wysokości tj:

26,00 m² x zł netto = zł + podatek VAT w wysokości 23% w wysokości zł = zł brutto miesięcznie (słownie:).

2. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokościzł zaliczone będzie na poczet czynszu najmu.

3. Czynsz najmu płatny będzie na konto Urzędu Miejskiego w Sandomierzu, Bank Spółdzielczy Nr konta 05 9529 0004 2001 0000 1300 0014, w terminie podanym w fakturze VAT.

W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę naliczane będą ustawowe odsetki. Za termin zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 2, Najemca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości równowartości kwoty 40 euro, wynikającej z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w

transakcjach handlowych (Dz.U.2020.935 t.j. z dnia 2020.05.26) – bez odrębnego wezwania.

5. Wynajmujący wystawiać będzie faktury VAT, zaś Najemca wyraża zgodę na ich wystawianie bez jego podpisu.

6. Wynajmujący zastrzega sobie zmianę wysokości stawki czynszu najmu.

7. Wysokość ustalonej stawki czynszu o której mowa w § 5 ust. 1 podlegać będzie waloryzacji na początek każdego roku kalendarzowego o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni – publikowany przez Prezesa GUS.

8. W okresie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania, adresu do korespondencji lub siedziby, w formie pisemnej. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za odebraną.

§ 6

Przedmiot najmu nie może być bez zgody Wynajmującego przedmiotem użyczenia, ani oddany w podnajem.

§ 7

1. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i zobowiązany jest do przystosowania go, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych wymaganych prawem pozwoleń, do potrzeb działalności jaką będzie prowadził w przedmiotowym lokalu, we własnym zakresie, na własny koszt bez prawa ubiegania się o: obniżenie stawki czynszu najmu, zwolnienie z opłat na czas wykonywania prac remontowych oraz bez dochodzenia roszczeń zwrotu poniesionych na ten cel nakładów finansowych od Wynajmującego.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonywanie zmian konstrukcyjnych, instalacyjnych oraz przebudowy pomieszczeń w lokalu.

§ 8

1. Tytułem zabezpieczenia płatności czynszu i opłat oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń wyposażenia lokalu, Najemca przed podpisaniem umowy, dokonał wpłaty **kaucji zabezpieczającej w wysokości trzykrotnego wylicytowanego miesięcznego czynszu najmu – netto, tj. kwotę** zł (słownie:) na konto Bank Spółdzielczy nr 27 9429 0004 2001 0000 1300 0006.

2. W terminie nie krótszym niż 14 dni po zakończeniu stosunku najmu, kaucja zostanie Najemcy zwrócona, w wysokości pomniejszonej o ewentualne zaległości w płatnościach oraz koszty usunięcia zniszczeń w wyposażeniu lokalu.

§ 9

Wynajmujący zobowiązuje się w szczególności do dokonywania napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego, a zwłaszcza:

- wewnętrznych instalacji centralnego ogrzewania,
- instalacji wodno – kanalizacyjnej,
- elektrycznej,
- stolarki okiennej i drzwiowej,
- podłóg, posadzek, i wykładzin podłogowych,
- tynków.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącym utrzymaniem lokalu.

2. Do drobnych nakładów, które obciążają Najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione uszkodzenia w wynajętym lokalu, a w przypadku zniszczenia ma obowiązek przywrócenia do stanu pierwotnego lub zapłaty odszkodowania ustalonego komisyjnie.

4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów wynikających z zawartych umów na:

a. dostawę wody i odprowadzenie ścieków z Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej

i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sandomierzu ul. Przemysłowa 12,

b. energii elektrycznej z Zakładem Energetycznym,

c. ponadto Najemca zobowiązany jest podpisać umowę na gospodarowanie odpadami komunalnymi,

5. Faktura za dostawę energii cieplnej do lokalu wystawiana będzie przez Gminę Sandomierz.

§ 11

1. Najemca lokalu może przeprowadzić na swój koszt prace remontowe i modernizacyjne polegające na poprawie jego zewnętrznego stanu technicznego.

2. Prace te obejmują:

- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej wraz z malowaniem,
- wymianę fartuchów podokiennych,
- uzupełnienie tynków wraz z malowaniem,
- remont schodów, bądź progów wejściowych,

- rynien i rur spustowych,
- remont bądź modernizację dojeżdż, czy dojazdów do lokalu,
- inne prace, które zdecydowanie wpłyną na poprawę estetyki zewnętrznej lokalu.

3. Najemca przed przystąpieniem do prac, o których mowa w ust. 2 zobowiązuje się do:

- a. przedłożenia Wynajmującemu wniosku wraz z wykazem prac oraz kosztorysu robót ze szczegółowym wyliczeniem kosztów, w celu uzyskania zgody,
- b. Wynajmujący po wyrażeniu zgody ustali formę i zasady rozliczania poniesionych nakładów finansowych przez Najemcę lokalu,
- c. po zakończeniu prac Najemca zobowiązany jest do pisemnego zgłoszenia zakończenia robót i gotowości ich komisyjnego odbioru przez Wynajmującego.

4. Elementy budowlane oraz urządzenia, których wartość została uznana stają się własnością Gminy Sandomierz.

5. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez każdą ze stron Wynajmujący dokona zwrotu nakładów poniesionych przez Najemcę na remonty i modernizację określone w § 11 ust.2, pomniejszonych o wskaźnik amortyzacji.

§ 12

Ubezpieczenie przedmiotu najmu od wszelkiego ryzyka obciąża Najemcę.

§ 13

1. Umowa niniejsza, zostaje zawarta na czas nieokreślony i może być rozwiązana przez każdą ze stron, za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. Wynajmujący, zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca z należnym czynszem zalega pełne dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy, a w szczególności używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać, lub gdy rzecz zaniedbuje w taki sposób, że zostaje ona narażona na uszkodzenie oraz gdy naruszył zapis § 6.

3. W przypadku, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemca zobowiązany jest, opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 14

1. Wszelkie opłaty i podatki od przedmiotu najmu w całości ciążą na Najemcy, w tym podatek od nieruchomości.

2. Zobowiązuje się Najemcę w terminie 14 dni od daty podpisania umowy do dokonania
w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego – Referat Podatków i Opłat do złożenia informacji w sprawie ustalenia wysokości podatku od nieruchomości z przedmiotowego lokalu.

§ 15

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań Wynajmującego w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające

z prawidłowej eksploatacji.

2. Przekazanie Najemcy lokalu, oraz jego zwrot Wynajmującemu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego sporządzono przez Administratora budynków tj. Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. z o.o. w Sandomierzu.

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie rzeczowy Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

Najemca wyraża zgodę, na przetwarzanie przez Wynajmującego danych osobowych, wynikających z art. 6 ust 1 lit. c oraz art. 9 ust. 2 lit. g ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27.04.2016 r. w celu realizacji ustawowych zadań urzędu.

§ 20

Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Najemcy i Administratora – PGKiM Sp. z o.o. w Sandomierzu
i 2 egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA