

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu..... w Pacynie pomiędzy:

Gminą Pacyna, ul. Wyzwolenia 7, 09-541 Pacyna, NIP: 971-06-64-197-
reprezentowaną przez Wójta Gminy Pacyna Pana Krzysztofa Woźniaka, zwanym
dalej Wynajmującym

a

.....zwany/

dalej Najemcą, łącznie zwanymi dalej stronami,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w miejscowości Podczachy 16, gm. Pacyna, numer działki 137/3 obręb geodezyjny Podczachy, oraz właścicielem znajdującego się na tej nieruchomości budynku, dla których Sąd Rejonowy w Gostyninie, III Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą KW nr PL1G/00005408/1, W budynku opisanym powyżej na działce nr 137/3 obręb geodezyjny Podczachy znajduje się lokal użytkowy o powierzchni 37,10 metrów kwadratowych zwany dalej Przedmiotem Najmu.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy na czas oznaczony 3 lat (do.....)do użytkowania lokal użytkowy opisany w ust. 1, a Najemca lokal ten do użytkowania bierze i zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu umówionego czynszu.
3. W Przedmiocie Najmu Najemca prowadzić będzie działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu sklepu spożywczo – przemysłowego. Prowadzenie innej działalności w Przedmiocie Najmu wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.
4. Przedmiot Najmu jest wyposażony w sprawnie działającą instalację elektryczną, centralne ogrzewanie, instalację wodno-kanalizacyjną, co Najemca potwierdza.

§ 2.

1. Przekazanie Najemcy Przedmiotu Najmu nastąpi w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony. Protokół ten stanowić będzie załącznik numer 1 do umowy.
2. Wszelkie prace adaptacyjne Przedmiotu Najmu, w zakresie niezbędnym do przystosowania go do prowadzenia działalności Najemcy, przeprowadzone

zostaną przez Najemcę na jego koszt i ryzyko. Najemca nie ma prawa żądać zwrotu nakładów związanych z przeprowadzonymi pracami adaptacyjnymi.

3. Projekt adaptacji Przedmiotu Najmu wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. W przypadku nieuzyskania zgody Wynajmującego na projekt adaptacji lub wykonania przez Najemcę adaptacji niezgodnie z zaakceptowanym projektem Wynajmującemu przysługiwać będzie uprawnienie do żądania od Najemcy przeprowadzenia odpowiednich zmian na koszt Najemcy we wskazanym przez Wynajmującego terminie niezależnie od uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie przez Najemcę własnego oznaczenia identyfikującego przed wejściem do Przedmiotu Najmu w miejscu wskazanym przez Wynajmującego. Inne oznaczenia wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu najmu w wysokości miesięcznej netto złotych polskich. Do kwoty czynszu będzie każdorazowo doliczany podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dacie wystawiania faktury VAT.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłata z tytułu centralnego ogrzewania w wysokości miesięcznej netto złotych. Do kwoty netto będzie każdorazowo doliczany podatek od towarów i usług (VAT).
3. Zapłata czynszu nastąpi przelewem z góry do 10 dnia każdego miesiąca (zgodnie z fakturą) w kasie Urzędu Gminy w Pacynie lub na rachunek bankowy Wynajmującego 78 9042 1084 0680 0143 2000 0010.
4. Za dzień zapłaty uznaje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Opóźnienie w zapłacie skutkować będzie naliczeniem odsetek ustawowych.
6. Oprócz czynszu, o którym mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest do zapłaty opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z Przedmiotu Najmu, co obejmuje opłaty za wodę, energię elektryczną – według stanów liczników zainstalowanych w Przedmiocie Najmu – oraz opłatę stałą za wywóz nieczystości, na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Wynajmującego.
7. Opłaty za zużycie wody i energii elektrycznej będą płatne na podstawie rachunków otrzymanych przez Najemcę od dostawcy tych mediów.

8. Opłata z tytułu centralnego ogrzewania będzie naliczana w formie stawki za m² powierzchni użytkowej lokalu w oparciu o analizę kosztów zakupu opału i kosztów eksploatacyjnych, w sezonie grzewczym. Opłata może zostać zmieniona w przypadku zwiększenia zużycia ciepła na skutek dłuższego sezonu grzewczego lub niższych temperatur w porównaniu z przewidywaniami przy ustalaniu poprzednich opłat.
9. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zwiększenia wysokości opłaty miesięcznej określonej w § 2 ust. 1 stosownie do corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, wypowiadając dotychczasową wysokość opłaty wniesionej nie później niż na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 4.

1. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi Najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do Przedmiotu Najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Przysługujące Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu wygasa, gdy rzeczy obciążone zastawem zostaną z Przedmiotu Najmu usunięte.
2. Wynajmujący może się sprzeciwić usunięciu rzeczy obciążonych zastawem i zatrzymać je na własne niebezpieczeństwo, dopóki zaległy czynsz nie będzie zapłacony lub zabezpieczony.

§ 5.

1. Najemca powinien przez czas trwania najmu używać Przedmiotu Najmu w sposób w umowie określony.
2. Przez cały czas trwania najmu Najemca jest obowiązany utrzymywać Przedmiot Najmu w należytych stanie technicznym i sanitarnym.
3. Najemcę obciążają w szczególności następujące obowiązki:
 - a) konserwacja Przedmiotu Najmu,
 - b) dokonywanie koniecznych drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy celem zachowania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym,
 - c) utrzymania Przedmiotu Najmu we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym.

4. Jeżeli w czasie trwania najmu naprawy, które obciążają Wynajmującego, okażą się potrzebne, Najemca powinien zawiadomić go o tym niezwłocznie.

§ 6.

1. Wynajmujący powinien utrzymać Przedmiot Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania najmu.
2. Wynajmujący zapewni sprawne działanie istniejących w Przedmiocie Najmu urządzeń technicznych, w tym wszelkich instalacji, o których mowa w § 1 ust. 4, w sposób umożliwiający Najemcy nieprzerwane z nich korzystanie.
3. Wynajmujący dokona w Przedmiocie Najmu napraw, bez których Przedmiot Najmu nie jest przydatny do umówionego użytku.

§ 7

Najemca nie może oddać Przedmiotu Najmu bądź jego części do bezpłatnego używania ani w podnajem osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ 8

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana z porozumieniem stron przez każdą ze stron na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym również w sytuacji, gdy Najemca będzie zalegać za co najmniej trzy miesiące z płatnością opłat eksploatacyjnych, o których mowa w umowie.
4. Jeżeli Najemca używa Przedmiot Najmu w sposób sprzeczny z umową i z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu i mimo upomnienia Wynajmującego nie przestaje go używać w taki sposób albo gdy Przedmiot Najmu zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie, albo narusza postanowienia umowy, w tym m.in. § 2 ust. 3 lub § 7 umowy, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. Najemca może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego korzystanie z Przedmiotu Najmu, lub jego części, nie jest możliwe lub jest znacznie utrudnione i pomimo powiadomienia Wynajmującego o tym fakcie, przeszkoda ta nie została

usunięta w terminie 10 dni roboczych od daty otrzymania zawiadomienia przez Wynajmującego.

§ 9.

1. W razie rozwiązania umowy Najemca będzie zobowiązany do wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu, bez osobnego wezwania, niezwłocznie, nie później niż w terminie 14 dni liczonych od dnia, w którym umowa została rozwiązana.
2. Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszym, opróżniony ze wszystkich urządzeń, wyposażenia, towarów i innych rzeczy wniesionych przez Najemcę bądź osoby reprezentujące Najemcę do Przedmiotu Najmu. Najemca zwróci Wynajmującemu zestaw kluczy umożliwiających dostęp do Przedmiotu Najmu.
3. Jeżeli Najemca ulepszył Przedmiot Najmu, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 10.

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej zawarcia.
2. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Wszelkie zawiadomienia przewidziane w umowie będą sporządzane w formie pisemnej oraz doręczane stronom bądź ich przedstawicielom za pomocą listu poleconego na adresy wskazane w umowie. Strony obowiązane są niezwłocznie powiadomić się nawzajem o zmianie adresów pod rygorem ujemnych skutków wynikających z obowiązku doręczeń polegających na uznaniu zawiadomienia za skutecznie doręczone.
4. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część (załącznik nr 1 protokół zdawczo-odbiorczy).
5. W sprawach nieunormowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
6. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będzie rozpatrywał odpowiedni sąd powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
7. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca