

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. w Czerwonaku, pomiędzy:

Gminą Czerwonak z siedzibą w Czerwonaku (62-004), ul. Źródłana 39,
reprezentowaną przez:

I Zastępcę Wójta Gminy – Pawła Glasera

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

.....
zwanym w treści umowy **Najemcą**.

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem **lokalu użytkowego** o powierzchni **91,86 m²** znajdującego się w budynku Wynajmującego oznaczonym numerem 37, położonym na ul. Poznańskiej w Koziegłowach.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu i może nim skutecznie rozporządzać w zakresie objętym umową.
3. Lokal posiada następujące instalacje:
 - a. centralnego ogrzewania,
 - b. elektryczną,
 - c. wodno-kanalizacyjną
4. Szczegółowe wyposażenie i stan lokalu zawiera protokół przekazania lokalu sporządzony przy przekazywaniu lokalu Najemcy.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu strony sporządzą protokół zdawczo odbiorczy z dokładnym opisem stanu i wyposażenia lokalu.
6. Najemca zobowiązuje się do uzyskania, na własny koszt, wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.
7. Aranżacji wnętrza dokonuje Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Z tytułu nakładów poniesionych przez Najemcę na aranżację lokalu Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego żadne roszczenia.

CZAS TRWANIA UMOWY

§ 2

1. Umowa wchodzi w życie od dnia r. i zostaje zawarta na okres trzech lat od daty wejścia w życie.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
 - a. gdy lokal stanie się potrzebny do realizacji zadań własnych Gminy.
 - b. działalność Najemcy będzie powodowała uciążliwość dla sąsiedztwa skutkującą składanymi skargami,

3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. b-e umowy za okres dwóch miesięcy bądź dopuszcza się innych uchybień istotnych postanowień umowy.

CZYN SZ, KAUCJA, ŚWIADCZENIA DODATKOWE

§ 3

1. Wysokość czynszu ustala się na **zł netto za 1m²** wynajętej powierzchni + obowiązujący podatek VAT.
2. Zmiana wysokości opłaty określonej w ust. 1, wynikająca ze zmiany cen, stawek, opłat itp., w tym wprowadzonych na podstawie zarządzeń Wójta Gminy, obowiązujących Wynajmującego dokonuje się drogą pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
3. Wysokość czynszu podana w ust.1 może być zmieniona w przypadku zmiany poziomu stawki podatku VAT.
4. Waloryzacja czynszu następuje raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do Umowy, lecz winna być poprzedzona pismem powiadamiającym Najemcę o dokonanej podwyżce.
5. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz określony w ust. 1 do 15-go dnia każdego miesiąca z góry.
6. Wynajmujący zobowiązuje się wystawić i przekazać Najemcy fakturę za czynsz najmu w danym miesiącu do 10-go dnia każdego miesiąca.
7. Czynsz najmu będzie płatny przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego podany na fakturze, o której mowa w ust. 4. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w Związku Międzygminnym „Gospodarka Odpadami Aglomeracji Poznańskiej” oraz do ponoszenia kosztów związanych z wywozem odpadów komunalnych z zajmowanego lokalu.

§ 4

1. Najemca tytułem zabezpieczenia umowy wpłaci na konto Wynajmującego nr kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie: złotych 00/100 zł), co stanowi w wysokości miesięcznego czynszu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego.
2. Kaucja wpłacona zostanie na konto Wynajmującego w terminie do dnia r.
3. Po zakończeniu umowy najmu i wzajemnym rozliczeniu stron, Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję zabezpieczającą.

§ 5

1. W związku z udostępnieniem przez Wynajmującego do korzystania instalacji określonych w § 1 ust. 3 umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty za następujące świadczenia:
 - a. za zużytą energię elektryczną wg stanu licznika – na podstawie umowy zawartej z ENEA S.A.
 - b. za ogrzewanie lokalu (opłata stała i zmienna) i podgrzanie wody,
 - c. za wodę zimną oraz odbiór nieczystości płynnych,
 - d. za odbiór nieczystości stałych – na podstawie deklaracji złożonej w ZM GOAP,
 - e. inne ewentualne opłaty wprowadzone przez Wynajmującego za uprzednim poinformowaniem Najemcy.
2. Opłaty określone w ust. 1 pkt. b-d Najemca winien uiszczać do dnia 15-go każdego miesiąca z dołu, na podstawie faktury wystawionej do dnia 10-go danego miesiąca, przy czym opłaty za energię elektryczną uiszczane będą przez Najemcę bezpośrednio jej dostawcy na podstawie wystawionych przez niego faktur.

ZASADY UŻYTKOWANIA LOKALU

§ 6

1. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem, faktyczne użytkowanie, czy też uczynienie go przedmiotem wkładu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący mając na uwadze swój interes dokona na własny koszt ubezpieczenia swojego mienia od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczy się od odpowiedzialności cywilnej z tytułu posiadanego mienia.
3. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.
4. Najemca w lokalu może prowadzić działalność w zakresie działalności medycznej, handlu, działalności biurowej, działalności usługowej z wyłączeniem działalności uciążliwych dla sąsiedztwa pod względem hałasu i zapachów.
5. Zmiana lub rozszerzenie zakresu działalności Najemcy wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący odmówi udzielenia zgody w przypadku gdyby zmiana lub rozszerzenie zakresu działalności Najemcy istotnie naruszały interes Wynajmującego, mieszkańców osiedla lub innych najemców.
6. Najemca zobowiązuje się do uzyskania, na własny koszt, wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą.
7. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane, czy też przebudowa lokalu muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
8. Aranżacji wnętrz dokonuje Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Z tytułu nakładów poniesionych przez Najemcę na aranżację lokalu Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego żadne roszczenia.
9. Zasady umieszczania reklam i tablic informacyjnych Najemcy na budynku i terenie należącym do Wynajmującego zostaną określone w protokole sporządzonym na

podstawie dostarczonego przez Najemcę projektu. Najemca zobowiązuje się do nie umieszczania na terenie należącym do Wynajmującego reklam i tablic informacyjnych bez pisemnej zgody Wynajmującego.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 7

1. Do dnia zakończenia umowy najmu Najemca winien zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Strony zobowiązane są ustalić stan zdawanego lokalu w protokole jego przekazania.

§ 8

1. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy będzie rozstrzygał odpowiedni rzeczowo sąd w Poznaniu.
3. W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Elżbieta Celichowska

radca prawny

(1)