

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

umowa zawarta w dniu pomiędzy: Gminą Lesko reprezentowaną przez Leskie Przedsiębiorstwo Komunalne Sp. z o.o. działającą w jej imieniu reprezentowaną przez:

Prezes –

Członek Zarządu –

zwaną dalej „wynajmującym”

a – :
zwanym dalej „najemcą”, o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy mieszczący się w budynku przy ul. Śliżyńskiego 1 w Lesku na działce nr 680, składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni **42,68 m²**, tj.:

- handlowo – użytkowej: **29,45 m²**

- zaplecza: **11,50 m²**

- Łazienki/WC: **1,73 m²**

wyposażony w media i instalacje: elektryczna, wodociągowo-sanitarna, wentylacyjno-dymowa.

2. Wynajmujący oświadcza, że jest działającym w imieniu właściciela przedmiotu najmu.

3. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy do używania lokal opisany w §1 umowy, który Najemca będzie wykorzystywał na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.

4. W lokalu prowadzona będzie działalność –

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu miesięcznego za przedmiot najmu **w wysokości: zł netto (słownie: netto)** obliczony wg. stawki umownej za: powierzchnię handlową - zł/m² (słownie: netto)
zaplecze - zł/m² (słownie: netto) miesięcznie wynajętej powierzchni. Do stawki netto doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących stawek.

2. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca kalendarzowego za który przypada należność, na konto w **PBS O/Lesko nr 88 8642 1012 2003 1209 9654 0001**.

3. Oprócz czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się uiszczać inne należności, tj. opłaty za:

- wywóz nieczystości stałych

- podatku od nieruchomości

w obowiązujących terminach.

4. W razie zwłoki w uiszczaniu opłat Wynajmującemu służy prawo pobierania ustawowych odsetek od zaległości.

§ 3

1. W czasie trwania umowy najmu, podstawowa stawka miesięczna czynszu będzie podwyższana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług

konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja nie wymaga aneksu.

2. O zmianie czynszu lub opłat, Wynajmujący jest zobowiązany zawiadomić Najemcę nie później niż na 14 dni przed dokonaniem zmiany.

3. Zmieniona stawka będzie obowiązywać strony od pierwszego dnia miesiąca od zgłoszenia zmiany przez Wynajmującego.

§ 4

1. Umowę niniejszą zawarto na czas nieokreślony z prawem jednomiesięcznego wypowiedzenia przez każdą ze stron.

2. Koniec wypowiedzenia powinien przypadać na ostatni dzień miesiąca. Wypowiedzenie umowy może nastąpić tylko w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 5

Do nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności: naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, a także naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i ścieków.

§ 6

1. Najemcy nie wolno oddawać w całości, ani w części lokalu do używania osobie trzeciej. Najemca nie może użytkować przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lokalu.

2. Ewentualne planowane adaptacje przedmiotu najmu wymagają zgody Wynajmującego wyrażonej pod rygorem nieważności w formie pisemnej.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

§ 7

Umowy na dostawę energii elektrycznej, dostawę wody i odbiór ścieków oraz dostawę gazu Najemca zawiera z właściwym dostawcą usługi we własnym zakresie.

§ 8

1. Wydanie przedmiotu najmu przez Wynajmującego jak również – w następstwie rozwiązania niniejszej umowy – przez Najemcę, nastąpi w formie protokołu zdawczo odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i podpisanego przez przedstawicieli stron niniejszej umowy.

2. Wynajmujący po zakończeniu najmu odbierze przedmiot umowy i przedłoży Gminie Lesko rozliczenie kaucji wskazując ewentualne roszczenia z tytułu zużycia lokalu ponad normalne zużycie oraz z tytułu innych należności finansowych.

3. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym. Nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego użytkowania.

4. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot umowy, Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu tych kosztów.

§ 9

1. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia jeżeli Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności czynszu za co najmniej 2 okresy płatności lub dopuszcza się naruszeń innych postanowień niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,
 - b) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu (jego części), albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności przez okres powyżej 1 miesiąca.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 13

W przypadku sporów wynikłych z realizacji niniejszej umowy właściwe do rozstrzygnięcia będą sądy powszechne właściwe na siedzibę Wynajmującego.

§ 14

Umowę sporządzono w 2 – ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a drugi Wynajmujący.

§ 15

Umowa wchodzi w życie z dniem

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY