

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawartej w dniu _____ w Gnieźnie, pomiędzy:

Miastem Gniezno, z siedzibą przy ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno, **REGON: 631257845**, reprezentowanym przez Pana **Tomasza Budasza** – Prezydenta Miasta Gniezna, zwanym dalej **Wynajmującym**,

1. (w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej):

Panią/Panem, zamieszkałym w, przy ul. posiadającą/posiadającym numer PESEL

2. (w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą):

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem posiadającym numer NIP: REGON:, kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

3. (w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej):

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

i

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą: z siedzibą
....., posiadającej numer NIP:REGON:
.....,

4. (w przypadku osoby prawnej):

.....(firma osoby prawnej) z siedzibą w,
przy ul., wpisaną/wpisanym do(wskazać
organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy
..... Wydział, pod numerem,
posiadającą/posiadającym numer NIP: REGON:,
kopia odpisu z rejestru stanowi załącznik do umowy,
reprezentowaną/reprezentowanym przez: (wpisać
osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze,
zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja
jednoosobowa, reprezentacja łączna),
zwaną/zwanym dalej **Najemcą**.

o następującej treści:

Na podstawie Uchwały Rady Miasta z dnia 28 października 2009r., NR XL/454/2009
w sprawie: *zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzącymi w skład
zasobu komunalnego Miasta Gniezna*, zmienionej Uchwałą Rady Miasta Gniezna
z dnia 29 kwietnia 2010r. Nr XLIX/554/2010, strony postanawiają co następuje:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Gnieźnie w budynku przy ul., składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchnim², wyposażony w instalację, zwany dalej lokalem.
2. Lokal wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu i stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Najemca zobowiązuje się używać lokal w celu (wpisać cel na jaki wykorzystywany będzie lokal). Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa przy prowadzeniu deklarowanej działalności.
5. Wynajmujący oświadcza, iż dla lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy nie zostało wydane świadectwo charakterystyki energetycznej, przewidziane przepisami art. 5, ust. 3-5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2013, poz. 1409.). Jednocześnie Najemca oświadcza, iż rezygnuje z żądania przedłożenia w/w świadectwa.
6. Najemca oświadcza, iż nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego lokalu oraz jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3. Najemca deklaruje wykonanie na własny koszt i ryzyko robót niezbędnych do przystosowania lokalu do potrzeb prowadzonej działalności.
7. Wynajmujący nie zezwala na prowadzenie w lokalu sprzedaży, produkcji i rozpowszechniania tzw. legalnych środków odurzających (dopalaczy) lub innych substancji psychoaktywnych oraz nie wyraża zgody na magazynowanie materiałów łatwopalnych i prowadzenie działalności powodującej zakłócanie spokoju oraz zagrażającej życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców. W przypadku naruszenia powyższego zapisu umowy Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia _____ i wiąże strony od dnia jej podpisania przez obie strony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, jednak nie wcześniej niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, ma zastosowanie porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego z daty przejęcia lokalu przez Najemcę, ze stanem istniejącym w dacie przejęcia lokalu przez Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres doręczeń wynikający z niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń związanych z przejęciem jednostronnym lokalu przez Wynajmującego,

a pozostawione w nim rzeczy uznaje się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności.

§ 3

1. Czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki :
.....zł netto za 1m² powierzchni,
tj.zł netto xm² =zł netto
(słownie: zł/100).
2. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury. W dniu podpisywania niniejszej umowy podatek wynosi 23%. Ustawowa zmiana stawek podatku od towarów i usług, obowiązywać będzie od dnia jej wejścia w życie, powodując automatyczne przeliczenie stawek czynszu zgodnie z nowymi stawkami VAT. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do **10-tego dnia** każdego miesiąca na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego przy ul. Lecha 6, 62-200 Gniezno (NIP: 7841001591, REGON: 630189018), wskazany na fakturze VAT.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki w wysokości ustawowej.
5. Najemca oświadcza, iż – w przypadku wystąpienia takiej konieczności – zawrze umowę z tytułu dostawy energii elektrycznej oraz wywozu nieczystości stałych, a za ewentualne pozostałe media zobowiązuje się uiszczać opłaty na rzecz Wynajmującego płatne wraz z czynszem na rachunek wskazany na fakturze VAT.
6. Adres do korespondencji:
.....
ul.
..... -
nr tel. kontaktowego:
e-mail:@.....
7. Najemca wyraża zgodę na przetwarzanie danych osobowych, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego, oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Najemca zobowiązuje się jednocześnie

do poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.

8. Najemca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały a także na podstawie art. 207 §1 w związku z art. 254 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. *ordynacja podatkowa* (Dz. U. z 2012 r., poz. 749 ze zm.) oraz ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o *podatkach i opłatach lokalnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r., poz. 849 ze zm.).

§ 4

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 5

1. W przypadku zwłoki w płatności czynszu za kolejne 2 (dwa) miesiące Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1- miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości w wyznaczonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 6

Zawarcie umowy najmu następuje pod warunkiem spełnienia łącznie następujących warunków:

- a) złożeniu oświadczenia o nieistnieniu okoliczności mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że osoba ta nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej umowy,
- b) złożeniu, zabezpieczenia roszczenia Wynajmującego z tytułu czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego zasobu użytkowego w postaci **(wybór zabezpieczenia zostaje ustalony po określeniu kwoty za najem**

lokalu ze względu na zapisy zawarte w Uchwale Rady Miasta Gniezna określające rodzaj zabezpieczeń z dnia 28 października 2009r., NR XL/454/2009 w sprawie: zasad gospodarowania lokalami użytkowymi wchodzących w skład zasobu komunalnego Miasta Gniezna).

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowych oraz innych prac niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu możliwe jest po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie termin ich wykonania oraz ewentualnie zasady rozliczenia stron z tego tytułu.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust.1 i 2 Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku na zewnątrz przedmiotu najmu, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu najmu, na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd budynkiem.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami, w zakresie który nie powoduje ulepszenia bądź zwiększenia standardu.
3. W przypadku nie podejmowania przez Najemcę działań, o których mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania, uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.

§ 9

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich.

§ 10

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia również w następujących przypadkach:

- a) stwierdzenia dewastacji lokalu,
- b) dokonania przeróbek lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- c) podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) naruszenia innych, istotnych postanowień umowy.

§ 11

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 (siedem) dni opróżnić i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Najemcy.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu jednorazowej kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto obowiązującego za ostatni miesiąc najmu. Ponadto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania w wysokości 200% czynszu brutto, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, co nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych (kara umowna).
3. Strony zgodnie postanawiają, że zapisy ust. 1 i 2 obowiązują w przypadku zaistnienia przesłanek do zastosowania kary umownej, po wygaśnięciu umowy.

§ 12

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu bądź innych istotnych zmianach danych mających wpływ na poprawną identyfikację stron.

2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w umowie awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§13

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§14

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu dla Wynajmującego.

§15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego, Najemcy i Zarządcy.