

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

ZNAK:

zawarta w dniu w Zakopanem pomiędzy:

Gminą Miasto Zakopane – Urzędem Miasta Zakopane z siedzibą w Zakopanem przy ul. Kościuszki 13, NIP: 736-000-77-98 reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Zakopane – **Leszka Dorulę**,

Za kontrasygnatą Skarbnika Miasta Zakopane – **Heleny Mamcarz**

zwaną dalej „**WYNAJMUJĄCYM**”,

a

..... reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej „**NAJEMCĄ**”.

Zgodnie z treścią Uchwały nr V/49/2019 Rady Miasta Zakopane z dnia 31 stycznia 2019 r., została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest nieruchomość lokalowa niemieszkalna (lokal użytkowy) oznaczona nr położona w budynku przy Al. 3 Maja 5 w Zakopanem, stanowiąca własność Gminy Miasto Zakopane, dla której Sąd Rejonowy w Zakopanem prowadzi księgę wieczystą nr
2. Lokal nr ma łączną powierzchnię użytkową m² i składa się z pomieszczeń użytkowych.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności **handlowo – usługowej**, tj.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.
3. Najemcy przysługuje wyłącznie prawo używania przedmiotu najmu wyszczególnionego w § 1, bez prawa podnajmu, dzierżawy oraz użyczenia odpłatnego i nieodpłatnego osobom trzecim.

§ 3

1. Ustala się, że Najemca z tytułu najmu nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy płacić będzie miesięcznie czynsz w wysokości **zł netto plus podatek VAT 23 %**, tj. miesięczny **czynsz brutto** na dzień podpisania umowy wyniesie **zł** (słownie:/100).
2. Stawkę podatku VAT ustala się zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na dzień wystawienia faktury.

3. Oprócz czynszu wyszczególnionego w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do pokrywania wszelkich opłat eksploatacyjnych, a w szczególności zobowiązany jest płacić za: dostawę wody i odprowadzanie ścieków poprzez wpłacanie comiesięcznych zaliczek na ich pokrycie. Pełne i ostateczne rozliczenie zaliczek wraz z zestawieniem rzeczywistych kosztów będzie dokonywane za rok kalendarzowy w pierwszym kwartale roku następnego.
4. Wysokość zaliczek będzie ustalana przez Wynajmującego na podstawie kosztów zużycia mediów w roku poprzednim.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy z Zakładem Energetycznym na dostawę energii elektrycznej.
6. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, będącej podstawą do naliczenia przez Gminę Miasto Zakopane opłaty za wywóz nieczystości stałych. Najemca jest zobowiązany we własnym zakresie zaopatrzyć się w odpowiednie pojemniki na odpady komunalne oraz uzgodnić z zarządcą nieruchomości oraz Wspólnotą Mieszkaniową INFINIUM ich lokalizację.

W przypadku stwierdzenia nieuiszczenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi w okresie kolejnych trzech miesięcy (po upływie kwartalnego terminu płatności) oraz przekraczania ilości odpadów komunalnych zadeklarowanych w złożonej deklaracji i braku złożenia korekt deklaracji w celu prawidłowego rozliczenia faktycznie oddawanych odpadów niniejsza umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym.

7. Najemca zobowiązany jest dokonywać wpłat czynszu i innych opłat o których mowa w ust. 3 w terminie **14 dni** od daty wystawienia faktury.
8. Czynsz będzie waloryzowany każdego roku, bez wypowiedzenia umowy o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług za rok ubiegły ogłoszony przez Prezesa GUS, z terminem obowiązywania od stycznia, wyłącznie w sytuacji wystąpienia wzrostu wskaźnika, o którym mowa powyżej. Zmiana czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy. Podwyżka będzie miała swoje odzwierciedlenie jedynie w wystawianej fakturze VAT.
9. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych.
10. Najemca zobowiązany jest opłacać podatek od nieruchomości na wskazane konto Urzędu Miasta Zakopane.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania przedmiotu najmu określonego w § 1 zgodnie z jego przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki,
 - 2) dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu wynikających z bieżącej eksploatacji na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonego (naprawy instalacji wodno – kanalizacyjnej, elektrycznej, stolarki okiennej i drzwiowej, posadzki, wymiany zużytych elementów wyposażenia, będących częścią najętego lokalu z wyłączeniem wszelkich instalacji będących własnością Wspólnoty Mieszkaniowej INFINIUM, malowanie ścian i sufitów wynajętych pomieszczeń),
 - 3) utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie porządkowym, w tym do usuwania wszelkich nieczystości, śniegu, likwidowania gołoledzi przed wynajętym lokalem w tym na schodach,

- 4) dokonywania nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym,
 - 5) ubezpieczenia przedmiotu najmu od pożaru, powodzi, wyładowań atmosferycznych, zniszczenia, zalania i innych zdarzeń losowych.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkodę na osobach i rzeczach powstałych na skutek nienależytej realizacji przez niego obowiązków określonych w ust. 1.

§ 5

Odrębnej, pisemnej zgody Wynajmującego wymaga:

- 1) zajęcie terenu na zewnątrz budynku na prowadzenie działalności Najemcy,
- 2) umieszczenie jakichkolwiek reklam na zewnątrz budynku, w tym oklejanie okien reklamami,
- 3) dokonanie przez Najemcę podnajmu i dzierżawy lub oddania przedmiotu najmu do bezpłatnego używania osobom trzecim,
- 4) zmiana wyglądu fasady budynku, koloru elewacji, w tym stolarki okiennej i drzwiowej.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia** **do dnia**
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - 1) zamierza przeznaczyć przedmiot najmu na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
 - 2) przedmiot najmu zostanie wyznaczony do sprzedaży lub rozbiórki,
 - 3) ulegną zmianie przepisy prawa uniemożliwiające najem nieruchomości.
4. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy nastąpi likwidacja prowadzonej działalności.
5. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadkach, gdy Najemca pomimo wezwania:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających jego substancję lub budynku bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używa przedmiot najmu w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia,
 - 4) oddał przedmiot najmu do korzystania osobom trzecim,
 - 5) narusza inne postanowienia niniejszej umowy.

§ 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu był wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo – odbiorczy.

3. Po opuszczeniu przedmiotu najmu i rozwiązaniu niniejszej umowy, mimo wprowadzenia ulepszeń, czy podniesienia standardu lokalu, Najemcy nie przysługuje prawo roszczeń finansowych z tytułu poniesionych kosztów i nakładów.

§ 8

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu, opłat za media oraz z tytułu naprawienia ewentualnych szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, Najemca wpłacił kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto, tj. **zł** (słownie:/100) na konto Urzędu Miasta Zakopane w **PEKAO S.A. O/Zakopane**, numer konta: **85 1240 4748 1111 0000 4871 8666**.
2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie 30 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, po pomniejszeniu ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu nieruchomości.

§ 9

1. Umowa niniejsza dotyczy włącznie korzystania z przedmiotu najmu. Wszelkie czynności związane z użytkowaniem terenu wokół budynku wymagają zgody Wynajmującego i podlegają odrębnym uzgodnieniom z właścicielem terenu.
2. Wynajmujący nie zapewnia miejsca parkingowego dla pojazdów osób zatrudnionych w lokalu, ani dla klientów.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

1. Z zastrzeżeniem § 3 ust. 8, wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których trzy egzemplarze są dla Wynajmującego oraz jeden egzemplarz dla Najemcy.
3. Ewentualne spory wynikłe z nienależytego wykonania postanowień niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd Rejonowy właściwy dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA