

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu roku w Raszkowie, pomiędzy:

Zakładem Gospodarki Komunalnej w Raszkowie, siedziba: ul. Jarocińska 19A, 63-440 Raszków, NIP: 622-10-03-052, REGON: 250402733 w imieniu którego działa zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a:

....., *adres:*, legitymującym się dowodem osobistym:, zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści::

§ 1

1. *Wynajmujący* oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego znajdującego się w nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej przy ul. Rynek 1 w Raszkowie, oznaczonej numerem działki 351/1 o powierzchni 0,0812 ha, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim prowadzi księgę wieczystą nr KZ1W/00058142/6.
2. Lokal użytkowy, o którym mowa w pkt. 1 położony jest na parterze budynku i posiada całkowitą powierzchnię użytkową wynoszącą 101,76 m². Lokal składa się z pomieszczeń: głównego (sala sprzedaży), magazynowego, biurowego, gospodarczego oraz wc. Lokal wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną.

§ 2

1. *Wynajmujący* oddaje w najem lokal, o którym mowa w § 1 na czas nieoznaczony, od dnia 17 listopada 2023 roku.
2. *Najemca* oświadcza, że znany mu jest stan lokalu użytkowego i nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu technicznego. Stan techniczny lokalu oraz wykaz urządzeń znajdujących się w lokalu zostaną opisane w protokole zdawczo-odbiorczym, sporządzonym w dniu przekazania lokalu *Najemcy* przez *Wynajmującego*.
3. *Najemca* oświadcza, że lokal wykorzystywany będzie na prowadzenie działalności handlowej.
4. Strony umowy uzgadniają możliwość wypowiedzenia umowy przed terminem, z zachowaniem 12-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie dla swej ważności winno mieć formę pisemną.

§ 3

1. *Najemca* oświadcza, że miesięczny czynsz za najem lokalu wynosi zł (słownie: 00/100 złotych) netto. Do czynszu doliczony zostanie podatek VAT wg. obowiązującej stawki.
2. Czynsz za najem lokalu płatny będzie z góry do dnia 25-go każdego miesiąca na rachunek bankowy *Wynajmującego*: Bank Spółdzielczy w Raszkowie 96 8430 0009 0007 9729 0013 6200 na podstawie faktury wystawionej przez *Wynajmującego*.
3. Pierwszy czynsz naliczany będzie począwszy od daty protokolarnego przekazania lokalu i zostanie naliczony proporcjonalnie do miesięcznego okresu rozliczeniowego.

4. Poza czynszem najmu *Najemca* zobowiązany jest do ponoszenia kosztów i świadczeń związanych z eksploatacją lokalu użytkowego (np. za wywóz odpadów komunalnych, za dostawę wody i odprowadzanie ścieków, energię elektryczną itp.). Powyższe opłaty pokrywane będą bezpośrednio przez *Najemcę* u dostawców mediów na podstawie zawartych przez niego umów.
5. Wszelkie podatki, opłaty i inne ciężary związane z posiadaniem przedmiotu najmu uiszczane będą przez *Najemcę*.
6. Czynsz podlegać będzie waloryzacji od dnia 1 lutego każdego roku o dodatni średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedzający waloryzację, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
7. W przypadku zwłoki w płatnościach *Wynajmującemu* przysługują odsetki ustawowe.

§ 4

1. *Najemca* jest zobowiązany utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Koszty bieżącej eksploatacji, zużycia lokalu i jego wyposażenia ponosić będzie *Najemca*. *Najemca* jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją elewację budynku.
2. *Najemca* zobowiązuje się do utrzymania ładu i porządku na obszarze lokalu, a także na przynależnym do nieruchomości gruncie pasa drogowego wzdłuż nieruchomości (chodnika).
3. Ewentualne prace adaptacyjne i remontowe wymagają pisemnej zgody *Wynajmującego*.
4. *Najemcy* nie przysługuje zwrot kosztów poniesionych nakładów związanych z adaptacją lokalu do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, po rozwiązaniu umowy najmu.
5. Ustala się, że *Najemca* jest zobowiązany udostępnić *Wynajmującemu* lokal w celu dokonania przeglądu technicznego i instalacji wewnętrznych oraz sprawdzenie zgodności sposobu użytkowania wynajmowanych pomieszczeń z warunkami niniejszej umowy przy współdziałaniu *Najemcy* po uprzednim uzgodnieniu terminu.
6. Po zakończeniu stosunku najmu *Najemca* zobowiązuje się zwrócić *Wynajmującemu* lokal w stanie niepogorszonym, uwzględniając normalny stopień zużycia przedmiotu najmu. Wydane lokalu następuje w terminie 7 dni od zakończenia umowy.
7. W przypadku zniszczenia lokalu lub jego urządzeń ponad granice bieżącej eksploatacji *Wynajmującemu* przysługuje odszkodowanie.
8. *Najemca* jest zobowiązany do natychmiastowego udostępnienia lokalu w celu usunięcia awarii. Jeżeli *Najemca* jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, *Wynajmujący* ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariuszy policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
9. Wydanie przez *Wynajmującego* przedmiotu najmu *Najemcy* nastąpi w chwili podpisania przez strony protokołu przekazania lokalu użytkowego (protokół zdawczo-odbiorczy).
10. *Najemca* zobowiązuje się opróżnić lokal z rzeczy mu przysługujących w ciągu 7 dni od dnia zakończenia umowy najmu pod rygorem naliczania przez *Wynajmującego* czynszu za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 5

Oddanie przedmiotu najmu przed *Najemcę* w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim wymaga zgody *Wynajmującego*.

§ 6

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy:

- a) *Najemca* pomimo pisemnego upomnienia używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki dopuszczając do powstania szkód albo niszczy urządzenia znajdujące się w lokalu lub elewację budynku;

- b) jest w zwłóce z należnym czynszem najmu za 2 (dwa) pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności;
- c) wykorzystywania lub przeznaczenia lokalu na inny cel niż wskazany w umowie, jak i również korzystania z lokalu w sposób niewłaściwy, czyniąc korzystanie z innych lokalu w budynku uciążliwym.
- d) dokonuje samowolnie zmian budowlanych naruszając istniejącą substancję lokalu lub budynku;
- e) wynajął, podnajął lub oddał lokal mieszkalny lub jego część do bezpłatnego używania bez zgody *Wynajmującego*.

§ 7

Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody wynikłe z jego winy w przedmiocie najmu. *Wynajmujący* nie ponosi odpowiedzialności za mienie *Najemcy*.

§ 8

Zmiana adresu do korespondencji *Najemcy* wymaga niezwłocznego pisemnego poinformowania o tym fakcie *Wynajmującego*.

§ 9

Najemca upoważnia *Wynajmującego* do przetwarzania danych osobowych *Najemcy* w związku i w zakresie związanym z realizacją przedmiotu niniejszej umowy.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 2023 r., poz. 1610 z późn. zm.).

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

Ewentualne spory wynikające z tej umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby *Wynajmującego*.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: