

Umowa najmu

zawarta w dniu

pomiędzy:

Gminą Lutocin mającą swoją siedzibę w Lutocinie przy ulicy Poniatowskiego 1,

reprezentowaną przez Wójta Gminy Lutocin Jacka Kołodziejskiego, zwaną dalej „Wynajmującym”

a, zwanym dalej „Najemcą”

następującej treści:

§ 1. 1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 20 m², położonego w budynku Wiejskiego Domu Kultury w Swojęcinie. Budynek WDK w Swojęcinie posadowiony jest na działce oznaczonej nr 224 o powierzchni 0,11 ha. Nieruchomość stanowi własność Gminy Lutocin.

2. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje: energetyczną, wodę.

§ 2. Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie na działalność: sklep spożywczo - przemysłowy. Na każdą zmianę wykorzystania przedmiotowego lokalu Najemca ma obowiązek uzyskać zgodę Wynajmującego.

§ 3. 1. Z tytułu najmu Najemca obowiązany jest do płacenia następujących miesięcznych należności:

1). czynsz za lokal użytkowy w wysokości zł. brutto (słownie:)

2). opłata za dostarczenie zimnej wody wg stawki 2,22 zł. brutto za 1 m³ tj.

2,22 zł. x 1 m³ = 2,22 zł brutto (ryczałt)

Łączna kwota opłat wynosi zł brutto (słownie:).

2. Miesięczny czynsz z tytułu najmu będzie płatny przez Najemcę w kasie Urzędu Gminy w Lutocinie lub na konto Urzędu Gminy w Lutocinie nr: 81 8212 0009 0011 3335 2007 0001 do 20-go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność.

3. Czynsz z tytułu najmu, określony w § 3 ust. 1 pkt 1, począwszy od dnia 01.01.2021r za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS w MP. W przypadku wystąpienia deflacji czynsz pozostaje na takim samym poziomie.

4. Stawka za dostarczanie zimnej wody do lokalu użytkowego, określona w § 3 ust. 1 pkt 2 za jednostronnym pisemnym powiadomieniem, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy będzie podwyższana w przypadku zmiany przez Zakład Usług Wodnych z/s w Mławie taryf zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

5. Najemca zobowiązuje się zawrzeć we własnym zakresie i we własnym imieniu umowę na wywóz nieczystości stałych oraz umowę na dostarczanie energii elektrycznej.

6. Oprócz czynszu i opłat za świadczenia Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno – prawnych związanych z przedmiotem najmu w tym podatku od nieruchomości.

7. Na dzień podpisania umowy Wynajmujący oświadcza, że jest zwolniony od podatku VAT , zgodnie z art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 2174 z późn. zm.).

§ 4. Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 5. Najemca zobowiązuje się:

1). Używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem, właściwościami i zgodnie z postanowieniami umowy,

2). Przestrzegać przepisów przeciwpożarowych,

3). Utrzymywać lokal w porządku oraz należyтым stanie technicznym,

4). Dokonywać na własny koszt drobnych napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, w szczególności: malowania, wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany, konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej, usuwania powstałych uszkodzeń bądź wymiany zużytych elementów wyposażenia, konserwacji i naprawy instalacji i urządzeń technicznych , zapewniających korzystanie ze światła, dopływu i odpływu wody.

5). Utrzymywać na własny koszt lokal w należyтым stanie sanitarno – porządkowym,

6). Zgłaszać niezwłocznie Wynajmującemu uszkodzenia i awarie, których usunięcie obciąża Wynajmującego,

7). Nie dokonywać w lokalu zmian naruszających jego stan lub obniżających jego wartość.

§ 6. 1. Wykonanie przez Najemcę prac/nakładów adaptacyjnych w lokalu pod kątem własnych potrzeb może nastąpić po uprzednim pisemnym powiadomieniu a następnie wyrażeniu zgody na piśmie przez Wynajmującego.

2. Nakłady/prace adaptacyjne w lokalu mogą być dokonywane we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń. Najemca oświadcza, że zrzeka się roszczeń o zwrot kosztów nakładów poniesionych na adaptację lokalu oraz, że nie będzie ich dochodził od Wynajmującego zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu.

§ 7. Jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu określonego w § 3 ust. 1 umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania

terminu wypowiedzenia, bez prawa Najemcy do odszkodowania, po uprzednim pisemnym wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności.

§ 8. 1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

2. W przypadku rozwiązania umowy najmu zgodnie z ust. 1 umowy Najemca jest zobowiązany najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia zwrócić lokal w stanie niepogorszonym; odnowić lokal oraz dokonać napraw obciążających Najemcę. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie przestrzega warunków umowy i wynikających z niej obowiązków, a w szczególności:

a). z przyczyn określonych w § 4 i w § 7 umowy,

b). używa lokalu, w tym urządzeń i instalacji w sposób sprzeczny z umową lub ich przeznaczeniem i nie zaprzestanie takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu,

c). zaniedbuje lokal lub jego wyposażenie lub doprowadza do uszkodzenia lokalu i nie usunie zaniechań lub uszkodzeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,

d). wykona jakiegokolwiek prace określone w § 6 umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego.

e). wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,

f). naruszy inne postanowienia umowy i nie zaprzestanie ich naruszania w dodatkowym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu.

4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 9. 1. Umowa obowiązuje od dnia podpisania i jest zawarta na okres 3 lat.

§ 10. 1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

2. Najemca obowiązany jest informować na piśmie Wynajmującego o każdorazowej zmianie adresu zamieszkania/siedziby. Korespondencja wysłana na ostatni wskazany adres wywiera skutek korespondencji doręczonej.

§ 11. 1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

2. Wszelkie spory pomiędzy stronami wynikłe w trakcie realizacji niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden egzemplarz Najemca.

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....