

UMOWA NAJMU lokalu użytkowego

W dniu 2012 r. w Rokietnicy, między:

1. Gmina Rokietnica, 37-562 Rokietnica, NIP 792-20-32-064 reprezentowaną przez:

Bożena Gmyrek – Wójt Gminy Rokietnica

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

2.

zwanymi dalej **Najemcą**

została zawarta umowa o następującej treści

§ 1.

Oświadczenie Wynajmującego

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego mieszczącego się w budynku położonym na działce nr 344 w miejscowości Czelatycy (sklep Czelatycy góra).

§ 2.

Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal (sklep Czelatycy góra), składający się z dwóch pomieszczeń, o łącznej powierzchni użytkowej 48,0 m² – zwany dalej przedmiotem najmu.

§ 3.

Korzystanie z lokalu

1. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na cele w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą – handel.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu pracownikom i klientom Najemcy bez ograniczeń.
3. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.

§ 4.

Czas trwania umowy

1. Umowę zawiera się na czas oznaczony od dnia2012 r. do dnia2015 r. Umowa może zostać przedłużona, jeżeli Najemca wystąpi z taką wolą najpóźniej na 3 miesiące przed terminem jej wygaśnięcia.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu2012 r.

§ 5.

Czynsz najmu i kaucja

Tytułem niniejszej umowy strony ustalają czynsz miesięczny w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej + podatek VAT według obowiązującej w danym okresie czasu stawki.

§ 6.

Inne opłaty

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 5 Najemca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, tj. opłaty za wodę, kanalizację, wywóz śmieci oraz podatek od nieruchomości proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.

2. Energia elektryczna rozliczana będzie na podstawie licznika zainstalowanego w przedmiocie najmu. Najemca zobowiązany jest przepisać na siebie licznik energii elektrycznej w ciągu 7 dni od wydania lokalu.
3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.

§ 7.

Sposób zapłaty

1. Czynnosc będzie płatny bez wezwania, do 20 dnia każdego miesiąca z góry na konto Wynajmującego w nr..... na podstawie doręczonych Najemcy, co najmniej na 7 dni przed terminem płatności, faktur VAT.
2. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
3. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
4. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki, w podwójnej wysokości w stosunku do odsetek ustawowych.
5. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. W przypadku zalegania przez Najemcę z płatnością czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, bądź wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Najemca winien wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie uzgodnionym przez strony, nie później jednak niż w ciągu 7 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 8.

Eksploatacja lokalu

1. Najemca powiadomi Wynajmującego niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii w przedmiocie najmu lub gdyby lokal został częściowo zniszczony albo też korzystanie z niego stało się ograniczone z powodu pożaru lub innych nieprzewidzianych, nieszczęśliwych wypadków.
2. Biuro administratora mieści się w tel., fax., e-mail.....w firmie
3. Najemca będzie utrzymywał przedmiot najmu w stanie dobrym i czystym na swój własny koszt.
4. Jeżeli jakkolwiek naprawa, do dokonania której zobowiązany jest Najemca, nie zostanie dokonana (z winy Najemcy) w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wynajmującego (o ile czas technologiczny takiej naprawy nie trwa dłużej), Wynajmujący może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy a kosztami obciążyć Najemcę. Koszt naprawy udokumentowany będzie rachunkiem.
5. Przeróbki, adaptacje lokalu mogą być dokonywane wyłącznie na podstawie odrębnych ustaleń między stronami.
6. Po upływie wyznaczonego terminu najmu przewidzianego umową, Najemca odda lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i

eksploatacji. Za normalną eksploatację uważa się pogorszenie stanu rzeczy, które powstaje bez zanedbania, braku opieki, wypadku lub nadużyć.

7. Zdanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu.

§ 9.

Ubezpieczenie

Wynajmujący posiada ubezpieczenie tylko elementów stałych lokalu. Na rzeczy ruchome, dokumenty itp. przechowywane w lokalu ubezpieczenie zawrze Najemca. Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności w przypadku ich zniszczenia lub kradzieży.

§ 10.

Prace remontowe

Wynajmujący ma prawo do dokonania zmian budowlanych, modernizacji budynku i pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę, jeżeli modernizacje te i przebudowy mają na celu zapobieżenie dalszej dewastacji substancji budowlanej lub podniesienie jej standardu, po uzgodnieniu z Najemcą terminu i sposobu ich przeprowadzenia.

Dotyczy to również prowadzenia prac modernizacyjnych, które nie są absolutnie niezbędne, lecz celowe ze względu na oszczędności energii cieplnej lub elektrycznej i gdy dotyczą Najemcy. Przed przystąpieniem do prac o przypuszczalnych uciążliwościach z nimi związanych, Wynajmujący poinformuje Najemcę na miesiąc naprzód i uzgodni z Najemcą czas trwania oraz zakres prac. Wynajmujący jest zobowiązany do wykonania tych prac w sposób ciągły, oraz do takiego zorganizowania tych robót, aby umożliwić Najemcy nieprzerwane prowadzenie działalności.

§ 11.

Tablice informacyjne

1. Najemca, bez uprzedniej zgody Wynajmującego, nie będzie wywieszał lub malował żadnych napisów na ścianach budynku.
2. Wynajmujący na swój koszt umieści tabliczkę z firmą Najemcy na ścianie frontowej budynku, w przedsionku na tablicy informacyjnej oraz na drzwiach wejściowych do przedmiotu najmu.

§ 12.

Pokazywanie lokalu potencjalnym najemcom

W ciągu ostatnich 60 dni trwania niniejszej umowy przedmiot najmu może być pokazywany potencjalnym najemcom, w rozsądnym uzgodnionym z Najemcą czasie i w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 13.

Dostęp do lokalu

Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu adres i nr telefonu osoby upoważnionej do otwarcia przedmiotu najmu na wypadek nagłej konieczności wejścia do przedmiotu najmu, poza godzinami urzędowania Najemcy.

§ 14.

Zasady użytkowania lokalu

1. Najemca będzie na własny koszt stosować się do praw, nakazów i wymogów stawianych w związku z użytkowaniem przedmiotu najmu.

2. Najemca, osoby przez niego zatrudnione i przez niego zaproszone będą stosować się do regulaminu określonego przez Wynajmującego, dotyczącego użytkowania budynku i jego wyposażenia. Wynajmujący może w ramach przysługującego mu prawa dokonywać uzasadnionych zmian w regulaminie, mając na uwadze bezpieczeństwo, ochronę i czystość budynku. Regulamin stanowi załącznik do umowy.

§ 15.

Zmiana umowy

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16.

Odesłanie do Kodeksu cywilnego

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17.

Sąd właściwy

Spory mogące wynikać z postanowień niniejszej umowy, rozstrzygane będą przez właściwy Sąd w Jarosławiu.

§ 18.

Liczba egzemplarzy

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

Na tym umowę zakończono, odczytano i podpisano.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca