

**UMOWA NAJMU LOKALU
UŻYTKOWEGO (zwana dalej „ umową”)**

zawarta w dniu w Tuszynie pomiędzy :

1. Gminą Tuszyn - Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej z siedzibą : Tuszyn, ul. Parkowa 4, NIP 771-00-10-201 REGON 590315258 reprezentowaną przez :
- Witolda Małeckiego- Burmistrza Miasta Tuszyńska zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,
a
2. Panią /Panem /Firma *
prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod nazwą
z siedzibą.....
NIP.....
zwaną/zwanym* dalej „ Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest lokal użytkowy stanowiący własność gminy Tuszyn położony w Tuszynie przy ul. Parkowej 4 o łącznej powierzchni użytkowej 41,64 m² , zwany dalej w treści umowy „ lokalem”.
2. Lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wod-kan, centralnego ogrzewania.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal z przeznaczeniem na
2. **Najemca** oświadcza, iż zna stan techniczny lokalu i przyjmuje go bez zastrzeżeń w takim stanie , w jakim jest w chwili zawarcia umowy.

§ 3

1. Czynsz najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu jako iloczyn stawki netto miesięczniezł za 1m² (słownie złotych:.....) oraz powierzchni użytkowej lokalu, co stanowi kwotę.....zł netto (słownie:) powiększoną o należny podatek VAT.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do dokonywania zapłaty podatku od nieruchomości oraz do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalu, w tym opłat :
 - 1) za dostawę energii cieplnejzł (słownie: brutto miesięcznie;
 - 2)za dostawę energii elektrycznej do lokalu – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Energetycznym;
 - 3) za dostawę wody i odbiór ścieków – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Tuszynie ;
 - 4)za wywóz nieczystości stałych – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z przedsiębiorcą świadczącą usługi związane z odbiorem odpadów komunalnych.
3. Czynsz najmu i opłata za dostawę energii cieplnej płatne będą miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Tuszynie, przelewem na konto bankowe na rachunek 33 1240 3451 1111 0000 3031 6375, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca trwania umowy.

4. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu najmu oraz jakichkolwiek kwot wymaganych na mocy niniejszej umowy, **Wynajmującemu** przysługuje prawo (bez osobnego upomnienia i wezwania do zapłaty) naliczenia **Najemcy** odsetek za opóźnienie w wysokości ustawowej, za każdy dzień, po upływie ustalonego niniejszą umową terminu zapłaty.
5. **Wynajmującemu** przysługuje prawo raz w roku do waloryzacji stawek czynszu, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni opublikowany przez Prezesa GUS przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi w 2021 roku. W takim przypadku zmiana wysokości czynszu nie stanowi zmiany umowy i wymaga pisemnego powiadomienia **Najemcy**.

§ 4

1. **Wynajmujący** jest zobowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących w budynku urządzeń technicznych niezbędnych do prawidłowego korzystania przez **Najemcę** z instalacji znajdującej się w lokalu, o których mowa w § 1 ust. 2. W przypadku zaniedbania tego obowiązku przez **Wynajmującego**, mimo uprzedniego pisemnego wezwania i wyznaczenia odpowiedniego terminu, **Najemca** będzie uprawniony do dokonania koniecznej naprawy na koszt **Wynajmującego**.
2. **Najemca** zaadaptuje w niezbędnym zakresie na swój koszt, bez prawa zwrotu od **Wynajmującego**, lokal do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej oraz zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust.1 umowy, a po zakończeniu najmu przywrócić lokal do stanu poprzedniego.
3. Remont, rozbudowa lub przebudowa lokalu podczas całego okresu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego**, pod rygorem skutków określonych w § 7 ust. 3 pkt 3 umowy.
4. **Najemca** zobowiązany jest w szczególności do :
 - utrzymania lokalu oraz prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust 1 umowy;
 - utrzymania porządku i czystości w lokalu i w jego bezpośrednim otoczeniu;
 - zawarcia umowy na wywóz odpadów i dostawę energii elektrycznej;
 - wyposażenia lokalu w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących oraz utrzymać lokal w należytym stanie pod względem bezpieczeństwa pożarowego;
 - ubezpieczenia lokalu podczas obowiązywania umowy od zdarzeń losowych (ognia, zalania, kradzieży) oraz odpowiedzialności cywilnej.

§ 5

1. Zarówno wydanie lokalu **Najemcy** jak i jego zwrot zostaną potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym stanowiącym załącznik do umowy.
2. Po zakończeniu najmu **Najemca** zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, ponad normalne zużycie.
3. **Najemcy** nie wolno obciążać lokalu jakimkolwiek prawem osoby trzeciej, bez zgody **Wynajmującego**, pod rygorem skutków określonych w § 7 ust. 3 pkt 2 umowy.
4. Wynajmujący nie ubezpiecza mienia **Najemcy** i nie ponosi za nie odpowiedzialności.

§ 6

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli sposobu wykorzystania lokalu, zgodnie z celem i przeznaczeniem określonym w umowie.
2. Kontrola może zostać przeprowadzona wyłącznie na podstawie pisemnego upoważnienia wystawionego przez Wynajmującego.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy w trybie pisemnego, trzymiesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku gdy **Najemca** :
 - 1) zmieni rodzaj działalności bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - 2) dokona czynności opisanej w § 5 ust. 3 bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - 3) wykona prace określone w § 4 ust. 3 umowy bez pisemnej zgody **Wynajmującego**;
 - 4) zalega z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy;
 - 6) lokal stanie się niezbędny **Wynajmującemu** z przyczyn których nie można było przewidzieć przy zawarciu niniejszej umowy.
2. Po rozwiązaniu umowy **Najemca** jest obowiązany w terminie do 14 dni do wydania lokalu **Wynajmującemu**, a w przypadku nie wydania lokalu w wyżej określonym terminie do zapłaty kary umownej, poczynwszy od pierwszego dnia po rozwiązaniu umowy, za każdy miesiąc korzystania z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 150% czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy.

§ 8

Wszelką korespondencję wysłaną listem poleconym na adres **Najemcy** wskazany w umowie uważa się za prawidłowo doręczoną, chyba że **Najemca** na piśmie zawiadomi **Wynajmującego** o zmianie adresu.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa polskiego, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają, formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego** a jeden dla **Najemcy**.

§ 12

Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

* niepotrzebne skreślić

Sprawdzone pod względem
formalno-prawnym
Bożena Gilla B-M-1096
.....
(data) (podpis)