

**Umowa Nr/2011
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w Strzelinie w dniu 2011 roku pomiędzy; **Gminą Strzelin** działającą przez **Centrum Usług Komunalnych i Technicznych w Strzelinie z siedzibą przy ul. Adama Mickiewicza 8, 57-100 Strzelin** reprezentowaną przez:

1. Kazimierza Sęgę - Kierownika Centrum

zwanym w treści umowy **Wynajmującym;**

a

.....

.....

zwanym w treści umowy **Najemcą;**

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego Nr znajdującego się w części budynku Nr 1 położonym na terenie Targowiska Miejskiego w Strzelinie przy ul. Okulickiego Nr 9, opisany w § 2 niniejszej umowy o powierzchni użytkowej m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności
2. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem nieruchomości zabudowanej obiektem użytkowym jest Gmina Strzelin w imieniu której działa i stanowi ona zasoby Gminy Strzelin. Obiekt położony jest w granicach działki Nr 2/95 AM 12 obręb Strzelin o powierzchni 12070 m², dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr 19297. Działy III i IV powołanej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

§ 2

Przedmiotowy lokal użytkowy stanowi część budynku Nr 1 wolnostojącego jednokondygnacyjnego o konstrukcji nadziemnej z elementów prefabrykowanych –żelbetowych, stropodach z płyt panelowych, dach kryty Lokal posiada następujące parametry techniczne:

- kubatura - m³,

- powierzchnia użytkowa ogółem - m².

Ponadto lokal użytkowy posiada

.....

§ 3

Najemca wyraża zgodę na ograniczone korzystanie z wynajmowanego obiektu w dni targowe (w każdy wtorek i piątek tygodnia w godz. 5.00 – 14.30) oraz w dniu 1 listopada każdego roku tj. może korzystać z obiektu tylko takim zakresie, który nie będzie

kolidował z prowadzonym handlem wzdłuż obiektu od strony placu targowego oraz pozostałym terenem targowiska i parkingów do niego przylegającym.

§ 4

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń w wynajmowanym obiekcie użytkowym.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia do stanu poprzedniego.
3. Najemca ma prawo dokonać adaptacji lub modernizacji obiektu użytkowego do własnych potrzeb związanych z przystosowaniem jego pomieszczeń do prowadzonej działalności gospodarczej opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Koszty związane z modernizacją i adaptacją lub remontem obiektu do potrzeb najemcy, ponosi Najemca we własnym zakresie bez możliwości dochodzenia zwrotu tych należności w przyszłości od Wynajmującego.
5. Najemca w okresie najmu jest również zobowiązany do prowadzenia wszelkich innych robót i prac remontowych, a także napraw i konserwacji instalacji oraz użytkowanych urządzeń w celu utrzymania ich w stanie nie pogorszonym, we własnym zakresie i na swój koszt bez możliwości dochodzenia zwrotu tych należności w przyszłości od Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace budowlane zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentacją techniczną dotyczącą przystosowania obiektu użytkowego do prowadzenia określonej w umowie najmu działalności.
2. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do przestrzegania wszystkich obowiązków w zakresie kierowania robotami oraz właściwego nadzoru nad ich wykonaniem.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić prace adaptacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, w sposób ciągły, przestrzegać przepisów BHP i ppoż.
2. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za bezpieczeństwo pracowników i osób postronnych dla zdarzeń wynikających z prowadzenia robót remontowych w wynajmowanym obiekcie użytkowym.

§ 7

Najemca na własny koszt uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia, zezwolenia, opinie i badania na prowadzenie swojej działalności, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu do wglądu. W czasie oczekiwania na w/w dokumenty najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności czynszowych za najem obiektu użytkowego.

§ 8

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony do lat, licząc od daty podpisania umowy.
2. Początek umowy najmu liczony będzie od dnia protokolarnego przekazania obiektu użytkowego opisanego w § 2 niniejszej umowy.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu

§ 9

1. Umowę zawartą na czas określony rozwiązuje się:
 - 1) z upływem czasu, na który została zawarta,
 - 2) za porozumieniem stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 3) w wypadku utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do obiektu.
2. Bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego w przypadkach określonych w § 13 niniejszej umowy oraz w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć w chwili zawarcia umowy najmu.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz miesięczny za wynajem obiektu, który wynosić będzie: zł netto za 1 m² powierzchni obiektu, co przy uwzględnieniu wynajętej powierzchni określonej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy stanowi łącznie kwotę zł netto miesięcznie. Do w/w kwoty czynszu naliczony zostanie podatek VAT wg stawki wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
2. Czynsz płatny będzie od dnia zawarcia umowy najmu.
3. Wadium w wysokości złotych zalicza się na poczet przyszłych czynszów.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
5. Czynsz najmu płatny jest przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Powiatowym Banku Spółdzielczym w Strzelinie o numerze: **03 9588 0004 0000 7807 2000 0010**.
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
7. Wysokość czynszu miesięcznego będzie ulegała zmianie w okresach nie krótszych niż 1 rok o wysokość określoną średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

§ 11 *

1. Najemca oświadcza, że podaje się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 kodeksu postępowania cywilnego w formie aktu notarialnego, co do opisanego w § 10

obowiązku uiszczania miesięcznych należności czynszowych z tytułu najmu przedmiotowego lokalu użytkowego do dnia 10 każdego miesiąca począwszy od 2009 roku przez okres trwania umowy najmu do wysokości zł miesięcznie lub waloryzowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami (zgodnie z aktualizacją opłat przewidzianą w przepisach ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami) wraz z ustawowymi odsetkami w przypadku opóźnienia w płatnościach oraz z należnym podatkiem VAT.

2. Najemca oświadcza, że Gmina Strzelin na podstawie sporządzonego aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1 będzie mogła prowadzić egzekucje w przypadku nie uiszczenia przez Najemcę miesięcznych należności czynszowych za conajmniej dwa okresy płatności w terminach wyżej określonych (tj. do 10 dnia każdego miesiąca) oraz, że Gmina Strzelin będzie mogła wystąpić o nadanie temu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności comiesięcznie najpóźniej do dnia 10 dnia miesiąca następnego po miesiącu, w którym miała nastąpić płatność, przy czym ostateczny termin wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności upływa do dnia
3. Należność za sporządzenie aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje Najemca lokalu.

§ 12

1. Oprócz opłat z tytułu czynszu, Najemca będzie płacił podatek od nieruchomości na zasadach i w terminach wynikających z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zmian.).
2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia ewentualnych kosztów eksploatacyjnych dotyczących lokalu, a związanych z opłatami za: energię elektryczną, wywóz odpadów stałych itp. Naliczenia obciążeń z tych tytułów Wynajmujący dokonywać będzie w oparciu o koszty rzeczywiste poniesione na utrzymanie lokalu w formie ryczałtu w wysokości:
 - a) za energię elektryczną wg wskazania podlicznika energii w okresach kwartalnych,
 - b) za wywóz odpadów stałych w ilości 1 m³ miesięcznie za kwotę 31,40 zł netto,
 - c) zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg wskazania wodomierza lub ryczałtem w ilości
 O zmianie wymiaru opłat wymienionych wyżej Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, przez cały okres trwania umowy najmu będzie ubezpieczał od ognia i innych zdarzeń losowych mienie stanowiące wyposażenie wynajmowanego lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych w mieniu Najemcy.

§ 13

1. W przypadku, gdy Najemca:
 - 1) używa obiekt w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza się do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku i mimo

- upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
- 2) zaniedbuje obiekt do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, lub
 - 4) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - 5) korzysta z lokalu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa,
- Wynajmujący może w trybie natychmiastowym odstąpić od niniejszej umowy.
2. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 14

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego obiektu stanowi porównanie protokołu zdawczo–odbiorczego w dniu rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy i protokołu zdawczo–odbiorczego z dnia przekazania lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia obiektu przez Najemcę bez protokólnego przekazania lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 15

W przypadku gdy Najemca korzysta z lokalu po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości szkody poniesionej przez Wynajmującego, nie mniejszej niż 250 % stawki czynszu najmu, określonego w § 10 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu użytkowego.

§ 16

Najemca jest zobowiązany wykonywać najem zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.

§ 18

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze polubownej. W przypadku gdy to nie będzie możliwe – spór rozstrzyga Sąd Rejonowy właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

§ 20

1. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

§ 21

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egz. dla Wynajmującego i jeden egz. dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

* przepis § 11 będzie obowiązywał wówczas, kiedy zażąda tego organizator przetargu przed jego rozstrzygnięciem.