

UMOWA NAJMU NR

=====

zawarta dniaw Wyrach pomiędzy Gminą Wiry, w imieniu której działa :

Wójt Gminy - Barbara Prasol

zwaną w dalszej części umowy "**Wynajmującym**"

a :

.....
reprezentowanym przez

zwanym w dalszej części umowy "**Najemcą**" o następującej treści :

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal w Gostyni przy ul. Pszczyńska 372 o powierzchni użytkowej **64,37 m²**. Lokal położony jest na parterze budynku, posiada wejście od zaplecza budynku, rampę. Wyposażenie: instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, centralnego ogrzewania, sanitariaty.
Działka nr 957/66, KA1M/00055538/4.
2. Lokal stanowiący przedmiot najmu oznaczony jest liniami granicznymi na załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania oznaczony w § 1 przedmiot najmu na czas określony lat licząc od dnia
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, iż przedmiot najmu przeznacza na działalność handlową

§ 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu od dnia czynsz w wysokości: **zł/m² x 64,37 m²** to jest **zł netto miesięcznie** + należny podatek VAT, (słownie: miesięcznie+ należny podatek VAT wg stawek obowiązujących w dacie wystawienia faktury).
Raz w roku począwszy od 2017r z dniem 1 września stawka czynszu jest waloryzowana wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie przez Prezesa GUS.
2. Czynsz najmu płatny będzie na konto Wynajmującego w terminie do 20-go dnia każdego miesiąca z góry.
3. W razie zwłoki w zapłaceniu czynszu Wynajmujący naliczy Najemcy ustawowe odsetki za każdy dzień zwłoki, licząc od dnia następnego po upływie terminu, w którym świadczenie było wymagalne.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny przekazywanych pomieszczeń i urządzeń.

§ 4.

1. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczał podatek od nieruchomości na zasadach określonych odrębnymi przepisami

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do obligatoryjnego wykonania następujących prac we własnym zakresie i wyłącznie na własny koszt:
 - a) malowanie ścian i sufitów, remont podłóg z dostosowaniem pod potrzeby najemcy (obecnie posadzka betonowa)
2. Najemca zobowiąże się wykonać niniejsze prace w ciągu od daty zawarcia umowy.
2. Po ustaniu stosunku najmu Najemca nie ma prawa do żądania równowartości wykonanych prac ani też do zdemontowania zainstalowanych przedmiotów trwale związanych z przedmiotem najmu.
3. Prowadzenie przez Najemcę innych prac adaptacyjnych i remontowych w wynajętych pomieszczeniach wymaga pisemnej zgody Wynajmującego oraz załatwienia pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania, pozwolenia na budowę lub innych zgodnie z odrębnymi przepisami.
4. Nakłady poniesione przez Najemcę, a trwale związane z nieruchomością po zakończeniu najmu przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

§ 6.

1. Opłata za energię elektryczną dokonywana będzie przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt na podstawie umowy zawartej z Zakładem Elektroenergetycznym.
2. Opłaty z tytułu wywozu odpadów komunalnych pokrywał będzie Najemca we własnym zakresie i na własny koszt (na podstawie deklaracji złożonej do Wójta Gminy Wiry).
3. **Opłata za centralne ogrzewanie naliczana będzie w wysokości: $2,19 \text{ zł/m}^2 \times 64,37,30 \text{ m}^2$ to jest $140,97 \text{ zł netto}$ miesięcznie + 23% podatku VAT płatne przez cały rok kalendarzowy. Regulowanie przez Najemcę należności z tytułu centralnego ogrzewania nastąpi na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego płatnych do 20-go dnia każdego miesiąca z góry. Raz w roku począwszy od 2017 r. z dniem 1 września stawka za centralne ogrzewanie będzie waloryzowana wg średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego corocznie przez Prezesa GUS. Nie stanowi to zmiany umowy najmu.**
4. Opłata za dostawę zimnej wody dokonywana będzie przez Najemcę wg normy ustalonej na podstawie Zarządzenia nr 70 Ministra Infrastruktury z dnia 14.01.2002r. w sprawie przeciętnych norm zużycia wody i wynosi: $0,45\text{m}^3 \times 1 \text{ osoba} \times 7,88 \text{ zł/m}^3 \text{ netto} = 3,55 \text{ zł}$ **miesięcznie netto + 8% podatku VAT.** Opłata za wodę ulega zmianie na podstawie obowiązujących na terenie Gminy Wiry tariff za zbiorowe zaopatrzenie w wodę. Nie stanowi to zmiany umowy najmu.
5. Opłata za kanalizację dokonywana będzie przez Najemcę wg normy ustalonej na podstawie stosownych Uchwał Rady Gminy Wiry w sprawie zatwierdzenia tariff i wynosi: $0,45\text{m}^3 \times 1 \text{ osoba} \times 6,33 \text{ zł/m}^3 \text{ netto} = 2,85 \text{ zł}$. **miesięcznie netto + 8% podatku VAT** Opłata za kanalizację ulega zmianie na podstawie Uchwały Rady Gminy Wiry. Nie stanowi to zmiany umowy najmu. Regulowanie przez Najemcę należności z tytułu wody i kanalizacji nastąpi na podstawie comiesięcznych faktur wystawianych przez Wynajmującego płatnych do 20-go dnia każdego miesiąca z góry. Najemca zobowiązuje się do powiadomienia Wynajmującego o każdorazowej zmianie ilości osób celem prawidłowego dokonania naliczeń z tytułu wody i kanalizacji.
6. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu od odpowiedzialności cywilnej prowadzonej działalności. Ubezpieczenie to winno obejmować klauzulę „wynajmowanie lokalu”.
7. Najemca jest upoważniony do przeprowadzania drobnych napraw i bieżących remontów.
8. Najemca jest zobowiązany utrzymywać przedmiot najmu w stanie zgodnym z zasadami BHP, p-poż, sanitarnymi i prawa budowlanego i innych mających zastosowanie.

§ 7.

1. W umowie nie przewiduje się wyrażenia zgody na podnajem (Wynajmujący nie wyklucza możliwości udzielenia takiej zgody, co jednak musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności, lecz zastrzega sobie prawo do jej nieudzielenia).

§ 8.

1. Każda ze stron zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić drugą stronę o zmianie siedziby, zaprzestania prowadzenia działalności i wszelkich innych okolicznościach mogących mieć wpływ na realizację umowy i dochodzenie roszczeń.
2. W razie zaniechania obowiązku powiadomienia o zmianie siedziby (adresu) pismo wysłane na dotychczasowy adres uważa się za doręczone.

§ 9.

Wynajmujący może niniejszą umowę wypowiedzieć, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu i świadczeń za dwa pełne okresy płatności, sanitarnymi. W tym przypadku okres wypowiedzenia wynosi 14 dni.

§ 10.

W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Ewentualne sprawy mogące wynikać z tytułu niniejszej umowy rozstrzygał będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 12.

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

Wynajmujący :

Najemca :