

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu r. pomiędzy Gminą Miasta Suwałki - Zarządem Budynków Mieszkalnych w Suwałkach z siedzibą przy ul. Wigierskiej 32, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez *Dyrektora ZBM Jarosława Lebediew na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Suwałk z dnia 1.08.2012 r.*,
a, zwanym dalej **Najemcą**, wpisany
.....,

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na czas określony - **od dnia r. do dnia r.** lokal użytkowy, położony na parterze budynku przy **ul. Teofila Noniewicza 71 A** w Suwałkach, o łącznej powierzchni **351,20 m²** z przeznaczeniem na cele *gastronomiczne*.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy - w najem - przedmiotowy lokal w aktualnym stanie technicznym, do którego Najemca nie zgłasza zastrzeżeń.
3. Opis stanu lokalu i **jego wyposażenie** określa protokół zdawczo – odbiorczy, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
4. Z zastrzeżeniem § 11 Stronom umowy nie przysługuje prawo odstąpienia od umowy ani prawo wcześniejszego jednostronnego rozwiązania umowy za wypowiedzeniem.

§ 2

1. Najemca **przystosuje** przedmiot Najmu do prowadzenia działalności określonej w § 1 ust. 1.
2. Najemca zobowiązuje się w terminie do 15 lipca 2013 r do poniesienia nakładów i przeprowadzenia następujących prac adaptacyjnych i remontowych, trwale związanych z wynajmowanymi pomieszczeniami oraz budynkiem:
 - wykonanie nowego wejścia do lokalu od strony ul. Noniewicza w miejscu wskazanym przez wynajmującego, zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do umowy,
 - wykonanie **na potrzeby prowadzonej działalności**, nowego węzła sanitarnego wraz z toaletami, proponowana lokalizacja **zgodnie z załącznikiem** graficznym nr 1 do umowy,
 - aranżacja, przebudowa i wyposażenie lokalu z dostosowaniem do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - wykonanie wiatrołapu od strony południowej wejścia do lokalu zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 do umowy
3. Wszelkie prace, Najemca wykona na własny koszt i we własnym zakresie, a wszystkie nakłady dokonane przez Najemcę na adaptacje pomieszczeń stają się własnością Wynajmującego.
4. Wynajmujący i Najemca zgodnie oświadczają, że dokonane w tej umowie rozliczenie z tytułu wykonanych prac adaptacyjnych jest zupełne i w tym przedmiocie nie będą w przyszłości wnosić do siebie żadnych roszczeń.
5. Najemca oświadcza, iż zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na adaptację używanego lokalu użytkowego, zarówno w czasie trwania umowy najmu, jak też po ustaniu stosunku najmu (w każdej możliwej formie i trybie) i przekazaniu lokalu użytkowego Wynajmującemu.
6. Potwierdzenie zakresu wykonanych prac adaptacyjnych Wynajmujący dokona w terminie 14 dni od daty zgłoszenia ich wykonania przez Najemcę.
7. Najemca we własnym zakresie uzyska wszelkie zgody, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przez prawo, w tym dokona uzgodnień z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Suwałkach wraz z uzyskaniem zezwolenia na prowadzenie prac przy zabytkach.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości netto zł za m² powierzchni użytkowej miesięcznie, **powiększony o obowiązujący podatek VAT** /..... zł/ m² x 351,20m² =zł/słownie netto złotych⁰⁰/100/.

powiększony o obowiązujący podatek VAT

2. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznych kosztów związanych z eksploatacją lokalu, na podstawie **refaktur wystawianych przez Wynajmującego zgodnie z fakturami wystawianymi przez dostawców mediów i usług wg poniższego zestawienia:**

1) zimna woda i odprowadzenie ścieków: **naliczenie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni użytkowej budynku**

2) ciepła woda: koszt naliczenia proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni **użytkowej budynku**

3) centralne ogrzewanie: naliczenie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni **użytkowej budynku**

4) **utrzymanie czystości w obrębie budynku** - naliczenie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni w stosunku do powierzchni ogólnej;

5) energia elektryczna: naliczenie na podstawie wskazań podlicznika.

6) wywóz nieczystości: do 30 czerwca 2013 r. wysokość opłaty wynosi **1,18 zł/m² x 351,20 m² = zł**; natomiast od 1.07.2013 r. wysokości opłaty zgodna z wysokością wynikającą z Deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi dla nieruchomości, na której nie zamieszkują mieszkańcy, a powstają odpady komunalne powiększoną o obowiązujący podatek VAT.

4. Czynsz oraz należne Wynajmującemu koszty eksploatacji, Najemca opłacać będzie *do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący* na konto Wynajmującego - Zarządu Budynków Mieszkalnych w Suwałkach Pekao S.A. Nr 07 1240 5211 1111 0000 4926 1336, z należnymi odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w zapłacie. Zmiana konta nie wymaga formy aneksu i może być dokonana na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

5. Wysokość kosztów eksploatacji, o których mowa w ust. 4 może ulec zmianie w przypadku zmiany cen **przez dostawców mediów i usług**. Zmiana wysokości tych opłat obowiązuje od dnia jej wprowadzenia przez Wynajmującego/Dostawcę. Zmiana wysokości uiszczanych kosztów eksploatacji - należnych Wynajmującemu - nie wymaga formy aneksu i dokonywana będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Podwyższone opłaty z tytułu kosztów eksploatacji płatne są od terminu wskazanego w zawiadomieniu. Nie wymagają formy aneksu także inne zmiany w przedmiocie kosztów eksploatacji, a w szczególności dotyczące pozycji w ich zestawieniu i sposobu rozliczania.

6. Najemca oświadcza, że posiada **NIP** i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu.

§ 4

Niezależnie od czynszu i kosztów eksploatacji, o których mowa w § 3 Najemca uiszczać będzie podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy. Przekazywanie Najemcy stosownych powiadomień i decyzji w przedmiocie wskazanego podatku należy do kompetencji Wydziału Finansowego Urzędu Miejskiego w Suwałkach, w którym Najemca winien też załatwić wszelkie sprawy dotyczące podatku.

§ 5

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłaszany przez Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski”, ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.

2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 może być dokonana w 2014 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2013; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.

3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.

4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

§ 6

1. Najemca wpłacił kaucję zabezpieczającą w wysokości zł (słownie:..... tysiące złotych ⁰⁰/100) - stanowiącą trzykrotność miesięcznego czynszu brutto (zaokrąglonego do pełnych złotych), o którym stanowi § 3 ust. 1, jako zabezpieczenie ewentualnego roszczenia przysługującego Wynajmującemu z tytułu należności za wynajem lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, uprawniając Wynajmującego do zaspokojenia się z kaucji powiększonej o należne odsetki w sytuacji, gdyby wierzytelność powstała i stała się wymagalna.

2. Kaucja zostanie ulokowana na indywidualnym rachunku rocznej lokaty terminowej. Należne odsetki powiększają kapitał będący przedmiotem lokaty.

3. Lokata będzie odnawiana po upływie każdego roku.

4. Oprocentowanie kapitału za niepełny rok lokaty liczone będzie w wysokości obowiązującego oprocentowania rachunku bieżącego.

5. Kaucja wpłacona przez Najemcę podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależnym lub nieterminowym uiszczeniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupełnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.

6. Istniejące w dniu wygaśnięcia umowy nieuregulowane należności z tytułu najmu lokalu użytkowego Wynajmujący pokryje w pierwszej kolejności z kwoty kaucji powiększonej o należne odsetki.

7. Z zastrzeżeniem ust. 5 i 6 zwrot kaucji następuje w kwocie odpowiadającej jej wysokości powiększonej o należne odsetki. Kaucja wraz z należnymi odsetkami rozliczona zostanie w dacie odbioru lokalu przez Wynajmującego.

8. Kaucja wraz z należnymi odsetkami, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie, ma zastosowanie do przyszłych umów najmu przedmiotowego lokalu zawartych z tym samym Najemcą.

§ 7

1. W celu zabezpieczenia terminowej spłaty należności wynikających z niniejszej umowy Najemca poddaje się rygorowi egzekucji bezpośredniej na mocy aktu notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 5 k.p.c. w zakresie dotyczącym zapłaty Wynajmującemu wszelkich wymaganych świadczeń pieniężnych z tytułu niniejszej umowy do wysokości zł w przypadku, gdy Najemca będzie zalegał z zapłatą całości czynszu albo innego zobowiązania pieniężnego wynikającego z umowy najmu przez okres co najmniej dwóch miesięcy i pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego jednomiesięcznego terminu, Najemca nadal będzie miał zaległości w zapłacie. Wynajmujący będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 6 miesięcy od chwili wygaśnięcia lub rozwiązania.

2. Najemca obowiązany jest zwrócić lokal, o którym mowa w § 1 Wynajmującemu w ciągu 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W celu zabezpieczenia zwrotu Wynajmującemu lokalu Najemca poddaje się rygorowi egzekucji bezpośredniej na mocy aktu

notarialnego zgodnie z art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Wynajmujący będzie mógł wystąpić do Sądu o nadanie klauzuli wykonalności w terminie do 6 miesięcy od chwili wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.

3. Akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2 jest załącznikiem do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część.

4. Akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2 Najemca zobowiązuje się dostarczyć do siedziby Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania terminu wypowiedzenia.

5. Koszty aktu notarialnego poddania się egzekucji, o którym mowa w ust. 1 ponosi Najemca.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw:

1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,

2) napraw okien i drzwi, zamków, zamknięć oraz wbudowanych mebli,

3) konserwacji lub naprawy grzejników wody przepływowej, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,

4) napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,

5) uzupełniania i oszkleńcia drzwi i okien oraz oświetlenia w lokalu,

6) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,

7) naprawy i konserwacji urządzeń wentylacyjnych,

8) odnawiania lokalu gwarantującego utrzymanie lokalu w należytej czystości, w tym malowania całego lokalu, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.

2. Przeprowadzenie przez Najemcę remontu lokalu, a w szczególności dokonanie zmian we wszelkich instalacjach oraz prac wymienionych w ust. 1 pkt. 3), 7) i 8) wymaga podpisania „Porozumienia remontowego” z Wynajmującym z wyłączeniem prac, o których mowa w § 2.

3. „Porozumienie remontowe”, o którym mowa w ust. 2, powinno być podpisane przez Strony w terminie 21 dni od chwili uzyskania przez Wynajmującego wszelkich zgód, pozwoleń i innych wymaganych przez prawo dokumentów, umożliwiających Najemcy rozpoczęcie prac remontowych.

4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu istotnych zmian ani jakichkolwiek ulepszeń.

5. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu z należyłą starannością, zgodnie z umową i przeznaczeniem, z zachowaniem zasad prawidłowej gospodarki.

6. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp, p.poż i sanitarnych oraz utrzymywać poprawną współpracę z innymi najemcami w budynku opisanym w § 1.

7. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie Wynajmującego i udostępnić mu lokal w celu wykonania naprawy. W przeciwnym razie Najemca odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.

8. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu lokalu na każde jego wezwanie.

§ 9

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy, jak również jej rozwiązania, Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Podstawą ustalenia stanu lokalu i jego przejęcia przez Wynajmującego jest protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Wraz ze zwrotem lokalu Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu wszystkie klucze od lokalu, posprzątać zajmowane pomieszczenia, usunąć z niego wszystkie rzeczy ruchome nie stanowiące własność Wynajmującego.

§ 10

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian w najmowanym mu lokalu oraz czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub jej przeznaczeniem. Bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może też oddawać rzeczy najmowanej osobie trzeciej do używania albo w podnajem.
2. Wszelkie ulepszenia przedmiotu najmu mogą być dokonane przez Najemcę tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Po zakończeniu stosunku Najmu wszelkie ulepszenia zatrzyma Wynajmujący bez konieczności zapłaty dla Najemcy sumy odpowiadającej ich wartości.

§ 11

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia między stronami.
2. Wynajmujący umowę może wypowiedzieć, w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - 1) niewłaściwego używania przedmiotu najmu przez Najemcę;
 - 2) nieuzasadnionego powierzenia przedmiotu najmu osobie trzeciej przez Najemcę;
 - 3) zmiany przez Najemcę przeznaczenia przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 1 bez zgody Wynajmującego;
 - 4) oddania przedmiotu najmu przez Najemcę osobie trzeciej do używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego;
 - 5) dopuszczenia się przez Najemcę zwłoki z zapłatą czynszu, za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
 - 6) rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy przez Najemcę;
 - 7) braku wpłaty uzupełnienia kaucji zgodnie z § 6 ust. 5 umowy.
 - 8) nie wykonania prac i poniesienia nakładów w zakresie i terminie o których stanowi § 2 ust. 1 umowy.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Inne ustalenia:

- 1) Najemca ma obowiązek utrzymania porządku, czystości w obrębie najmowanego lokalu oraz przestrzegać przepisów sanitarnych i porządkowych.
- 2) Wszelkie zmiany wewnątrz i na zewnątrz budynku oraz remonty /malowanie, okratowanie, szyldy, tablice informacyjne, stawianie ścianek itp./ wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i zezwolenia Miejskiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach. Wszystkie zalecenia pokontrolne wydane przez uprawnione instytucje dotyczące przedmiotu najmu, wykonuje Najemca na swój koszt w uzgodnieniu z Wynajmującym.
- 3) Sposób eksploatacji lokalu nie może naruszać obowiązujących przepisów, a w szczególności Prawa Budowlanego, BHP i P. Poż. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt p.poż. zgodnie z przepisami prawa.

4) Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych w najmowanym lokalu i w jego obrębie, wynikłych z zaniedbania obowiązków określonych w pkt. 1 i 3.

5) Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.

6) Prowadzona przez Najemcę w lokalu działalność nie może być uciążliwa dla otoczenia.

7) Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem).

8) Najemca ubezpieczy (na okres obowiązywania umowy) sprzęt i wyposażenie lokalu od kradzieży, włamań i innych zdarzeń losowych.

9) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy na skutek nie przewidzianych zdarzeń losowych.

10) Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody, energii elektrycznej i centralnego ogrzewania oraz skutków z tym związanych.

11) Najemca wskazuje dla Wynajmującego adresy do kierowania wszelkiej korespondencji: przedmiotowego, Wynajmujący wskazuje dla Najemcy adres: ul.

Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysyła się na ostatni adres listem poleconym z potwierdzeniem odbioru i nieodebraną uważa się za odebraną.

12) Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współudziale Najemcy, przedmiotu najmu i możliwości wejścia do lokalu w celu napraw i usunięcia wszelkich awarii.

§ 14

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian, o których mowa w § 3 ust. 5 zd. 2 i ust. 6 oraz § 5.

§ 15

Sprawy sporne mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego

§ 16

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: