

Umowa nr

zawarta w dniu r. w Węgrowie pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej sp. z o. o. z siedzibą w Węgrowie przy ul. Gdańskiej 69, 07-100 Węgrów, wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS: 0000112493, NIP: 8240003172, REGON: 710045680, kapitał zakładowy: 4 295 000,00 zł

zwanym dalej Wynajmującym,

reprezentowanym przez:

Edwina Salamona - jednoosobowy zarząd spółki,

a

.....

.....

zwanym dalej Najemcą,

reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem lokalu użytkowego nr o pow. m² w budynku położonym w Węgrowie przy ul., zwanego w dalszej treści umowy „lokałem” i został umocowany przez właściciela lokalu – Miasto Węgrów do zawarcia umowy najmu lokalu objętego niniejszą umową.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie niezbędne uprawnienia, a także możliwości finansowe i organizacyjne do prowadzenia działalności w lokalu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo-handlowej.
2. Działalność, o której mowa w ust. 1 nie może utrudniać prowadzenia działalności w położonych w pobliżu innych lokalach użytkowych oraz nie może być uciążliwa dla osób zamieszkujących w sąsiednich budynkach.

§ 3

1. Ustala się czynsz najmu w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu tj. łącznie zł netto (słownie: /100) płatny do 10-go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
2. Stawka czynszu określona w ust. 1 będzie waloryzowana raz w roku od 1 kwietnia o ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok ubiegły.
3. Do kwoty ustalonej w ust. 1 doliczony zostanie podatek od towarów i usług zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. W przypadku, gdy Najemca nie zawrze odrębnych umów z dostawcami określonych w niniejszym ustępie mediów, oprócz czynszu najmu obowiązany będzie uiszczać Wynajmującemu opłaty:
 - a) za dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków – wg wskazań wodomierza,
 - b) za energię elektryczną – wg wskazań licznika rozliczeniowego energii czynnej.
5. Naliczenie przez Wynajmującego opłat, o których mowa w ust. 4 nastąpi przy zastosowaniu stawek poszczególnych dostawców mediów. Zmiana wysokości opłat spowodowana zmianą stawek przez dostawców mediów nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy aneksu.
6. Opłaty określone w ust. 4 będą uiszczane na podstawie faktury wystawianej przez Wynajmującego co miesiąc w terminie 14 dni od daty wystawienia.
7. Oprócz uiszczania czynszu i opłat określonych w ust. 4 Najemca obowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu równowartości podatku od nieruchomości według stawek ustalonych przez Radę Miasta, na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego z terminem płatności do końca kwartału, w którym występuje obowiązek płatności raty podatku.

§ 4

1. Wpłacone w przetargu wadium w wysokości zł przeznacza się na kaucję zabezpieczającą celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z niniejszej umowy.
2. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji zabezpieczającej wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, opłat za media, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, odsetek za nieterminowe płatności, czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w lokalu.
3. Kaucja pomniejszona o ewentualne kwoty potrąceń podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy bez oprocentowania, czy waloryzacji.

§ 5

Niniejsza umowa najmu lokalu zostaje zawarta na czas nieoznaczony i obowiązuje strony od dnia

§ 6

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag.
2. Najemca na własny koszt może wykonać w wynajmowanym lokalu prace adaptacyjne mające na celu przystosowanie lokalu do prowadzonej działalności, jak również może umieścić w lokalu wyposażenie niezbędne do prowadzenia działalności.
3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może dokonywać w lokalu inwestycji lub naniesień o charakterze stałym, generalnych remontów, trwałych ulepszeń, zmian konstrukcji nośnych ścian lokalu, a także nie może zakładać dodatkowej sieci elektrycznej, energetycznej, instalacji wod-kan.
4. Najemcę obciąża wykonywanie drobnych napraw w lokalu określonych w Kodeksie cywilnym.
5. W trakcie obowiązywania umowy jak i po zakończeniu najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości nakładów poczynionych na przedmiot najmu, chyba że strony ustalą inaczej odrębnym pisemnym porozumieniem.
6. Po zakończeniu najmu Najemca ma obowiązek na żądanie Wynajmującego usunąć poczynione przez Najemcę nakłady oraz wyposażenie (przywrócić stan pierwotny – z daty przejścia lokalu). Pozostawienie przez Najemcę nakładów lub wyposażenia może nastąpić jedynie na warunkach uzgodnionych przez Strony w formie pisemnej.
7. W przypadku, gdy Najemca na pisemne żądanie Wynajmującego nie usunie w terminie wskazanym w wezwaniu, nie krótszym niż 7 dni, nakładów oraz wyposażenia z lokalu – Wynajmujący będzie uprawniony przejąć nakłady na własność bez zwrotu ich równowartości Najemcy. Pozostawione wyposażenie zostanie uznane za porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się jego własności na co Najemca zawierając niniejszą umowę wyraża zgodę.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) zawarcia odrębnej umowy na odbiór odpadów komunalnych, a także do wyposażenia lokalu w urządzenia do odbioru odpadów komunalnych tj. pojemniki, worki,
 - 2) utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 3) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska a także ponoszenia odpowiedzialności wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem tychże przepisów,
 - 4) pokrycia szkód wynikłych z winy najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w lokalu,
 - 5) powiadamiania Wynajmującego niezwłocznie o każdej zaistniałej w lokalu awarii lub jego zniszczeniu.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży lub innych nieszczęśliwych wypadków.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować lokalu podmiotom trzecim jak również dokonać zmiany przeznaczenia lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej prowadzonej działalności, firmy i adresu oraz innych zmianach istotnych dla realizacji umowy w terminie 7 dni od daty powstania zmiany.

5. W przypadku niepoinformowania Wynajmującego o zmianie adresu korespondencja będzie kierowana na adres wskazany w umowie, ze skutkiem doręczenia.
6. W ciągu ostatnich 7 dni obowiązywania umowy lokal może być pokazywany potencjalnym najemcom, w uzgodnionym z Najemcą czasie i w obecności przedstawiciela Najemcy.

§ 8

1. Każdej ze stron przysługuje możliwość rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie określonym w ust. 1 w szczególności w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień zawartych w § 2 ust. 2, § 6 ust. 3, § 7 ust. 3 a także w przypadku, gdy właściciel lokalu zdecyduje o zmianie jego przeznaczenia.
3. W przypadku, gdy Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności Wynajmujący po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zapłaty należności oraz bezskutecznym upływie wskazanego w wezwaniu dodatkowego miesięcznego terminu do wykonania tej czynności może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia,
4. W każdym przypadku oświadczenie w przedmiocie rozwiązania umowy powinno zostać dokonane w formie pisemnej.

§ 9

1. Po zakończeniu obowiązywania umowy, Najemca w terminie 7 dni wyda lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
2. W przypadku braku dobrowolnego wydania lokalu w terminie ustalonym w ust. 1, Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, jak również będzie obciążony opłatami za zużyte w okresie bezumownego korzystania z lokalu media.
3. Wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu strony ustalają na kwotę odpowiadającą wysokości czynszu miesięcznego brutto za najem lokalu obowiązującego w dacie rozwiązania umowy powiększoną o 20 % - za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
4. Do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu stosuje się termin płatności właściwy dla czynszu najmu, natomiast do należności za zużyte w okresie bezumownego korzystania z lokalu media stosuje się termin płatności określony w § 3 ust. 6.
5. Wydanie Wynajmującemu przez Najemcę lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego przejęcia lokalu w przypadku uchylania się Najemcy od jego protokolarnego wydania w terminie, o którym mowa w ust. 1, po uprzednim pisemnym wezwaniu do przekazania lokalu.
7. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń związanych z jednostronnym przejęciem lokalu przez Wynajmującego, a pozostawione w nim przedmioty uznaje się za porzucone przez Najemcę z zamiarem wyzbycia się ich własności.
8. Ostateczne rozliczenie Wynajmującego i Najemcy nastąpi w terminie do 30 dni od daty wydania lub przejęcia lokalu.

§ 10

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W razie nieważności któregośkolwiek postanowienia niniejszej umowy, pozostałe postanowienia pozostają w mocy.
4. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: