

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (zwana dalej „ umową”)

zawarta w dniu marca 2023r. 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 Tuszyna zwaną w treści umowy „Wynajmującym”,

a

2. Panią/ Panem..... zam.....
prowadząca/cym działalność gospodarczą usługi weterynaryjne –
.....
NIP zwaną dalej „ Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego stanowiącego własność gminy Tuszyn położony w Tuszynku Majorackim przy ul. Starościńskiej 6 o łącznej powierzchni użytkowej 71,56 m², zwanego dalej w treści umowy „lokałem”.
2. Lokal wyposażony jest w instalację: elektryczną, wod-kan, centralnego ogrzewania (gazowe).

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** w najem lokal z przeznaczeniem na usługi weterynaryjne –.....
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. Miesięczny czynsz najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu według stawki zł za 1m² (słownie :.....) 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 elektrycznej do lokalu – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Energetycznym;
 - 2) za dostawę wody – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji w Tuszynie ;
 - 3) za wywóz n. płynnych – zgodnie z faktycznymi kosztami;
 - 4) za odbiór odpadów komunalnych – na podstawie odrębnej umowy zawartej bezpośrednio przez Najemcę z przedsiębiorcą świadczącą usługi związane z odbiorem odpadów komunalnych.
 - 5) za dostawę gazu do lokalu zgodnie z urządzeniem pomiarowym i porozumieniem zawartym z Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Komunalnej Spółka z Ograniczoną Odpowiedzialnością Tuszynek Majoracki ul. Starościńska 6 lok. 4.

3. Czynsz najmu i opłata za wywóz nieczystości płynnych będą płatne 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 2024 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, dostawę energii elektrycznej i dostawę gazu;
 - wyposażenia lokalu w odpowiedni sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących oraz utrzymać lokal w należyтым 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 podnając, wynając lub oddać pod innym tytułem prawnym lub obciążyć lokal jakikolwiek 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 umowy 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.
4. 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, począwszy 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 z mocą obowiązującą od dnia 15 marca 2023r.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

Sprawdzono pod względem

formalno-prawnym

Karolina Werpachowska-Grzywińska

28.02.2023r.

(data)

(podpis)