

Umowa najmu lokalu użytkowego

Zawarta w dniu w Pabianicach pomiędzy :
Gminą Miejską reprezentowaną przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji , w imieniu którego działa Dyrektor - Piotr Adamski, zwany w treści umowy „Wynajmującym”,
a:

.....,
zwanym dalej „Najemcą”, następującej treści :

§ 1

Wynajmujący zobowiązuje się do oddania Najemcy przez czas trwania umowy lokalu użytkowego o pow. 387 m² wraz z wydzieloną częścią działki nr 347/19 o pow. 1.200 m² usytuowanego w Pabianicach ul. Bugaj 110
Lokal wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną , elektryczną i centralne ogrzewanie.

§ 2

Umowa obowiązuje od dnia roku, zawarta na czas nieokreślony z obowiązkiem zapłaty od roku.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu w kwocie zł.
(słownie:) miesięcznie + należny podatek VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 10-go każdego miesiąca, następującego po miesiącu, za który czynsz najmu jest należny, na podstawie faktury Vat , gotówką w kasie lub przelewem na konto Wynajmującego.
3. Czynsz określony w § 3, ust. 1 waloryzowany będzie zgodnie z § 4 i § 5 Uchwały Nr 17 / 97/II z dnia 03.03.1997 r. w sprawie : ogłoszenia jednolitego tekstu Uchwały Nr 180/96/II Zarządu Miasta Pabianic z dn. 25.11.1996 r. w sprawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni lokali użytkowych.
4. Niezależnie od ustalonego czynszu Najemca będzie wносił opłaty z tytułu:
 - zużycia energii elektrycznej wg wskazań licznika,
 - koszty centralnego ogrzewania,
 - wywozu nieczystości,
 - zużycia wody i odprowadzenia ścieków według wskazań wodomierzy,
 - podatku od nieruchomościi innych należności związanych z najmem na podstawie faktur od dostawców w/w mediów.

5. Opóźnienia w płatności czynszu i innych należności wynikających z umowy, powodują naliczanie odsetek ustawowych przez Wynajmującego.

§ 4

1. W lokalu będącym przedmiotem umowy Najemca prowadzić będzie działalność

2. Wszelkie akcje promocyjno- reklamowe na terenie MOSiR będą uzgadniane przez Najemcę z dyrekcją i realizowane po uzyskaniu jego zgody.

§ 5

1. Przekazanie lokalu potwierdzone zostanie sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie określony stan techniczny pomieszczeń.

2. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w przedmiocie najmu warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp, p-poż i sanitarnych.

3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym oraz dokonywania napraw i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt. Zakres napraw obciążających Najemcę przyjmuje się zgodnie z art. 681 KC. czyli:

- naprawa okien, drzwi, wymiana szyb,
- naprawa i bieżąca konserwacja sprzętu oraz zabezpieczenia instalacji

elektrycznej,

- odnawianie lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie go w należytej czystości i należyтым stanie technicznym m.in. poprzez :

- a) dbałość o tynki wewnętrzne , malowanie sufitów i ścian
- b) malowanie stolarki drzwiowej
- c) drobne naprawy drzwi i okien
- d) drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła , ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody
- e) W przypadku naruszenia powyższego obowiązku najemca zobowiązany będzie do pokrycia szkód będących wynikiem zaniedbania.

4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt utrzymać czystość oraz bezpieczeństwo ich użytkownika:

- w lokalu,
- na wydzielonej części działki

5. Najemca będzie miał prawo do dokonywania adaptacji, ulepszeń, przebudowy i dobudowy w przedmiocie najmu po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego, w której będzie określony sposób rozliczenia nakładów między stronami.

6. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać w całości lub części lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania, ani też zmieniać przeznaczenia lokalu na inny cel niż określony w umowie.

§ 6

1. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku pożaru, kradzieży, włamania, zalania i innych zniszczeń powstałych bez winy Wynajmującego.

2. Najemca obowiązany jest do naprawy wszelkich szkód wynikłych z jego winy, jego pracowników lub klientów powstałych na terenie Wynajmującego.

3. Koszty ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych, niezależnych od Najemcy ponosi Wynajmujący.

§ 7

1. Po rozwiązaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 7 dni bez odrębnego wezwania, w stanie nie pogorszonym zgodnie z protokołem spisanim w dniu podpisania umowy.

2. Jeśli Najemca spowodował zużycie lub szkody większe niż normalnie, Wynajmujący może żądać doprowadzenia przedmiotu najmu do właściwego stanu bądź usunięcia szkód w formie odpłatności.

3. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia - na koniec miesiąca kalendarzowego oraz w każdym terminie na zasadzie porozumienia stron.

4. Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, jeśli:

- a) Najemca w sposób rażący dopuści się dewastacji przedmiotu najmu,
- b) Najemca zalegać będzie z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
- c) Najemca zawrze umowę podnajmu lub odda do użytkowania przedmiot najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego,
- d) Najemca dokona adaptacji i ulepszeń bez pisemnej zgody Wynajmującego
- f) w przypadku utracenia przez Najemcę uprawnień do wykonywania działalności gospodarczej.
- g) Najemca naruszy zapisy § 4 niniejszej umowy.

§ 8

1. Wszelkie opłaty z tytułu zawarcia umowy ponosi w całości Najemca.

2. Najemca zobowiązany jest do uiszczania w Wydziale Budżetu i Finansów Urzędu Miejskiego Pabianicach podatku od nieruchomości na zasadach określonych w Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 o podatkach i opłatach lokalnych oraz przepisach

Uchwały Rady Miejskiej w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości dla miasta Pabianic.

§ 9

1. Do wszystkich spraw nie ujętych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

2. Wszelkie zmiany umowy , z wyjątkiem opłat ustalonych przez inne podmioty niż Wynajmujący , wymagają formy pisemnej w postaci aneksu - pod rygorem nieważności.

Odmowa podpisania aneksu przez Najemcę w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie , traktowana będzie jako wypowiedzenie umowy najmu , w terminie przewidzianym w §8 ust 4.

3. Strony uznają wszystkie postanowienia niniejszej umowy za istotne.

4. W przypadku niemożności polubownego rozstrzygnięcia sporu przez strony, zostanie on oddany pod rozstrzygnięcie sądu miejscowo i rzeczowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.

5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
podpis Najemcy

.....
podpis Wynajmującego