

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2013 roku w Pabianicach pomiędzy:
Gminą Miejską Pabianice, reprezentowaną przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Pabianicach, ul. „Grotą” Roweckiego 3, w imieniu którego działa Dyrektor – Pana Piotr Adamski, na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta pełnomocnictwa zwany w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1

Przez umowę najmu Wynajmujący zobowiązuje się udostępnić Najemcy lokal użytkowy, położony w Pabianicach przy ul. Grotą-Roweckiego 3. Oddawany lokal wyposażony jest w instalację wodno – kanalizacyjną, elektryczną i centralne ogrzewanie.

§ 2

1. Najemca za przedmiot najmu będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości netto 1.500 zł.(słownie : tysiąc pięćset złotych)
2. Płatność dokonywana będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w **ING BANK ŚLĄSKI 46 1050 1461 1000 0023 4598 3577** lub gotówką w kasie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Pabianicach
3. Czynsz najmu płatny będzie w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 każdego miesiąca, następującego po miesiącu za który czynsz najmu jest należny i po uprzednim doręczeniu Najemcy faktury VAT. W przypadku nie uiszczenia należności w podanym terminie Wynajmujący naliczać i pobierać będzie ustawowe odsetki.
4. Należność określona w ust.1, waloryzowana będzie zgodnie z § 4 i § 5 Uchwały Nr 17/97/II z dnia 3 marca 1997 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu Uchwały Nr 180/96/II Zarządu Miasta Pabianic z dnia 25 listopada 1996 r. w sprawie stawek czynszowych za 1 m² powierzchni lokali użytkowych.
5. Do kwot czynszu najmu, o których mowa w ust.1 i 2, doliczony zostanie podatek od towarów i usług (VAT) według stawek obowiązujących, o ile obowiązek taki wynikać będzie z obowiązujących przepisów prawa.

§ 3

1. Niezależnie od płacenia czynszu najmu i uiszczenia podatku od nieruchomości, Najemca na zasadach określonych w ust. 2 – 5 ponosić będzie koszty:
 - 1) poboru energii elektrycznej,
 - 2) poboru wody,
 - 3) wywozu nieczystości stałych
2. Opłaty za:
 - a) pobór energii elektrycznej ,
 - b) pobór wody,Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, na podstawie ilości pobranej energii elektrycznej oraz ilości pobranej wody, zgodnie ze wskazaniem liczników, według stawek taryfowych odpowiednio Zakładu Energetycznego w Łodzi za pobór energii elektrycznej oraz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w Pabianicach za pobór wody i odprowadzanie ścieków, obowiązujących Wynajmującego w dniu wystawienia faktury.

3. Opłaty za wywóz nieczystości stałych Najemca będzie uiszczal na rzecz Wynajmującego w wysokości netto 50 zł (słownie złotych: pięćdziesiąt) plus obowiązujący podatek od towarów i usług VAT, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
4. Należności wynikające z faktur, o których mowa w ust. 2 i 3, Wynajmujący obowiązany jest uregulować w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 każdego miesiąca następującego po miesiącu podlegającym fakturowaniu.
5. Najemca będzie ponosił koszty osobowe i rzeczowe sprzątnięcia i utrzymania w wymaganych odrębnymi przepisami warunkach sanitarno – higienicznych i czystości, w tym zakupu artykułów sanitarno – higienicznych niezbędnych do prawidłowego utrzymania stanu sanitarno - higienicznego pomieszczenia będącego przedmiotem najmu.

§ 4

Najemca, poza zapłatą czynszu najmu, zobowiązany jest również do uiszczania w Wydziale Budżetu i Finansów Urzędu Miejskiego w Pabianicach podatku od nieruchomości, na zasadach określonych w ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 95, poz. 613 z późn. zm.) oraz w przepisach Uchwały Rady Miejskiej w Pabianicach w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku o nieruchomości dla miasta Pabianic.

§ 5

Najemca zobowiązuje się prowadzić w udostępnionych pomieszczeniu wyłącznie działalność małej gastronomii w godz. 9.00 – 21.30.

§ 6

Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego oddać całość lub część pomieszczenia będącego przedmiotem najmu w podnajmem lub do bezpłatnego używania, ani też zmieniać przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń na inny cel, niż określony w umowie.

§ 7

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu, który przyjmuje w najem z dniem zawarcia niniejszej Umowy.
2. Najemca winien we własnym zakresie i na własny koszt winien uzyskać niezbędne zezwolenia i decyzje wymagane na podstawie określonych przepisów prawa wymagane dla określonej prowadzonej działalności małej gastronomii, jak również we własnym zakresie i na własny koszt wykonać stosowne prace wynikające z uzyskanych zezwoleń i decyzji.
3. Najemca może dokonywać zmian w przedmiocie najmu wyłącznie za zgodą i na warunkach ustalonych przez Wynajmującego.
4. W przypadku, o którym mowa w ust.3, strony niniejszej Umowy ustalać będą każdorazowo zakres, terminy i warunki koniecznych do wykonania prac i zmian.
5. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę, do nich w szczególności należą :
 - 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 należywym stanie technicznym m.in. poprzez:
 - a) dbałość o tynki wewnętrzne, malowanie sufitów i ścian
 - b) malowanie olejne stolarki okiennej i drzwiowej
6. Najemca obowiązany jest do naprawy wszelkich szkód wynikłych z jego winy.

§ 8

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres od dnia 1 października 2013 roku na czas nieoznaczony, z wyłączeniem m-cy : lipiec i sierpień .
2. Każdej ze stron umowy przysługuje prawo jej rozwiązania z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9

Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) gdy Najemca dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu najmu co najmniej za dwa pełne okresy płatności i nie płaci zaległego czynszu najmu w dodatkowym miesięcznym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego w pisemnym wezwaniu;
- 2) gdy Najemca nie przestrzega postanowień § 3 ust.2,3,5 i § 4,5,6 oraz § 7 ust. 2,5,6 niniejszej umowy.

§ 10

1. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszym z uwzględnieniem stopnia normalnego zużycia, w terminie umówionym.
2. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot umowy pozostają po rozwiązaniu Umowy własnością Wynajmującego bez obowiązku zwrotu ich wartości, chyba że Wynajmujący zażąda, by Najemca przywrócił stan poprzedni.

§ 11

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów oraz zasad ppoż. i bhp. w pomieszczeniu będącym przedmiotem najmu.

§ 12

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, strony oddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo i miejscowo Sądu.

§ 15

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

Wynajmujący

Najemca

.....

.....