

Wzór umowy najmu

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu w Tychach pomiędzy

Miastem Tychy

Al. Niepodległości 49

43-100 Tychy

NIP 646-00-13-450

REGON 000515922

reprezentowanym przez:

Prezydenta Miasta Tychy - mgr inż. Andrzeja Dziubę

zwanym w dalszej treści umowy „**WYNAJMUJĄCYM**”

a

.....

.....

.....

NIP

REGON

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszej treści umowy „**NAJEMCĄ**”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy położony w Tychach przy al. Niepodległości 49 o łącznej powierzchni użytkowej 31,12 m² z przeznaczeniem na usługi gastronomiczne (bistro – bez sprzedaży alkoholu) z możliwością sprzedaży artykułów spożywczych.
2. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną, klimatyzacyjną, wentylacyjną oraz c.o. i łącze teleinformatyczne.
3. Najemca przed przejęciem obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń. Szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym zał. nr 1 do niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie w uzgodnieniu z wynajmującym oraz bez prawa zwrotu od Wynajmującego przeprowadzi remont przedmiotu najmu przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności.
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu.

§ 2

1. Umowa zostaje zawarta na okres **5-ciu lat**, tj. od dnia do dnia, z możliwością jej przedłużenia na dalszy okres **5-letni**, pod warunkiem przestrzegania zobowiązań umownych przez Najemcę oraz pod warunkiem, że nie później niż 3 m-ce przed wygaśnięciem umowy Najemca złoży wniosek do Wynajmującego o przedłużenie umowy.
2. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Wzór umowy najmu

Wynajmujący zobowiązuje się w okresie wypowiedzenia prowadzić w dalszym ciągu działalność gospodarczą określoną w § 1 pkt 1, pod rygorem naliczania kary umownej w wysokości 300% należności czynszu za każdy miesiąc.

3. W przypadkach szczególnie uzasadnionych potrzebami Wynajmującego, ma on prawo odmówić Najemcy przedłużenia umowy najmu na dalszy okres z tym, że Najemca o decyzji Wynajmującego powinien być poinformowany najpóźniej na 3 m-ce przed wygaśnięciem niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zastrzega iż w przypadku dwumiesięcznej zaległości za czynsz oraz media umowa ulega natychmiastowemu rozwiązaniu.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w stosunku miesięcznym w następującej wysokości:
powierzchnia podstawowa 31,12 m² xzł netto / m² =zł + podatek VAT 23%
tj. zł brutto miesięcznie.
2. Prócz czynszu ustala się obowiązek płatności w stosunku miesięcznym następujących świadczeń, które stanowią refundację kosztów ponoszonych przez Wynajmującego:
 - a) opłata za energię elektryczną - wg odczytów stanu licznika zainstalowanego w lokalu użytkowym,
 - b) opłaty za dostarczenie energii cieplnej wg stawki stałej (płatnej przez cały rok) oraz wg stawki zmiennej (płatnej w sezonie grzewczym) zgodnie z wyliczeniem - 0,53% od ogólnego rachunku otrzymywanego przez Urząd Miasta Tychy,
 - c) za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków od urządzeń kanalizacyjnych wg rzeczywistego zużycia wody ustalonego na podstawie wskazań przyrządu pomiarowego (wodomierza) zainstalowanego w lokalu użytkowym oraz aktualnie obowiązujących cen za dostarczenie wody i odprowadzenie ścieków, ustalonych przez dostawcę wody,
 - d) za wywóz nieczystości – Najemca odpowiada we własnym zakresie, ustalenie miejsca na kontener po uzgodnieniu z Wynajmującym,
 - e) za łącza teleinformatyczne – 26,70 zł brutto,
 - f) za rozmowy telefoniczne zgodnie z wydrukiem telefonicznym,
 - g) za eksploatację instalacji: napadowo-włamaniowej, wentylacyjnej, klimatyzacyjnej
Najemca będzie obciążony fakturą za każdorazową naprawę.
3. Strony zgodnie ustalają, że Wynajmujący może dokonać podwyżki stawki czynszowej, o której mowa w § 3 ust. 1, dwa razy do roku.
Wzrost stawki czynszowej następować będzie w oparciu o stosowne Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy. Zmiana stawki czynszowej nastąpi aneksem do umowy.
4. Brak akceptacji aneksu przez Najemcę w terminie 14 dni od daty doręczenia aneksu będzie równoznacznym z wypowiedzeniem umowy najmu w terminie trzy miesięcznym i wydaniem przedmiotu umowy.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat za media i wywóz nieczystości w przypadku zmiany cen dokonywanych przez dostawcę bez sporządzania aneksu do umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą na należności związane z najmem przedmiotowego lokalu, a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę. Wysokość kaucji strony określają jako równowartość sumy 2-miesięcznych opłat czynszowych i opłat za media, tj. kwoty zł brutto opłaty czynszowe oraz ok. zł brutto za media tj. zł (słownie: złotych).
Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu na specjalne

Wzór umowy najmu

utworzone konto kaucji PKO Bank Polski w Tychach nr konta 73102025280000090202675213.

2. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja wraz z naliczonym oprocentowaniem podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w terminie nie później niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

§ 5

1. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie 500,00 zł.
2. Najemca jest zobowiązany uiszczać opłaty wymienione w § 3 w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury od Wynajmującego na konto: PKO Bank Polski w Tychach nr konta 76102025280000010202675163 lub w kasie Wynajmującego.
W przypadku zwłoki z zapłatą w/w należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów. Kwota należności określona będzie każdorazowo w fakturze wystawionej przez Wynajmującego, obejmującej wszystkie składniki należności wraz z VAT.
3. W przypadku braku faktury Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest wносить opłaty za użytkowany lokal według wyliczenia określonego w fakturze za poprzedni miesiąc na zasadzie § 3 ust. 2.
Korekty płatności wynikającej z różnicy między kwotą uiszczoną a wykazaną w fakturze, dokonuje Najemca w terminie płatności zobowiązań za kolejny miesiąc kalendarzowy.

§ 6

1. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan bezpieczeństwa wynajmowanego lokalu odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność zaświadczenie właściwego organu.
2. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy do wykonania bieżących remontów i konserwacji lokalu oraz urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu w celu utrzymania ich w dobrym stanie technicznym.
3. Najemca nie może dokonać przeróbek oraz zmian naruszających stan pomieszczeń bez zgody pisemnej Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub podnajmu oraz zmienić przeznaczenia lokalu jak też nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności.
5. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest przywrócić lokal do stanu poprzedniego chyba, że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku.
6. Naruszenie powyższych postanowień uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 7

1. W przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu po odnowieniu najpóźniej w dniu ustania umowy. Zwrot lokalu w stanie wymagającym odnowienia, upoważnia Wynajmującego do wykonawstwa zastępczego na koszt Najemcy.
2. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku, gdy lokal będący przedmiotem najmu, zajmowany jest przez Najemcę, który utracił tytuł prawny do lokalu, Wynajmujący do czasu opróżnienia lokalu naliczał będzie odszkodowanie w wysokości 300% należnego czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu. Odszkodowanie to

Wzór umowy najmu

naliczane będzie w trybie jednostronnego oświadczenia woli złożonego w formie pisemnego zawiadomienia przez Wymawiającego.

§ 8

Ustala się następujące godziny działania lokalu: w godzinach pracy urzędu, a wszelkie odstępstwa będą każdorazowo uzgadniane z administratorem budynku.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej (aneks do umowy).

§ 10

1. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP 646-00-13-450.
2. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT nr NIP
3. Najemca zgodnie oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawienia z tytułu niniejszej umowy faktur VAT, bez jego podpisu odbioru.

§ 11

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz przepisy Zarządzenia Nr 0151/682/10 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 28 lutego 2010r. w sprawie szczegółowych zasad wynajmowania lokali użytkowych stanowiących własność Miasta Tychy oraz Zarządzenie Prezydenta Miasta Tychy Nr 0151/194/07 z dnia 22 listopada 2007r.

§ 12

Wszelkie spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzyga Sąd właściwy dla miejsca wykonywania umowy.

§ 13

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

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY