

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Nowym Sączu pomiędzy:

1. Miastem Nowy Sącz zastąpionym przez Spółkę z o.o. STBS w Nowym Sączu ul. 29 Listopada 16A, reprezentowaną przez

.....
....., zwanym dalej Wynajmującym

a

2. z siedzibą przy ul. w Nowym Sączu, REGON:, NIP:, KRS reprezentowanym przez

-PESEL.....

-PESEL.....

zwanym dalej Najemcą,

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że Miasto Nowy Sącz jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 64,14 m² (w tym piwnica o pow. 8,75 m²) usytuowanego na parterze budynku mieszkalno-użytkowego przy ul. Romanowskiego 2, zlokalizowanym na działce gruntu o numerze ewidencyjnym 40/2 w obrębie 27 o powierzchni 0,0711 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Nowym Sączu prowadzi KW Nr NS1S/00057419/7.

§ 2.

Wynajmujący oddaje Najemcy lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 64,14 m², składający się z 4 pomieszczeń oraz dwóch pomieszczeń piwnicznych, posiadający dostęp do instalacji, do używania na czas nieoznaczony, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany będzie do płacenia Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie złotych:) miesięcznie, począwszy od dnia do dnia
2. Do czynszu ustalonego w ust. 1 doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 23%, tj. w kwocie zł (słownie złotych:).
3. Od dnia najemca zobowiązany będzie do płacenia Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości zł (słownie złotych:)
4. Do czynszu ustalonego w ust. 3 doliczony zostanie podatek VAT w wysokości 23%, tj. w kwocie zł (słownie złotych:).
5. Czynsz obliczono poprzez pomnożenie powierzchni użytkowej lokalu określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy przez stawkę czynszu w wysokości zł (słownie złotych:) za okres od do oraz w wysokości zł (słownie złotych:) od zaproponowaną przez Najemcę w przetargu pisemnym nieograniczonym, który miał miejsce w dniu
6. Zapłata następować będzie po wystawieniu przez Wynajmującego Faktury VAT, w terminie do ostatniego dnia każdego miesiąca.
7. W przypadku, gdy ostatni dzień miesiąca jest dniem wolnym od pracy, termin zapłaty czynszu przypada w kolejnym dniu roboczym.
8. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego wskazany na fakturze VAT.
9. Za opóźnienie w terminowej zapłacie czynszu Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.

§ 4.

1. Strony ustalają, iż wysokość czynszu ulegać będzie corocznie, począwszy od 2015 roku, zmianie o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy opublikowany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego dla celów określonych w ustawie o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych.

2. Czynsz ustalony wg zasady określonej w ust. 1 zwany jest czynszem zwaloryzowanym.
3. Czynsz zwaloryzowany określony w ust. 2 będzie stanowił bazę dla ustalania, według zasad określonych w ust. 1, czynszu w roku następnym
4. Zmiana wysokości czynszu następuje w drodze oświadczenia Wynajmującego złożonego w formie pisemnej na koniec miesiąca kalendarzowego i nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu. Nowy czynsz obowiązuje od pierwszego dnia drugiego miesiąca po dacie złożenia oświadczenia.
5. W kolejnym roku trwania umowy najmu Wynajmujący może zrezygnować z waloryzacji czynszu we własnym zakresie lub na uzasadniony wniosek Najemcy.

§ 5.

1. Oprócz opłat określonych w § 3 najemca obowiązany jest do uiszczania na rzecz wynajmującego opłat za wodę, wywóz nieczystości stałych określonych w odrębnych przepisach.
2. Opłaty za energię elektryczną oraz gaz najemca będzie regulował na podstawie odrębnych umów zawartych z podmiotami świadczącymi te usługi.
3. Wynajmujący nie ponosi żadnych konsekwencji, w tym finansowych, związanych z nie wywiązywaniem się Najemcy z realizacji umów określonych w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu.

§ 6.

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.
2. Integralną częścią umowy jest protokół zdawczo-odbiorczy opisujący lokal w dniu jego przejścia przez Najemcę.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania w lokalu następujących prac remontowych: wymiana instalacji wod-kan i gazowej, wymiana posadzek, wymiana stolarki okiennej i drzwi wewnętrznych, a także wykonanie otworu drzwiowego (zamiast okna) w ostatnim oknie w ciągu okien parteru od ulicy Kazimierza Wielkiego, przy ścianie szczytowej budynku przy ul. Romanowskiego 2, wstawienie drzwi oraz wykonanie schodów zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w ścianie budynku.
2. Prace te Najemca zobowiązuje się wykonać w ciągu roku od daty zawarcia umowy najmu, a poniesione przez niego nakłady przechodzą na własność Wynajmującego bez rozliczeń.

§ 8.

1. Najemca uiszcza kaucję zabezpieczającą należności wynajmującego w kwociezł
2. Kaucja zabezpieczająca należności wynajmującego zdeponowana będzie na rachunku bankowym Wynajmującego i zwrot jej nastąpi w terminie miesiąca od daty wydania/opróźnienia lokalu wraz z oprocentowaniem wynikającym z oprocentowania naliczonego przez bank obsługujący rachunek Urzędu Miasta, po dokonaniu ewentualnych potrąceń na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących wynajmującemu w dniu wydania/opróźnienia lokalu

§ 9.

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy, a wszelkie ewentualne przeróbki naruszające substancję trwałą lub instalacje wymagają pisemnej zgody Wynajmującego, wykonane mogą być staraniem i kosztem najemcy **bez możliwości wzajemnych rozliczeń**.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania ładu i porządku na terenie przyległym do lokalu.
3. Najemca zobowiązuje się, po rozwiązaniu umowy, oddać lokal w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnego zużycia lokalu.
4. Umieszczenie lub zamontowanie na częściach wspólnych budynku (np. elewacji) szyldów, reklam itp. uzależnione jest od zgody Wspólnoty Mieszkaniowej i ona też nalicza opłaty z tym związane.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy najemcy znajdujące się w lokalu.

§ 10.

Najemca zobowiązany jest do odprowadzania podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 11.

Najemca może dokonać podnajmu lokalu pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, który zastrzega sobie prawo akceptacji proponowanych warunków podnajmu.

§ 12.

Najemcy nie wolno dokonać zmiany przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 13.

1. Stosunek najmu określony w niniejszej umowie uznaje się za istniejący pod warunkiem, że najemca w terminie do dnia dostarczy oświadczenie złożone w formie aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do:
 - spłaty zadłużenia z tytułu najmu lokalu w przypadku zalegania z tymi opłatami za dwa pełne okresy płatności według stanu zadłużenia na dzień wydania lokalu właścicielowi wraz z odsetkami za zwłokę
 - opuszczenia i wydania lokalu właścicielowi w posiadanie w przypadku zaistnienia okoliczności uzasadniających rozwiązanie umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia
2. Z chwilą spełnienia warunku określonego w ust. 1 nastąpi protokolarne wydanie lokalu w posiadanie najemcy, w przeciwnym wypadku umowa wygasa.

§ 14

Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 15.

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli:
 - 1) Najemca odda lokal w podnajem bez uzyskania zgody Wynajmującego i określenia warunków zgodnie z § 10 niniejszej umowy
 - 2) Najemca zalega z opłatami z tytułu najmu określonymi w § 3 i 5 niniejszej umowy za dwa pełne okresy płatności, udzielenie dodatkowego terminu zapłaty nie jest w tym przypadku wymagane
 - 3) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego
 - 4) Najemca zmieni branżę bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego
 - 5) Najemca naruszy inne istotne warunki umowy
2. W przypadku rozwiązania umowy ze względu na zaistnienie okoliczności określonych w ust.1 najemca opróżni i wyda lokal Wynajmującemu w terminie nie dłuższym niż 30 dni od daty jej rozwiązania.

§ 16

1. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Najemcę lub rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia z winy Najemcy wszelkie poczynione przez niego w lokalu nakłady związane na stałe z lokalem przechodzą na własność Wynajmującego bez wzajemnych rozliczeń.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego, nakłady poczynione przez Najemcę zostaną rozliczone na podstawie przedstawionych przez Najemcę faktur, po uwzględnieniu ich amortyzacji.

§ 17.

Wynajmujący może wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności Oświadczeniu, o którym mowa w § 12 ust.1 niniejszej umowy – w terminie 6 miesięcy od daty rozwiązania umowy.

§ 18.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19.

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 20.

Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Nowym Sączu.

§ 21.

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz jeden dla Zarządcy nieruchomości.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: