UMOWA NAJMU - WZÓR

Zawarta w dniu **……2018 r.** pomiędzy:
Miastem Konin reprezentowanym przez:
Józefa Nowickiego – Prezydenta Miasta Konina,
z upoważnienia, którego działa:
Stanisław Walkusz – Dyrektor Zakładu Obsługi Urzędu Miejskiego w Koninie,
NIP 665-289-98-34
62-500 Konin, ul. Plac Wolności 1,
zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**
a:
……
legitymującą się dowodem osobistym, seria ……. nr ……
wydanym przez: ……..
PESEL: …….,
Właścicielką/em firmy: …….
ul. …….
……...

zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą.**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest prawnym administratorem budynku stanowiącego własność miasta Konina położonego w Koninie przy ul. Zofii Urbanowskiej 12**.**

§ 2

1. Przedmiotem najmu jest lokal w obecnym, znanym Najemcy stanie technicznym położony w Koninie przy ul. Zofii Urbanowskiej 12.
2. Lokal określony w **§ 1** składa się z pomieszczenia użytkowego z węzłem sanitarnym na parterze budynku o łącznej powierzchni **53,07 m^2**
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele handlowo-usługowe w branży gastronomicznej.

§ 3

Najemca zobowiązuje się:

a) używać przedmiot najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem,

b) do przestrzegania regulaminu porządkowego ustalonego przez Wynajmującego,

c) nie dokonywać bez zgody wynajmującego zmian naruszających substancję budynku.
Nie są uważane za zmiany substancji budynku zainstalowanie w budynku:
oświetlenia elektrycznego, gazu, radia, telefonu i innych tego rodzaju urządzeń, jeżeli sposób ich zainstalowania nie jest sprzeczny z obowiązującymi przepisami.

§ 4

1. Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń:
   a) dostarczanie wody,
   b) dostarczanie energii elektrycznej,
   c) odprowadzanie ścieków,
   d) dostarczanie ciepła - centralne ogrzewanie.
2. Wynajmujący zapewni bezpłatną toaletę dla klientów lokalu gastronomicznego i pracowników Najemcy.

§ 5

Najemca jest zobowiązany do wyposażenia lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy.

§ 6

Najemca zobowiązany jest do płatności podatku od nieruchomości za wynajmowany lokal.

§ 7

Czynsz miesięczny najmu lokalu o pow. **53,07 m²** wynosi:

a) ……. **zł +VAT (od maja do września)** + zryczałtowana opłata za energię elektryczną,
b) ……. **zł +VAT (od października do marca)** + zryczałtowana opłata za energię elektryczną.

§ 8

Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawki czynszu w zależności od stopy inflacji oraz zmian cen za świadczenia określone w § 4 ust.1.

§ 9

Zmiany, o których mowa w § 8, regulowane będą dodatkowo „Aneksami" do niniejszej umowy.

§ 10

Najemca zobowiązuje się do comiesięcznej regularnej płatności czynszu za najem lokalu określony w **§ 7** z góry za dany miesiąc do 10 dnia kalendarzowego.

§ 11

Za zwłokę w terminach płatności określonych w **§ 10** Wynajmujący będzie pobierał odsetki ustawowe.

§ 12

Najemca zobowiązuje się w czasie trwania najmu do przeprowadzania własnym kosztem następujących napraw:

a) naprawy stolarki okiennej, drzwiowej wraz z konserwacją i malowaniem,
b) napraw armatury i instalacji wewnętrznej elektrycznej i wod-kan.
c) napraw wyposażenia ogródka letniego.

§ 13

Jeżeli przy objęciu lub w czasie trwania stosunku Najmu okaże się potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca powinien zawiadomić go o tym bezzwłocznie; w przeciwnym razie odpowiada za szkodę.

§ 14

Koszty napraw szkód w lokalu oraz w urządzeniach przeznaczonych dla ogółu użytkowników nieruchomości, wynikłe z winy Najemcy obciążają Najemcę

§ 15

Najemca lokalu nie jest uprawniony do oddania części lokalu lub jego całości w podnajem, tak do odpłatnego, jak też do bezpłatnego użytkowania lub zmiany jego przeznaczenia bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16

W przypadku używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub dokonania zmian naruszających substancję budynku przez Najemcę, albo używania lokalu w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenie, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania stosunku najmu bez wypowiedzenia.

§ 17

W przypadku zalegania z opłatą czynszu lub innych należności, co najmniej przez dwa miesiące, Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania stosunku najmu bez wypowiedzenia.

§ 18

Najemca, po zakończeniu stosunku najmu, zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym lub przed upływem stosunku najmu przystąpić do negocjacji o przedłużenie stosunku najmu. Podstawę do ustalania stanu, w jakim lokal został zdany przez Najemcę Wynajmującemu, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

Najemca nie odpowiada za pogorszenie stanu lokalu będącego wynikiem zużycia technicznego.

Jeżeli Najemca ulepszył pomieszczenia, Wynajmujący za zgodą Najemcy ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości lub żądać, aby Najemca je usunął przywracając lokal do stanu pierwotnego.

§ 19

O zamiarze opróżnienia lokalu, Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego co najmniej 14 dni naprzód.

W razie niedopełnienia tego obowiązku i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego nastąpi komisyjne ustalenie uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu oraz obciążenie Najemcy kosztami naprawy.

§ 20

Umowa niniejsza została zawarta na okres 3 lat, tj. od dnia …….. **2018 r. do ……**

§ 21

1. Wynajmujący udostępnia lokal od dnia …….. **2018 r**.
2. Najemca obecnie jak i w przyszłości rezygnuje z jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu poniesionych kosztów przystosowania lokalu do swoich potrzeb.

§ 22

Stronom przysługuje prawo wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia .

§ 23

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej.

§ 24

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 25

Wszelkie spory powstałe w trakcie obowiązywania niniejszej umowy strony rozstrzygać będą polubownie lub na drodze postępowania sądowego przed Sądem Rejonowym w Koninie.

§ 26

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

podpis Najemcy podpis Wynajmującego