

**UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO nr**

Zawarta w dniur. w Szczecinie, pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin - Dom Pomocy Społecznej Dom Kombatanta i Pioniera Ziemi Szczecińskiej przy ul. E. Romera 21-29 w Szczecinie reprezentowany przez:

Ryszarda Budzisa – Dyrektora,
zwaną dalej WYNAJMUJĄCYM

a

.....
Nr PESEL:

NIP:

REGON:

prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:
na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej, prowadzonej przez
..... pod numerem z dniar.
zwanym dalej NAJEMCĄ

o następującej treści:

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się oddać NAJEMCY do używania lokal użytkowy, położony w Domu Pomocy Społecznej Dom Kombatanta i Pioniera Ziemi Szczecińskiej, przy ulicy E. Romera 21-29 w Szczecinie 71-246 o powierzchni użytkowej **7 m²** a NAJEMCA zobowiązuje się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych umową.
2. Przedmiot najmu może być używany przez NAJEMCĘ wyłącznie w celu prowadzenia w nim następującej działalności: **sklep dla Mieszkańców Domu**
3. Prowadzenie w przedmiocie najmu innej działalności, obok lub w zamian określonej powyżej, wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY może uzależnić wyrażenie zgody od zmiany wysokości czynszu najmu.
4. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi w terminie do dniar. W dacie wydania przedmiotu najmu, strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, dokumentujący stan techniczny przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń. WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ o terminie wydania przedmiotu najmu. Jeżeli NAJEMCA nie stawi się w wyznaczonym terminie, to przedmiot najmu uważać się będzie za wydany z tą datą, a jego stan techniczny i znajdujących się w nim urządzeń wynikać będzie z protokołu sporządzonego przez WYNAJMUJĄCEGO.
5. NAJEMCA oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń jest mu znany i zrzeka się względem WYNAJMUJĄCEGO wszelkich roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu.
6. Protokół z przetargu stanowi integralną część umowy (Załącznik nr 1).

§ 2

1. Miesięczny czynsz najmu zostaje ustalony na kwotę:zł za 1 miesiąc najmu.

§ 3

1. WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ na piśmie o zmianie wysokości czynszu.
2. W terminie jednego miesiąca, od daty otrzymania zawiadomienia o nowej wysokości czynszu, NAJEMCA może umowę wypowiedzieć z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.
3. W okresie wypowiedzenia najmu NAJEMCA obowiązany jest płacić czynsz w wysokości wskazanej w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 1.

§ 4

1. Poza czynszem najmu NAJEMCA zobowiązany jest płacić podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów.
2. WYNAJMUJĄCY zawiadomi niezwłocznie NAJEMCĘ o każdej zmianie wysokości opłat związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu w formie pisemnej.

§ 5

1. Należności określone w § 2 – 4 ust.2 NAJEMCA ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na konto banku WYNAJMUJĄCEGO, wskazane przy wystawieniu pierwszej noty księgowej.
2. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO.
3. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.
4. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania not księgowych.

§ 6

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem ani do bezpłatnego używania – w całości albo w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. WYNAJMUJĄCY może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.

§ 7

NAJEMCA obowiązany jest używać przedmiotu najmu w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich. NAJEMCA zobowiązany jest również używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należyłym stanie.

§ 8

1. Do nakładów na przedmiot najmu obciążających WYNAJMUJĄCEGO, należą wyłącznie prace budowlane, związane z utrzymaniem w należyтым stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu, mianowicie fundamentów, ścian nośnych, stropów, słupów, belek i konstrukcji dachu.
2. Pozostałe nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należyтым stanie obciążają NAJEMCĘ.
3. Wszelkie koszty dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej obciążają NAJEMCĘ bez obowiązku zwrotu ich równowartości.
4. Do obowiązków NAJEMCY należy również utrzymanie w należyтым stanie sanitarnym i estetycznym otoczenia przedmiotu najmu.

§ 9

1. Bez zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sifitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
2. Dokonywanie w przedmiocie najmu dalej idących zmian (remontów, modernizacji lub adaptacji) wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. Na wykonanie powyższych czynności NAJEMCA musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.

§ 10

1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA obowiązany jest zwrócić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 4.
2. Jeżeli NAJEMCA ulepszył przedmiot najmu, WYNAJMUJĄCY może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, z zastrzeżeniem § 8 ust. 3 NAJEMCA zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie.

§ 11

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dniar. do dnia **31.12.2011r.**
2. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca.
3. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 12

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli NAJEMCA:
 - a) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO działalność inną, niż określona w § 1 ust. 2 umowy,
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub o bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - d) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża WYNAJMUJĄCEGO na szkodę,
 - e) nie prowadzi w przedmiocie najmu działalności przez okres co najmniej jednego miesiąca,
 - f) dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - g) dokonuje bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu zmian, o których mowa w § 9 ust. 2,
 - h) rażąco narusza inne postanowienia umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez WYNAJMUJĄCEGO w trybie określonym w ust.1, NAJEMCA obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie określonym przez WYNAJMUJĄCEGO w stanie nie pogorszonym.

§ 13

1. Jeżeli NAJEMCA dopuści się naruszeń określonych w § 12 ust. 1, WYNAJMUJĄCY, niezależnie od wypowiedzenia najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości równej należności z tytułu czynszu najmu za 3 miesiące, obowiązującego w czasie wystąpienia przez WYNAJMUJĄCEGO z żądaniem zapłaty kary umownej.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać od NAJEMCY odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

§ 14

1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy NAJEMCA nadal zajmuje przedmiot umowy, jest zobowiązany zapłacić WYNAJMUJĄCEMU odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, będącego uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji WYNAJMUJĄCY naliczy NAJEMCY odszkodowanie obejmujące czynsz, z uwzględnieniem jego zmian i opłaty eksploatacyjne obowiązujące na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy w dwukrotnej wysokości, w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca, bez uprzedniego wezwania.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu najmu.

§ 15

1. NAJEMCA przed podpisaniem umowy, wpłaci kaucję w wysokości **400,00 zł**.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo zaspokoić z kaucji swoje roszczenia w stosunku do NAJEMCY, powstałe z tytułu nienależytego wykonania przez niego umowy. Przez nienależyte wykonanie umowy należy rozumieć w szczególności: sytuację gdy Najemca

zalega z zapłatą czynszu jak i sytuację gdy w przedmiocie najmu doszło do szkód wynikających z użytkowania przedmiotu najmu w sposób niewłaściwy. Jeżeli kaucja nie zostanie wykorzystana w powyższym celu podlega ona zwrotowi w terminie 30 dni od daty wydania przedmiotu najmu WYNAJMUJĄCEMU po zakończeniu najmu.

§ 16

NAJEMCA zobowiązany jest do uregulowania opłat (wywóz nieczystości stałych, woda, odprowadzenie nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie, energia elektryczna) rozliczonych po wydaniu lokalu a powstałych w trakcie korzystania z lokalu przez NAJEMCĘ wliczonych w czynsz.

§ 17

1. W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu lokalu NAJEMCA zobowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia, wody i innych zdarzeń losowych na sumę ubezpieczenia nie niższą niż **5.000 zł.** oraz w terminie 7 dni, licząc od dnia ubezpieczenia, przenieść wszelkie prawa z umowy ubezpieczenia na WYNAJMUJĄCEGO.
2. W terminie wskazanym w ust. 1 NAJEMCA przekaze WYNAJMUJĄCEMU kopię polisy ubezpieczeniowej oraz potwierdzone przez ubezpieczyciela oświadczenie NAJEMCY o przeniesieniu na WYNAJMUJĄCEGO praw z umowy ubezpieczenia.
3. NAJEMCA zobowiązany jest kontynuować umowę ubezpieczenia przez cały czas trwania najmu, na warunkach nie mniej korzystnych, niż określone w ust. 1 oraz -po każdorazowym przedłużeniu okresu ubezpieczenia – przekazywać WYNAJMUJĄCEMU dokumenty o których mowa w ust. 2.
4. W razie niewykonania przez NAJEMCĘ wskazanych wyżej zobowiązań WYNAJMUJĄCY ma prawo ubezpieczyć przedmiot najmu na własny rachunek, ale na koszt NAJEMCY.

§ 18

W przypadku konieczności dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwiać będzie używanie przedmiotu najmu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac. Decyzję w sprawie zastosowania powyższego postanowienia podejmuje WYNAJMUJĄCY i zawiadomi o niej pisemnie NAJEMCĘ.

§ 19

1. NAJEMCA nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO z wierzytelnościami WYNAJMUJĄCEGO w stosunku do NAJEMCY, wynikającymi z umowy.
2. NAJEMCA nie ma prawa, bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO.

§ 20

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 22

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Szczecinie.

§ 23

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje NAJEMCA, natomiast dwa otrzymuje WYNAJMUJĄCY.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Radca Prawny:.....

Kontrasygnata:.....