

*Załącznik nr 2
do Zarządzenia Prezydenta Miasta Wałbrzycha
Nr 86/10 z dnia 4.02.2010 r.*

UMOWA

o najem lokalu użytkowego

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Wałbrzych w imieniu której działa :

zwanym w treści umowy wynajmującym a:

.....
.....
.....
zwanym w dalszej części najemcą – została zawarta umowa następującej treści:

§ 1

Lokal zostaje przekazany w najem na podstawie protokołu
..... (wpisać przetarg lub negocjacje) z dnia

§ 2

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy wraz z pomieszczeniami gospodarczymi położony w Wałbrzychu przy ul. w budynku nr składający się z pomieszczeń. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu według protokołu pomiarów, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy, wynosi m². Lokal wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania i inne według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Do powierzchni lokalu wlicza się powierzchnię przeznaczoną do prowadzenia działalności podstawowej oraz powierzchnie przynależne, jak: kuchnie, wc, strychy, piwnice, komórki itp.

§ 3

1. W lokalu prowadzona będzie działalność w zakresie

2. Najemca nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności określonej w pkt. 1 bez zgody wynajmującego.

§ 4

1. Ustala się stawkę czynszu najmu w wysokości zł. za 1 m² powierzchni użytkowej lokalu miesięcznie począwszy od dnia

2. Jeżeli lokal w dniu jego przejęcia wymaga przystosowania do określonej działalności, najemca wykona roboty adaptacyjne we własnym zakresie i na koszt własny.

3. W przypadku trwałego ulepszenia lokalu przez najemcę rozliczenie poniesionych nakładów nastąpi stosownie do wcześniejszych uzgodnień między stronami, w formie

pisemnej. Najemca zgłosi gotowość odbioru wykonanych w lokalu robót u aktualnego zarządcy mieszkaniowego zasobu Gminy Wałbrzych.

4. Obowiązki najemcy i wynajmującego określone w § 7 niniejszej umowy będą obowiązywać od dnia odbioru robót, o których mowa w ustępie 2 niniejszego paragrafu.

5. Najemca zobowiązany jest uiszczać czynsz z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-go każdego dnia miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność oraz inne opłaty związane z najmem lokalu w czasie trwania umowy.

6. Czynsz płatny jest za każdy dzień zajmowania lokalu. Za podstawę wyliczenia dziennego czynszu i innych opłat za lokal przyjmuje się ich miesięczną wysokość podzieloną przez 30 dni.

7. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, wynajmującemu służy prawo pobrania odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 5

1. Czynsz najmu i inne opłaty za wynajmowany lokal wynoszą w stosunku miesięcznym w dniu zawarcia umowy:

- a. czynsz najmu wg stawki _____ zł/m²
od pow. użytkowej x _____ m² = _____
- b. zaliczka za dostawę zimnej wody
_____ m³ x _____ zł/m³ = _____
- c. zaliczka za odprowadzenie ścieków (kanalizacji)
_____ m³ x _____ zł/m³ = _____
- d. zaliczka za centralne ogrzewanie
_____ m² x _____ zł/m² = _____
- e. inne opłaty i zaliczki
_____ m² x _____ zł/m² = _____

RAZEM: _____ x _____ % PODATEK VAT = _____

OGÓŁEM MIESIĘCZNIE ZŁOTYCH: _____

słownie złotych:

2. Wysokość opłat (zaliczek) wyszczególnionych w § 5 ust. 1 litery b, c, d, e może ulec zmianie w przypadku zmiany cen dostaw i usług, a także w związku z rozliczeniem rzeczywistych kosztów dostaw i usług, o czym najemca będzie powiadamiany pisemnie. Zmiana wysokości opłat (zaliczek) z tego tytułu nie wymaga wypowiedzenia umowy.

3. Zaliczki z tytułu dostaw i usług podlegają rozliczeniu zgodnie z zasadami ustalonymi przez Wynajmującego lub zaakceptowanymi przez Wynajmującego, stanowiącymi załącznik nr 3 do niniejszej umowy.

4. Najemca zobowiązany jest uiszczać należny podatek od nieruchomości od prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 6

1. Waloryzacja stawki czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali będzie następowała corocznie, stosownie do wskaźnika wzrostu cen za rok ubiegły ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny,.

2. Stawka czynszu może ulec zmianie, jeżeli obowiązująca stawka czynszu jest niższa od minimalnej stawki czynszu dla lokali użytkowych, określonej Zarządzeniem Prezydenta Miasta.
3. O zmianie stawek czynszowych wynajmujący będzie powiadamiał najemcę w formie pisemnej, z miesięcznym wyprzedzeniem.

§ 7

1. **Do obowiązków wynajmującego należą w szczególności:**

- a) zapewnienie sprawnego działania istniejących urządzeń technicznych w budynku umożliwiających najemcy korzystanie z oświetlenia i ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigów i innych urządzeń;
- b) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w tym lokalu w zakresie nie obciążającym najemcy, a zwłaszcza napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody – bez urządzeń odbiorczych, napraw i wymiany instalacji kanalizacyjnej, instalacji centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami, instalacji elektrycznej, wymiany pieców grzewczych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych a także tynków w lokalu.

2. **Do obowiązków najemcy należy w szczególności:**

- a) utrzymanie zajmowanego lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń we właściwym stanie sanitarnym i technicznym;
- b) konserwacja i naprawa podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz naprawa ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych;
- c) dokonywanie wszelkich napraw okien i drzwi oraz mebli wbudowanych w lokalu jak również wymiana tych mebli;
- d) konserwacja, naprawa i wymiana grzejników wody przepływowej, gazowych, elektrycznych węglowych podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, bidetów, urządzeń płuczących wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewów, zlewozmywaków i umywalk wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal;
- e) usuwanie uszkodzeń, bądź wymiana zużytych elementów pieców węglowych i akumulacyjnych;
- f) naprawa etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego – także jego wymiana jeżeli w lokalu znajdują się inne sprawnie działające urządzenia grzewcze;
- g) naprawa i wymiana osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu bez wymiany przewodów;
- h) usuwanie niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów;
- i) odnowienie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez:
 - malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian oraz naprawę uszkodzonych tynków;
 - malowanie olejne drzwi i okien od strony wewnętrznej, mebli wbudowanych, urządzeń sanitarnych oraz grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją;
- j) najemca lokalu jest zobowiązany także do naprawiania szkód powstałych z jego winy.

3. Obowiązki najemcy określone w ust. 2. mają zastosowanie do faktycznego wyposażenia i stanu lokalu, stosownie do protokołu przejęcia lokalu.

§ 8

1. Bez zgody wynajmującego, najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian naruszających substancję lokalu, modernizacji oraz remontu ponad zakres określony w § 7 ust. 2 niniejszej umowy.
2. W przypadku dokonania zmian naruszających substancję lokalu lub jego modernizacji ponad zakres określony w § 7 ust. 2 niniejszej umowy bez zgody wynajmującego, wynajmujący ma prawo żądać od najemcy przywrócenia stanu pierwotnego lokalu.
3. Bez uzgodnienia z wynajmującym, najemca nie może umieszczać szyldów i reklam poza lokalem.

§ 9

1. Najemca ma obowiązek utrzymania we właściwym stanie sanitarno – porządkowym otoczenia lokalu na powierzchni wyznaczonej przez zarządcę zasobem mieszkaniowym Gminy Wałbrzych.
2. Obowiązek utrzymania stanu sanitarno – porządkowego, o którym mowa w pkt 1 polega na: zamiataniu, zmywaniu nieczystości, uprzątnięciu błota, śniegu, lodu i innych zanieczyszczeń z chodników położonych wzdłuż nieruchomości, której częścią jest wynajmowany lokal, a także części komunikacyjnych budynku, w zakresie określonym w załączniku do protokołu z przetargu lub negocjacji.
3. Na najemcy lokalu spoczywa obowiązek zawarcia umowy na wywóz nieczystości – odpadów (opakowania, kartony itp.) z uprawnionym podmiotem świadczącym usługi w zakresie wywozu nieczystości jeśli nie pochodzą one wyłącznie z normalnej eksploatacji lokalu, tj. utrzymania czystości i ogrzewana (zmiotki, popiół).

§ 10

1. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia kończącego się w ostatnim dniu trzeciego miesiąca kalendarzowego lub rozwiązana w każdym czasie za zgodą stron.
2. Rozwiązanie umowy przez wynajmującego bez zachowania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia może nastąpić w przypadkach:
 - a) zmiany branży lub poszerzenia działalności bez zgody wynajmującego,
 - b) podnajęcia lokalu w części osobie trzeciej bez zgody wynajmującego,
 - c) podnajęcia lokalu w całości,
 - d) gdy najemca zalega z zapłatą czynszu i innych opłat przez dwa pełne okresy płatności,
 - e) nie zagospodarowania lokalu i nie uruchomienia w nim w terminie określonym w protokole z przejęcia lokalu (protokół z przetargu lub negocjacji), działalności gospodarczej.
3. Po zakończeniu najmu, najemca ma obowiązek opróżnić lokal i przekazać go zarządcy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

4. Nie opuszczenie lokalu po rozwiązaniu umowy najmu, w terminie określonym w umowie, może spowodować naliczenie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 400 % dotychczasowego miesięcznego czynszu. Decyzję w tym zakresie podejmuje Prezydent Miasta Wałbrzycha.

§ 11

W przypadkach konieczności opróżnienia lokalu wynajmujący nie ma obowiązku dostarczenia lokalu zastępczego lub zamiennego.

§ 12

Do gospodarki lokalami użytkowymi i garażami mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd Rejonowy w Wałbrzychu.

§ 14

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA