

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu.....w Ojcowie pomiędzy:

Stowarzyszeniem Przyjaciół Ojcowa z siedzibą Ojców 15, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Krakowie pod Nr KRS 000135500 zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez

a

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Uchwały nr IX/76/96 Rady Miasta i Gminy Skała z dnia 6 marca 1995 r. jest dzierżawcą nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 1 o powierzchni 0,1180 ha zabudowanej budynkiem „Bazaru Warszawskiego” położonej w Ojcowie, stanowiącej własność Gminy Skała, i może za zgodą właściciela poddzierżawiać w/w osobom trzecim.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy położony w Ojcowie w budynku „Bazaru Warszawskiego” Ojców 15 składający się z pomieszczeń o pow. 54 m², wyposażony w instalacje: elektryczną i wodno – kanalizacyjną, oraz przynależną do lokalu rampę, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny określony w protokole zdawczo-odbiorczym i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że ww. lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych, zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).
3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim:.....
.....
.....
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz w wysokości :.....zł
(słownie złotych:

.....)

na rachunek wskazany przez wynajmującego

Termin płatności czynszu obowiązuje od dnia, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.

2.Zapłata czynszu następuje z dołu do 10 dnia następnego miesiąca.

3. Wysokość czynszu, określona w ust.1, będzie waloryzowana narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Najemca jest zobowiązany do zawarcia indywidualnej umowy na wywóz nieczystości stałych oraz na dostarczanie mediów, z podmiotem koncesjonowanym pod warunkiem istnienia prawnych i technicznych warunków do ich zawarcia i po uzyskaniu zgody Wynajmującego. Dostawa wody i odprowadzanie ścieków będzie rozliczane z Wynajmującym na podstawie wskazań sublicznika do zamontowania którego jest zobowiązany Najemca.
6. Najemca jest zobowiązany do wpłacenia wynajmującemu kaucji, która nie podlega oprocentowaniu, wynoszącejzł., tj. 300% miesięcznego czynszu najmu w terminie do 30 dni od podpisania umowy na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego
7. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.
8. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
9. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do kwoty, o której mowa w § 3 ust.12 w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 7 ust. 4 pkt.11 niniejszej umowy. O dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego. Z chwilą zdania lokalu użytkowego za protokołem zdawczo – odbiorczym kaucja zostanie pomniejszona o kwotę ewentualnego zadłużenia i po rozliczeniu zwrócona Najemcy.
10. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.
11. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, może wyrazić zgodę na zastosowanie stawki czynszowej , wysokości 50% stawki wynikającej z aukcji w okresie od dnia podpisania umowy najmu do dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie dłużej niż przez okres do 30 dni kalendarzowych.
12. Do czasu wyrażenia przez Wynajmującego zgody na zastosowanie stawki czynszowej przez okres o którym mowa w ust. 11 Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz w wysokości ustalonej w wyniku aukcji.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenie w lokalu użytkowym. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust.5.

2. W przypadku wykonania przez najemcę remontu lub ulepszenia lokalu, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, najemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. W przypadku wykonania remontu lub ulepszenia, z wyłączeniem prac remontowych określonych w ust. 5 bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest do zapłaty w terminie 14 dni od daty powiadomienia o stwierdzeniu przez Wynajmującego wykonywania remontu lub ulepszenia bez jego zgody, kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto.
5. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 1. Dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu oraz ich wymiany,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) bieżącej konserwacji i remontów stolarki okiennej i drzwiowej
 - g) naprawy i wymiany elementów ślusarki budowlanej,
 - h) wymiany osprzętu oraz zabezpieczeń instalacji elektrycznej w lokalu z wyłączeniem wymiany przewodów,
 - i) konserwacji, naprawy i wymiany mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal,
 - j) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych.
 2. usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 3. utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
 4. przestrzegania zasad współżycia społecznego

§ 5

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

§ 6

1. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie całego lokalu.
2. W drodze stosownego aneksu do niniejszej umowy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na podnajęcie przez Najemcę osobie trzeciej, części lokalu, nie większą niż 50 % całkowitej powierzchni lokalu, na zasadach określonych przez Wynajmującego.

3. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić, w całości lub w części, działalności prowadzonej w lokalu, o której mowa w § 1 ust. 3 niniejszej umowy. Zmiana działalności prowadzonej w lokalu, może być dokonana tylko w drodze aneksu do niniejszej umowy najmu.
4. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na:
 - czas oznaczony 5 lat tj. na okres od dnia.....do dnia...../*/*.
2. Umowa niniejsza:
 - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta,
 - b) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.4
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 7 ust.1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia najemcy, z zastrzeżeniem pkt 2, 6, 8, 9, jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w § 3 ust. 3 i 4 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 3 ust.7, 8 i 9,
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej trzymiesięcznemu czynszowi,
 - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu,
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców,
 - 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu, z wyjątkiem prac określonych w § 4 ust. 5 pkt 1 lit a - j umowy,
 - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w § 4 ust.1.,
 - 9) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w § 4 ust. 5 pkt. 1 lit. a-j umowy, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt nie wykonywania przez niego tych napraw,
 - 10) postanowienia § 7 ust. 4 pkt. 9 umowy najmu stosuje się odpowiednio w sytuacji, gdy Najemca nie usuwa szkód powstałych z jego winy (§ 4 ust. 5 pkt. 2 umowy), oraz gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależyтым stanie sanitarno – porządkowym (§ 4 ust. 5 pkt. 3 umowy), oraz nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego,
 - 11) w terminie 30 dni od daty otrzymania pisemnego powiadomienia nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 3 ust.12 umowy,
 - 12) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego,

4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości 3 miesięcznego czynszu.
5. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w § 7 ust. 4 pkt 1-12, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
6. Nie przekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 6 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
7. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 7 dotychczasowy najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) Opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,
8. Przepisu ust. 8 nie stosuje się do dotychczasowego najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie wskazanym w fakturze, wystawionej na koniec danego miesiąca kalendarzowego:
 - a) Opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu,
 - b) Opłat za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 3 ust. 7 pkt 1.

§ 8

Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwym przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 9

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 10

W przypadku zamiaru umieszczenia nośnika informacji wizualnej na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy

będący przedmiotem niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do uzyskania zgody Wynajmującego na formę i sposób montażu w/w nośnika.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego lub położenia lokalu.

§ 14

W okresie trwania stosunku najmu najemca zobowiązany jest informować wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.

§ 15

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJACY

NAJEMCA