

**UMOWA
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu roku

Gminą Piła reprezentowaną przez Zarząd Dróg i Zieleni w Pile

ul. gen. Władysława Andersa 10,
64-920 Piła,

NIP: 764-26-14-167

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**,
w imieniu, której działa **Dyrektor ZDiZ w Pile - Jerzy Mac**

a

.....
zwaną/ym dalej **Najemcą**,
o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w Pile przy ul. Motylewskiej 13a składający się z 10 pomieszczeń i 2 korytarzy o łącznej powierzchni 150,45 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej handlowo-usługowej w branży usług cmentarnych.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu najmu i że go akceptuje.
3. Wyposażenie lokalu w rodzaj instalacji, wykaz pomieszczeń przeznaczonych do wyłącznego użytkowania przez Najemcę oraz pomieszczeń wspólnych, ich powierzchnię oraz wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do umowy.

§ 2.

1. Na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy o ilości zatrudnionych w lokalu osób ustala się miesięczny czynsz i inne opłaty w następującej wysokości:
 - 1) Czynsz za lokal użytkowy (150,45 m² x zł) [..... zł]
 - Podatek VAT 23% [..... zł]
 - 2) Poza czynszem najmu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat:
 - a) Opłaty stałe za dystrybucję energii elektrycznej ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni najmu w stosunku do powierzchni użytkowej budynku.
 - b) Opłata zamienna z energią elektryczną ustala jest proporcjonalnie do powierzchni najmu w stosunku powierzchni budynku podlegającej eksploatacji w danym okresie rozliczeniowym.
 - c) Opłaty za korzystanie z energii cieplnej ustalane są na podstawie zużycia oleju opałowego zakupionego do ogrzewania budynku. Wysokość opłat, o których mowa powyżej, ustalana jest proporcjonalnie do powierzchni najmu w stosunku do powierzchni użytkowej budynku. Najemca ponosi również opłaty stałe związane m.in. z kosztami konserwacji, nadzoru serwisowego oraz eksploatacji kotłowni olejowej w budynku przy ul. Motylewskiej 13a. Opłaty z tego tytułu ustalane są proporcjonalnie do powierzchni najmu w stosunku do powierzchni użytkowej budynku.
 - d) Opłaty za korzystanie z wody oraz wywozu nieczystości płynnych ustalane są na podstawie faktur otrzymanych przez Wynajmującego od dostawców. Wysokość opłat, o których mowa powyżej, ustalana jest proporcjonalnie do liczby osób pracujących na rzecz Najemcy w przedmiocie najmu, w stosunku do liczby wszystkich osób pracujących na rzecz Wynajmującego i Najemcy w przedmiocie najmu w danym okresie rozliczeniowym.
2. Począwszy od dnia zawarcia umowy Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz, o którym mowa w § 2 ust. 1 lit. a) – miesięcznie do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność. Opłaty, o których mowa w § 2 ust. 1 lit. b) płatne są w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo doliczania odsetek ustawowych za opóźnienie na podstawie obowiązujących przepisów. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

3. Czynsz może być waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa GUS. Taka zmiana czynszu nie stanowi zmiany umowy, dokonywana będzie przez Wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia i obowiązywać będzie od 1 lutego następnego roku.
4. Wynajmujący informuje, że nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej budynku. Z tego tytułu Najemca nie będzie wnosił żadnych roszczeń.

§ 3.

Należności przysługujące Wynajmującemu, o których mowa w § 2 Najemca winien wpłacać na rachunek nr 09 1020 4027 0000 1202 1119 6104.

§ 4.

Ustala się termin zagospodarowania lokalu do dnia r., z tym że obowiązek płacenia czynszu i opłat za lokal ciąży na Najemcy z dniem r.

§ 5.

Zmiana przeznaczenia najmowanego lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego lokalu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) nie podnajmowania lokalu innej osobie fizycznej lub prawnej bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 3) dbania o estetyczny wygląd lokalu oraz uzgadniania z Wynajmującym i odpowiednimi organami wszelkich zmian wizualnych zewnętrznej szaty lokalu: detal architektoniczny reklamy, szyld, kaseton, podświetlenia itp.,
 - 4) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian naruszających części składowe lokalu lub budynku mające charakter konstrukcyjny,
 - 5) dbania o porządek i czystość w lokalu oraz na zapleczu lokalu,
 - 6) umieszczenia w sposób trwały w miejscu widocznym od zewnątrz imienia i nazwiska najemcy lub osoby odpowiedzialnej za lokal,
 - 7) ubezpieczenia najmowanego lokalu od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt, w tym ubezpieczenia i zabezpieczenia wszelkich urządzeń elektrycznych przed skutkiem przepięć (zwarć) – konsekwencje braku ubezpieczenia obciążają Najemcę.
2. Najemca odpowiada przed właściwymi organami za prawidłowe zabezpieczenie ppoż. w lokalu, bhp oraz za utrzymanie odpowiedniego stanu sanitarnego.
3. Najemca lokalu zobowiązany jest do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

§ 7.

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, to jest dokonywania na własny koszt:
 - konserwacji i drobnych napraw,
 - odnawiania lokalu i przynależnych do niego pomieszczeń w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu i przynależnych pomieszczeń w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym poprzez: malowanie sufitów, ścian oraz naprawy uszkodzeń tynków, malowanie olejne drzwi.
2. Wynajmujący jest zobowiązany do naprawy części składowych budynku, w którym znajdują się najmowane lokale, w tym urządzeń technicznych trwale związanych z budynkiem. W przypadku zaistnienia konieczności naprawy części składowych budynku, Najemca winien niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego. Naprawy wyżej wymienione Wynajmujący jest zobowiązany wykonać na własny koszt, w terminie technicznie możliwym i gwarantującym Najemcy normalne użytkowanie przedmiotu najmu.

§ 8.

1. Najemca ma prawo bez zgody Wynajmującego wykonać na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów wszelkie prace adaptacyjne – bez naruszenia konstrukcji budynku – gwarantujące prawidłowe prowadzenie działalności gospodarczej określonej w § 1 ust. 1. Wszelkie zmiany adaptacyjne powodujące zmianę konstrukcji budynku, w którym znajdują się najmowane lokale wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może – po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego – dokonywać nakładów inwestycyjnych na przedmiot najmu, podnoszących standard techniczny i estetyczny przedmiotu najmu.
3. W razie poniesienia przez Najemcę nakładów na najmowany lokal może on ubiegać się o ich zwrot, jeżeli Najemca dokonał nakładów:
 - a) koniecznych (w całości) - są to wydatki niezbędne do utrzymania lokalu w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie, a obciążające Wynajmującego,
 - b) użytecznych (w części) - są to wydatki na ulepszenie lokalu, mające na celu nadanie mu właściwości podnoszących funkcjonalność.
4. Poniesienie przez Najemcę nakładów zbytkowych nie upoważnia go do wystąpienia do Wynajmującego o ich zwrot. Najemca może zabrać nakłady zbytkowe pod warunkiem przywrócenia stanu pierwotnego.
5. Szczegółowe warunki dotyczące zwrotu poniesionych nakładów uregulowane będą odrębną umową zawartą pomiędzy Najemcą, a Wynajmującym.
6. W razie poniesienia nakładów bez zawarcia umowy, o której mowa w ust. 5 Wynajmujący może odmówić zwrotu nakładów.

§ 9.

1. W przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania z jakichkolwiek przyczyn Najemca winien zwrócić Wynajmującemu najmowany lokal w stanie nie pogorszonym, uwzględniając normalne zużycie wynikające z prawidłowego użytkowania lokalu i urządzeń technicznych trwale zamontowanych w lokalu oraz dokonać odnowienia lokalu i wykonania obciążających go napraw.
2. W przypadku gdy Najemca nie wykonał ciążącego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, Wynajmujący dokona odbioru lokalu w stanie nieodnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za czas trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej niż za okres 45 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić czynsz i inne opłaty za lokal. Podstawę do ustalenia stanu w jakim lokal został zdany przez Najemcę stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.

§10.

1. Umowa została zawarta na **czas określony** tj. na okres 3 lat i wiąże strony **od dniar. do dnia r.**
2. W czasie trwania umowy Wynajmujący może ją rozwiązać za 1 miesięcznym okresem wypowiedzenia dokonanego na piśmie, w przypadku gdy lokal okaże się niezbędny do realizacji zadań własnych gminy.
3. W uzasadnionych przypadkach umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.

§11.

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w trybie natychmiastowym wyznaczając Najemcy termin opuszczenia lokalu w następujących przypadkach:

- a) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku albo używa lokalu w sposób pociągający za sobą zniszczenia lokalu,
- b) podnajmuje lokal osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- c) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw obowiązującemu porządkowi domowemu,
- d) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa miesiące,
- e) nie zagospodarowuje lokalu w terminie wskazanym w § 4,
- f) nie uzgodni z Wynajmującym zmiany przeznaczenia lokalu,
- g) narusza inne istotne postanowienia umowy.

§ 12.

W przypadku zajmowania lokalu po rozwiązaniu umowy, Najemca płacić będzie Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości obowiązującej stawki czynszu zwiększonej o 100%.

§ 13.

1. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu Najemcy oraz upoważnia pracowników Najemcy do odbioru korespondencji Wynajmującego z Najemcą.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14.

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15.

Umowa zawarta została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca:

Wynajmujący:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Sporządzono w dniu r. Wynajmujący Zarząd Dróg i Zieleni w Pile, ul. gen. Władysława Andersa 10 przekazuje, a Najemca przyjmuje lokal będący przedmiotem najmu, w nieruchomości nr 13a zlokalizowany przy ul. Motylewskiej w Pile, składający się z:

Część I. Pomiar powierzchni lokalu w m²

Zestawienie pomieszczeń:

1. pomieszczenie biurowe 1 o pow. 25,30 m² - **(A)**
2. pomieszczenie biurowe 2 o pow. 17,04 m² - **(B)**
3. pomieszczenie biurowe 3 o pow. 23 m² - **(C)**
4. hol wejściowy – 9,80 m² - **(D)**
5. toaleta publiczna - 4,52 m² - **(E)**
6. korytarz - 23,04 m² - **(F)**
7. pomieszczenie stołowe – 14,68 m² - **(G)**
8. pomieszczenie po szatni – 10,89 m² – **(H)**
9. magazynek 1 – 7,74 m² – **(I)**
10. magazynek 2 – 8,01 m² – **(J)**
11. toaleta przy stołówce – 4,89 m² – **(K)**
12. pomieszczenie łazienkowe – 1,54 m² – **(M)**

Ogólna powierzchnia lokalu wynosi 150,45 m².

Część II. Rodzaj i stan techniczny urządzeń w lokalu

Rodzaj urządzenia	Opis urządzenia
Instalacja kanalizacyjna	WYPOSAŻENIE: UŻYWANE ZUŻYCIE:% OPIS URZĄDZEŃ: załącznik nr 2
Instalacja elektryczna	WYPOSAŻENIE: UŻYWANE ZUŻYCIE:% OPIS URZĄDZEŃ: załącznik nr 2
Instalacja grzejna	WYPOSAŻENIE: UŻYWANE ZUŻYCIE:% OPIS URZĄDZEŃ: załącznik nr 2
Inne wyposażenie Rodzaj ścian (murowane, otynkowane, malowane, okładziny, itp.) Rodzaje podłóg i posadzek Skrzydła drzwiowe Skrzydła okienne Oszklenie Szafy ścienne Zamki Klucze	WYPOSAŻENIE: UŻYWANE ZUŻYCIE:% OPIS URZĄDZEŃ: załącznik nr 2
Inne urządzenia	Licznik energii elektrycznej: 1 Nr 90930668 Stan:

Lp.	POMIESZCZENIE WYPOSAŻENIE	A	B	C	D	E	F
1.	Okno PCV:						
	Jednoskrzydłowe						
	Dwuskrzydłowe						
2.	Parapet + półka						
3.	Wentylacja						
4.	Grzejnik żeberekowy + zawór termostatyczny						
5.	Grzejnik żeberekowy + zawór termostatyczny						
6.	Oprawy świetlne						
7.	Włącznik						
8.	Gniazda wtykowe podwójne						
9.	Drzwi						
	Drewniane						
	Aluminiowe						
10.	Ściany murowane i sufit malowany						
11.	Ściany malowane + sufit						
12.	Posadzka						
	Glazura/terakota						
	Gumolinoleum						
13.	Schody lastryko						
14.	Wc kompakt						
15.	Kratka wentylacyjna:						
	Wyciąg mechaniczny						
	Wyciąg grawitacyjny						
16.	Umywalka + bateria						
17.	Skrzynka z siecią telefoniczną						
18.	Pojemnik na papier						
19.	Pojemnik na mydło						
20.	Sterownik pieca elektrycznego						
21.	Sterownik alarmu (nieczynny)						
22.	Centrala alarmu+ 3 czujki+ 1 zewnętrzna instalacja alarmowa (nieczynna)						
23.	Zabudowa meblowa z roletą zamykaną						
24.	Żaluzje pionowe						
25.	Na zewnątrz kamera i czujnik podglądu bramy						
26.	Sieć elektryczna do podświetlania zdjęć						

Lp.	POMIESZCZENIE WYPOSAŻENIE	G	H	I	J	K	
1.	Okno PCV:						
	Jednoskrzydłowe						
	Dwuskrzydłowe						
2.	Parapet + półka						
3.	Wentylacja						
4.	Grzejnik żeberekowy + zawór termostatyczny						
5.	Grzejnik żeberekowy + zawór termostatyczny						
6.	Oprawy świetlne						
7.	Włącznik						
8.	Gniazda wtykowe podwójne						
9.	Drzwi						
	Drewniane						
	Aluminiowe						
10.	Ściany murowane i sufit malowany						
11.	Ściany malowane + sufit						
12.	Posadzka						
	Glazura/terakota						
	Gumolinoleum						
13.	Schody lastryko						
14.	Wc kompakt						
15.	Kratka wentylacyjna:						
	Wyciąg mechaniczny						
	Wyciąg grawitacyjny						
16.	Umywalka + bateria						
17.	Skrzynka z siecią telefoniczną						
18.	Pojemnik na papier						
19.	Pojemnik na mydło						
20.	Sterownik pieca elektrycznego						
21.	Sterownik alarmu (nieczynny)						
22.	Centrala alarmu+ 3 czujki+ 1 zewnętrzna instalacja alarmowa (nieczynna)						
23.	Zabudowa meblowa z roletą zamykaną						
24.	Żaluzje pionowe						
25.	Na zewnątrz kamera i czujnik podglądu bramy						
26.	Sieć elektryczna do podświetlania zdjęć						

Piła, dnia

OŚWIADCZENIE

Na podstawie § 2 ust. 1 umowy najmu lokalu użytkowego zawartej w dniu
oświadczam, że w lokalu stanowiącym przedmiot umowy najmu będą zatrudnione osoby.