

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

sporządzona w dniu roku w Gdańsku, pomiędzy **Skarbem Państwa**, w imieniu którego działa Gmina Miasta Gdańska reprezentowana przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy z siedzibą w Gdańsku przy ul. Partyzantów 74 zgodnie z Umową o nieodpłatne korzystanie z nieruchomości z dnia roku zawartą pomiędzy Skarbem Państwa a Gminą Miasta Gdańska oraz na podstawie Zarządzenia Prezydenta Miasta Gdańska z dnia roku w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy w Gdańsku, w imieniu którego działa:

Pani – Działu Nieruchomości
zwana dalej „**Wynajmującym**”.

a

....., zamieszkały Gdańsk, ul.
prowadzący działalność pod nazwą na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, NIP, Regon, PESEL, e-mail

zwany dalej „**Najemcą**”

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy w Gdańsku, stanowiący własność Skarbu Państwa, przy ul., o łącznej powierzchni użytkowej m²
 2. W skład przedmiotu najmu wchodzi następujące pomieszczenia położone na parterze/piętrze budynku:
 - pomieszczenie -
 - pomieszczenie -
 - udział w częściach wspólnych -
 3. **Wynajmujący** oświadcza, że budynek, w którym usytuowany jest lokal nie posiada świadectwa charakterystyki energetycznej i zobowiązuje się do przedłożenia tego dokumentu **Najemcy** po jego uzyskaniu.
 4. Lokal wyposażony jest w instalację:.....
 5. Lokal jest przeznaczony na:
- Podstawa:*

§ 2

Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, **Najemca**:

1. dokonał wpłaty kaucji zabezpieczającej płatności zobowiązań finansowych **Najemcy** wobec **Wynajmującego** wynikających z umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia w wysokościzł.) zdeponowanej na rachunku bankowym w banku wskazanym przez **Wynajmującego**.
2. złożył kaucję zabezpieczającą płatności zobowiązań finansowych **Najemcy** wobec **Wynajmującego** wynikających z umowy w wysokości wartości dwumiesięcznych opłat za najem lokalu (czynsz brutto i świadczenia) w formie lokaty terminowej odnawialnej gwarancji bankowej /ubezpieczeniowej,*

3. złożył zabezpieczenie gwarancyjne w formie **aktu notarialnego REPERTORIUM A nr/..... z dnia** r., sporządzonego na koszt **Najemcy**, w którym poddaje się on dobrowolnej egzekucji w przypadku nie wywiązywania się wobec **Wynajmującego** z zobowiązań finansowych wynikających z umowy najmu. (art.777 §1 pkt 5 kpc)
4. złożył zabezpieczenie gwarancyjne kosztów opróżnienia lokalu w formie weksla *in blanco* poręczonego przez dwóch poręczycieli o udokumentowanych dochodach i ich współmałżonków wraz z podpisaniem deklaracji wekslowej określającej sposób wypełnienia weksla, trybu i warunków domagania się zapłaty z weksla.*
5. złożył zabezpieczenie opuszczenia i opróżnienia lokalu w formie **aktu notarialnego REPERTORIUM A nr/..... z dnia** r., sporządzonego na koszt **Najemcy**, w którym podda się on dobrowolnej egzekucji obejmującej obowiązek wydania w przypadku jego nie opuszczenia i nie opróżnienia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu (art. 777 §1 pkt 4 kpc).

§ 3

1. **Wynajmujący** jest uprawniony do uruchomienia złożonych przez **Najemcę** zabezpieczeń, o których mowa w § 2 umowy w sytuacji, gdy zadłużenie **Najemcy** z tytułu najmu przekroczy sumę złożonej kaucji i będzie z nich pokrywał swe roszczenia z tytułu niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych a także poniesionych strat finansowych z tytułu niewłaściwej eksploatacji oraz opróżnienia i wydania lokalu.
2. W przypadku gdy nie zajdą okoliczności, o których mowa w ust.1 uzasadniające uruchomienie zabezpieczeń, kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie 14 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej umowy i zwrócenia przez **Najemcę Wynajmującemu** przedmiotu najmu w stanie nie budzącym zastrzeżeń **Wynajmującego**.
3. Zabezpieczenia, o których mowa w § 2 muszą być aktualne w całym okresie obowiązywania umowy pod rygorem jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty na rzecz **Wynajmującego** czynszu najmu oraz do zwrotu poniesionych na lokal kosztów eksploatacyjnych, w okresie **od dnia roku:**

a) czynsz najmu netto za powierzchnię lokalu wynosi

$$0 \text{ m}^2 \quad \times \quad 0,00 \text{ z}3\text{m}^2 \quad = \quad 0,00 \text{ zł}$$

i zostanie powiększony o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki.

Podstawa:

2. **Najemca** upoważnia **Wynajmującego** do nabywania usług eksploatacyjnych a w szczególności: we własnym imieniu, na rzecz **Najemcy**, który faktycznie z usług tych korzysta.
3. **Najemca** zobowiązuje się do zwrotu **Wynajmującemu** kosztów usług eksploatacyjnych świadczonych na rzecz **Najemcy**, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, na podstawie faktur wystawianych przez Biuro Obsługi Mieszkańców GZNK SZB zgodnie z fakturami otrzymanymi od dostawców usług.
Opłaty eksploatacyjne powiększone zostaną o podatek od towarów i usług wg obowiązującej stawki.
4. **Najemca** może skorzystać z indywidualnego zaopatrywania się w określone media, na podstawie umów zawartych z wybranym dostawcą.

* Niepotrzebne skreślić

Najemca:

Lokal użytkowy:

BOM - ...

5. **Niezależnie od czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca uiszcza opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi ustalone według zasad wynikających z aktualnych przepisów - Uchwały Rady Miasta Gdańska.**
 - a) Opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi uiszczane będą na podstawie miesięcznych faktur VAT.
 - b) Wysokość opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zmienia się bez konieczności zmiany umowy, z chwilą zmiany podstaw faktycznych i prawnych do ustalenia tej opłaty dla całej nieruchomości, w której znajduje się przedmiot umowy.
6. **Niezależnie od czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi Najemca** płaci podatek od nieruchomości w Wydziale Budżetu Miasta i Podatków Urzędu Miejskiego w Gdańsku na podstawie deklaracji podatkowej, którą należy złożyć niezwłocznie po podpisaniu umowy.

§ 5

1. Należności czynszowe, opłaty eksploatacyjne oraz opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi **Najemca** będzie uiszczać na podstawie faktur miesięcznych, wystawianych przez Gdański Zarząd Nieruchomości Komunalnych Samorządowy Zakład Budżetowy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (z późn. zm.) w terminie czternastu dni od ich wystawienia.
2. Wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
3. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące usługi i dostawy na rzecz **Najemcy**.

§ 6

1. Opłaty miesięczne, o których mowa w § 4 ust. 1-5 niniejszej umowy regulowane będą przelewami na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
2. W razie zwłoki w uiszczaniu należności **Wynajmującemu** służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 7

1. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - 1) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób nie uciążliwy dla otoczenia i sąsiednich nieruchomości, w szczególności lokali mieszkalnych,
 - 2) nie dokonywania bez pisemnej zgody **Wynajmującego** zmian naruszających substancję lokalu lub budynku. Zainstalowanie telefonu i innych urządzeń, jeżeli sposób ich wykonywania jest zgodny z obowiązującymi przepisami, nie uważa się za zmianę substancji lokalu,
 - 3) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno-porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych,
 - 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokalu i partycypowania w kosztach z tym związanych, a w szczególności:
 - a) przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - b) wyposażania lokalu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
 - c) zapewnienia osobom przebywającym w lokalu możliwości ewakuacji,
 - d) przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej,
 - e) zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,

- f) ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
- W przypadku konieczności sporządzenia lub aktualizacji Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego **Najemca** zobowiązany jest do partycypacji w kosztach jej sporządzenia lub aktualizacji.
- 5) Uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego** na umieszczenie na zewnątrz budynku reklamy (informacji handlowej) i zawarcia stosownej umowy z **Wynajmującym** w ww. zakresie. Obowiązek ten nie dotyczy oznaczenia miejsca działalności gospodarczej (szyld).
 - 6) Przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń lokali.
 - 7) Ubezpieczenia na własny koszt wynajętych pomieszczeń od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej w nich działalności gospodarczej.
Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.
 - 8) Poinformowania **Wynajmującego** o zmianie wszelkich danych dotyczących prowadzonej działalności w tym w szczególności o zmianie siedziby i zmianie adresu do korespondencji.
2. **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** nie może podnająć lokalu ani w części ani w całości, ani udostępnić osobie trzeciej w jakikolwiek inny sposób.

§ 8

1. **Najemca** nie może bez pisemnej zgody **Wynajmującego** dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
2. Koszty związane z adaptacją lokalu do zaplanowanej przez **Najemcę** działalności, a w szczególności przebudowa wnętrza lokalu wraz z robotami instalacyjno–montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi **Najemca** bez prawa ich zwrotu w jakiegokolwiek formie. Zakres prac remontowych i adaptacyjnych należy uzgodnić z Działem Technicznym Gdańskiego Zarządu Nieruchomości Komunalnych Samorządowego Zakładu Budżetowego i Wydziałem Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Gdańsku.
3. **Najemca** odpowiada za szkody wyrządzone wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem robót, o których mowa w ust. 1 i 2.
4. **Najemca** zobowiązuje się w czasie trwania najmu przeprowadzać własnym kosztem naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty lokalu.
5. W lokalu, w którym występuje oryginalny zabytkowy wystrój i wyposażenie wnętrza, **Najemca** zobowiązany jest do jego zachowania w stanie nie pogorszonym, a wszelkie prace adaptacyjne i remontowe należy koniecznie uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków.
6. W miarę potrzeb do obowiązku **Najemcy** należy zainstalowanie licznika elektrycznego, wodomierza, wykonanie przyłączy do lokalu oraz zawarcie odrębnych umów na dostawę mediów z ich dostawcami.

§ 9

1. Jeżeli przy objęciu lokalu lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają **Wynajmującego**, **Najemca** jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie **Wynajmującego** i udostępnić mu lokal w celu wykonania naprawy. W przeciwnym razie **Najemca** odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.
2. **Najemca** zobowiązany jest do udostępnienia **Wynajmującemu** lokalu na każde jego wezwanie.

§ 10

1. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:

- 1) używa lokalu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, bądź też używa lokalu w sposób skutkujący uszkodzeniem lub niszczeniem lokalu lub urządzeń technicznych w budynku,
 - 2) oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo cały lokal osobom trzecim bez pisemnej zgody **Wynajmującego**,
 - 3) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
2. W przypadku określonym w pkt 3 **Wynajmujący** uprzedzi **Najemcę** na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu i innych opłat.

§ 11

1. Po zakończeniu stosunku najmu **Najemca** obowiązany jest zwrócić lokal **Wynajmującemu** w stanie nie pogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany **Najemcy**, stanowi protokół zdawczo – odbiorczy załączony do niniejszej umowy.
3. **Najemca** nie odpowiada za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 12

1. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu **Najemca** jest zobowiązany powiadomić **Wynajmującego**, co najmniej na trzy dni naprzód.
2. W razie niedopełnienia przez **Najemcę** obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez wiedzy **Wynajmującego**, ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu nastąpi bez udziału **Najemcy**.
3. **Wynajmującemu** służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt **Najemcy**.

§ 13

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony i za zgodą stron obowiązuje od dnia roku do dnia..... roku.

§ 14

Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w drodze wzajemnego pisemnego porozumienia.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Uchwały Rady Miasta Gdańska; w szczególności Uchwały nr XXXIV/1045/05 z dnia 13.01.2005 roku z późniejszymi zmianami w sprawie zasad gospodarowania zasobem komunalnym lokali użytkowych, czynszów i ich płatności oraz podziału Miasta Gdańska na strefy czynszowe.

§ 16

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla **Najemcy**, a jeden dla **Wynajmującego**.

.....
NAJEMCA
(data i podpis)

.....
WYNAJMUJĄCY

WZÓR