

UMOWA NAJMU

Dnia r. pomiędzy

1. *Miastem Malbork*
Pl. Słowiański 5
82-200 Malbork
NIP: 579-22-30-763
reprezentowanym przez Piotra Sadowskiego Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Malborku na podstawie pełnomocnictwa z dnia 01.03.2007 r., zwanym dalej
„wynajmującym”

a

2.
.....
NIP:
REGON:, zwanym dalej „najemcą”

zostaje zawarta umowa o następującej treści:

§1

1. Przedmiotem najmu jest budynek użytkowy z przeznaczeniem na działalność handlowo – usługową z wyłączeniem salonów gier, o łącznej powierzchni użytkowej 84 m², znajdujący się na Targowisku Miejskim w Malborku przy ulicy Grunwaldzkiej 9.
2. Wynajmujący oświadcza, że na mocy decyzji burmistrza **AGN-72244/14/2007 z dnia 27.11.2007 r.** posiada prawo do dysponowania nieruchomością będącą przedmiotem niniejszej umowy.
3. Wynajmujący oddaje najemcy z dniem do użytkowania budynek, a Najemca zobowiązuje się do jego użytkowania na warunkach określonych niniejszą umową.
4. Wszelkie zmiany sposobu użytkowania budynku wymagają zgody Wynajmującego a koszty wynikające ze zmiany użytkowania budynku leżą po stronie Najemcy.

§2

1. Ustala się miesięczny czynsz i inne opłaty z tytułu najmu budynku wg stawki wynikającej z przetargu w wysokości zł netto za 1 m² + podatek VAT wg stawki obowiązującej w danym roku.
2. Określony w ust. 1 czynsz najmu nie obejmuje należności z tytułu opłat za korzystanie z energii elektrycznej, gazu, opłat telekomunikacyjnych, wodno – kanalizacyjnych, które rozliczane będą na podstawie umów zawartych bezpośrednio przez Najemcę z dostawcami.
3. Opłata pierwszego czynszu będzie naliczana od dnia r.
4. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz miesięcznie z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na który przypada należność na podstawie faktury VAT.
5. W razie opóźnienia w uiszczeniu należności o jakich mowa w tym paragrafie Wynajmującemu służy prawo doliczenia odsetek ustawowych na podstawie obowiązujących przepisów.
6. Wydanie budynku Najemcy nastąpi dnia r.
7. Wynajmujący pobiera od Najemcy kaucję zabezpieczającą w wysokości 3 – krotności czynszu miesięcznego.
8. Po zakończeniu najmu i protokolarnym przekazaniu budynku kaucja zostaje zwrócona przez Wynajmującego Najemcy pod warunkiem uregulowania wszystkich należności wynikających z umowy. W przypadku występowania jakichkolwiek zaległości kaucja zostanie zaliczona w pierwszej kolejności na poczet długów.

§3

W razie zwłoki w uiszczeniu należności o których mowa w §2, za co najmniej dwa pełne okresy płatności Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym wraz z naliczeniem odsetek za opóźnienie.

§4

Ustalona stawka czynszu może ulegać podwyższeniu w okresach półrocznych (co sześć miesięcy) o kwotę wynikającą z przemnożenia tej stawki i procentowego wzrostu cen towarów i usług ogłoszonych przez prezesa GUS.

§5

Uregulowanie podatku od nieruchomości leży po stronie Wynajmującego.

§6

1. Najemca zobowiązuje się :
 - a.) Użytkować wynajęty budynek z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem.
 - b.) Nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję budynku oraz trwałych ulepszeń budynku.
 - c.) Zaadaptować budynek do własnej działalności po uprzedniej akceptacji projektu przez Wynajmującego
2. W czasie trwania stosunku najmu Najemcę obciąża naprawa i konserwacja obiektu.
3. Wszelkie remonty i prace modernizacyjne wynikające ze sposobu użytkowania budynku Najemca może wykonywać po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego bez prawa do zwrotu poniesionych na ten cel nakładów.
4. Najemca zobowiązuje się do odnawiania budynku w okresach gwarantujących utrzymanie budynku w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
5. Najemca wyraża zgodę na zastępcze wykonanie przez Wynajmującego na koszt Najemcy obciążających jego napraw, których nie wykonanie w terminie może spowodować uszkodzenie budynku zajmowanego przez Najemcę albo lokalu sąsiedniego.
6. Przed wykonaniem napraw zastępczych, Wynajmujący wezwie Najemcę do przeprowadzenia naprawy we własnym zakresie w oznaczonym terminie.

§7

Koszty naprawy szkód w budynku oraz w urządzeniach przeznaczonych do użytku nieruchomości, wynikłe z winy Najemcy obciążają Najemcę.

§8

1. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości oddania części lub całości przedmiotu najmu w podnajem lub w użyczenie innej osobie oraz zmiany sposobu użytkowania pomieszczeń bez zgody Wynajmującego.
2. Oddanie przedmiotu najmu do używania osobie trzeciej lub w podnajem, a także zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu bez wymaganej zgody Wynajmującego, stanowi podstawę do natychmiastowego rozwiązania umowy przy jednoczesnym obowiązku naprawienia poniesionej przez Wynajmującego szkody w związku z nienależytym wykonaniem umowy.

§9

1. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku gdy Najemca:
 - a) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
 - b) dokonuje zmian naruszających konstrukcję lokalu;
 - c) zachowaniem swoim powoduje zagrożenie;
 - d) dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

§10

Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić budynek w stanie nie pogorszonym, w przeciwnym przypadku pokryje koszty jego odnowy lub remontu.

§11

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia r.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia bez podania przyczyn bądź w każdym czasie za pisemnym porozumieniem stron.

§12

Najemca jest zobowiązany do utrzymywania porządku i odśnieżania na zewnątrz lokalu w odległości do dwóch metrów.

§13

Najemca jest zobowiązany do przeprowadzania na własny koszt niezbędnych przeglądów technicznych istniejących instalacji i urządzeń (gazowej, wentylacyjnej, elektrycznej – roczne i pięcioletnie badanie instalacji oraz p-poż.) i przedłożenie ich na żądanie Wynajmującego w momentach przeprowadzania corocznych przeglądów technicznych budynku, o których będzie Najemca poinformowany 14 dni przed przeglądem. Ponadto Najemca jest zobowiązany do udostępnienia budynku Wynajmującemu na każde jego żądanie.

§14

1. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
2. Protokół zdawczo – odbiorczy określa stan techniczny i wyposażenie budynku w chwili przekazania go Najemcy.
3. Protokół będzie stanowił podstawę określenia stanu budynku po zakończeniu najmu.

§15

Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego, pisemnego powiadomienia Ośrodka Sportu i Rekreacji w Malborku w przypadku aktualizacji danych firmy jak również o zawieszeniu lub zaprzestaniu prowadzenia działalności. Do czasu powiadomienia Ośrodka Sportu i Rekreacji w Malborku o zmianach, faktury oraz pisma, w tym wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym oraz wezwania do zapłaty, wysyłane na adres dotychczasowy wskazany w umowie, uznaje się za skutecznie doręczone.

§16

Umowę sporządzono w dwóch identycznych egzemplarzach, po jednym dla każdej strony.

§17

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

.....
podpis Najemcy

.....
podpis Wynajmującego

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

Do umowy najmu zawartej dnia

dotyczący przejęcia budynku użytkowego położonego w Malborku przy ul. Grunwaldzkiej 9, będącego przedmiotem w/w umowy najmu, o łącznej powierzchni użytkowej 84 m² z niżej wymienionym wyposażeniem:

Urządzenia instalacji wodno - kanalizacyjnej:

- - szt.
- - szt.
- - szt.
- - szt.
- - szt.
- - szt.

Instalacja elektryczna – osprzęt i urządzenia :

- - szt.
- - szt.
- - szt.
- - szt.

Urządzenia gazowe:

- - szt.
- - szt.
- - szt.
- - szt.

Urządzenia grzewcze:

- - szt.
- - szt.

Podłogi i posadzki:

- -
- -
- -
- -

Stolarka okienna i drzwi :

1. Skrzydło okienne – szt.
2. Drzwi wewnętrzne - szt.
3. Drzwi wejściowe - szt.
4. Zamek drzwiowy – szt.
5. Klucze - szt.

Ściany i sufity:

- -
- -

- -
- -

Inne urządzenia:

- Licznik wody
- Licznik gazowy
- Tablica licznikowa 230 V z zabezpieczeniami
- Instalacja alarmowa

Inne uwagi:
.....
.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron

Wynajmujący

Najemca

.....
/ podpis /

.....
/podpis/

Malbork , dnia..... r.