UMOWA NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu **….....** pomiędzy Gminą Rawicz Zakładem Usług Komunalnych z/s 63-900 Rawicz ul. Winiary 4b NIP 699-187-10-57 reprezentowanym przez:

Dyrektora – Pana Łukasza Pruskiego

zwanego w treści umowy „Wynajmującym”.

a …..
zwanym w treści umowy „Najemcą”.

§ 1

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy położony w Rawiczu przy **ul. …..... o pow. użyt. ….... m2.**

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości:

….... zł + 23% VAT = ….... zł
========

słownie: …..... złote …./100 w wymiarze miesięcznym.

Stawka czynszu ustalona została w drodze przetargu w dniu **….... r.**

2. Najemca zobowiązany jest także uiszczać świadczenia oraz koszty eksploatacyjne z tytułu najmu lokalu (wodę, kanalizację.) **oraz podatek od nieruchomości.**

Koszty uiszczane będą po wystawieniu przez Wynajmującego faktury określającej ich wysokość.

§ 3

Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT zarejestrowanym pod numerem NIP 699-187-10-57.

§ 4

1. Ustala się , że czynsz najmu będzie waloryzowany z dniem 1 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych przyjmowany przy opracowywaniu projektu budżetu Gminy Rawicz na dany rok.
2. Waloryzacja czynszu o której mowa nie powoduje konieczności dokonania wypowiedzenia umowy najmu w części dotyczącej wysokości czynszu i następuje na podstawie zawiadomienia.
3. Waloryzacja o której mowa w niniejszym artykule nie wyklucza możliwości zmian stawek czynszu dokonywanych za okresem wypowiedzenia.

§ 5

Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz najmu z góry bez uprzedniego wezwania w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należności.

W razie zwłoki w uiszczaniu należności naliczone zostaną odsetki.

§ 6

Najemca oświadcza, że przedmiot najmu obejrzał i jego stan techniczny jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu roszczeń do Wynajmującego.

§ 7

1. Strony zgodnie ustalają, iż wszelkie remonty i naprawy przedmiotu najmu obciążają Najemcę po pisemnym uzgodnieniu ich zakresu z Wynajmującym i z Wydziałem Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Rawiczu.
2. Najemca jest zobowiązany utrzymywać czystość i porządek wokół oraz na terenie przedmiotu najmu w szczególności usuwać śnieg i inne zanieczyszczenia z przyległego chodnika.

§ 8

Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane lub przebudowa muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

§ 9

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa oddać przedmiotowego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania.

§ 10

1. Strony zgodnie ustalają , że po zakończeniu najmu Wynajmujący nie będzie zwracał kosztów poniesionych przez Najemcę na dokonanie prac adaptacyjnych w lokalu użytkowym.
2. Po zakończeniu najmu poczynione przez Najemcę nakłady przechodzą na własność Wynajmującego, a Najemca zrzeka się dochodzenia roszczeń o zwrot ich wartości.

§ 11

Umowę zawiera się na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 12

Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmian wysokości czynszu.

§ 13

Umowa niniejsza może ulec rozwiązaniu bez zachowania terminów wypowiedzenia w szczególności gdy:

1/ Najemca rażąco narusza postanowienia umowy,
2/ Najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
3/ Czyni z przedmiotu najmu użytek niezgodny z jego przeznaczeniem i właściwościami, w szczególności czyni rzecz niezdolną do użytku.

§ 14

Zmiany umowy mogą być wprowadzane za porozumieniem stron, w drodze aneksu do umowy.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 16

Spory mogące wyniknąć na tle niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Rejonowy w Rawiczu.

§ 17

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po 1 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

…. **.....**