

**Umowa nr.....
najmu lokalu użytkowego**

zawarta w dniu r.

w Radzynie Podlaskim pomiędzy:

Miastem Radzyń Podlaski - Zakładem Gospodarki Lokalowej w Radzynie Podlaskim, ul. Lubelska 5,
21-300 Radzyń Podlaski, NIP: 538-185-14-23, reprezentowanym przez:

Tomasza Piotrowicza – Dyrektora Zakładu,

zwanym dalej: „**Wynajmującym**”

a

Panem zamieszkałym

21-300 Radzyń Podlaski ul.

PESEL**lub NIP**

zwanym dalej: „**Najemcą**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Umowa reguluje zasady używania przez Najemcę lokalu określonego w § 2 Umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Działu I, Tytułu XVII Kodeksu cywilnego.

§ 2

1. **Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni m²**, usytuowany na nieruchomości położonej w Radzynie Podlaskim przy ulicy, zwany dalej lokalem.
2. Wynajmujący zapewnia, iż posiada tytuł prawny do lokalu jako jednostka organizacyjna Miasta Radzyń Podlaski, administrująca miejskim zasobem lokalowym.
3. Wynajmujący oświadcza, iż:
 - lokal nie jest obciążony żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani roszczeniami osób trzecich,
 - lokal nie jest bezumownie używany przez osoby trzecie,
 - w stosunku do lokalu nie została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lub inna umowa, której skutkiem mogłaby być zmiana stanu prawnego lokalu
 - lokal nie jest przedmiotem żadnego toczącego się postępowania sądowego ani administracyjnego mogącego mieć wpływ na prawidłowe wykonywanie uprawnień najemcy.

§ 3.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal do używania, natomiast Najemca zobowiązuje się do używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i celem umowy, oraz do terminowego opłacania umówionego czynszu.
2. Lokal został wydany Najemcy w dniu r., co potwierdza protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowi **Załącznik** do niniejszej umowy. Stan i wyposażenie lokalu w dacie wydania określi **protokół zwrotu lokalu**.
3. Najemca oświadcza, iż będzie wykorzystywał lokal jako
4. Najemca oświadcza, iż:
 - a/ dysponuje środkami technicznymi i finansowymi niezbędnymi do należytego wykonania umowy,
 - b/ na dzień zawarcia niniejszej umowy nie wszczęto wobec niego postępowania w

przedmiocie ogłoszenia upadłości, a także nie otwarto postępowania likwidacyjnego oraz nie toczy się wobec niego żadne postępowanie egzekucyjne.

5. O zamiarze dokonania jakiegokolwiek zmiany w profilu prowadzonej w lokalu działalności, Najemca ma obowiązek poinformować Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Naruszenie tego obowiązku będzie traktowane jako przypadek nienależytego wykonania Umowy i będzie stanowić podstawę do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania umownego terminu wypowiedzenia.
6. Najemca nie może oddać lokalu ani jego części osobie lub osobom trzecim w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, pod rygorem nieważności.

§ 4.

1. Najemca jest uprawniony do wykonania na własny koszt i ryzyko, prac (nakładów) niezbędnych do przystosowania lokalu do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności. Zakres prac adaptacyjnych winien być uzgodniony pisemnie z Wynajmującym. Najemca traci uprawnienie do żądania zwrotu nakładów poczynionych w lokalu, w zakresie nieuzgodnionym pisemnie z Wynajmującym.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na zainstalowanie na koszt Najemcy urządzeń alarmowych i zabezpieczeń utrudniających osobom niepowołanym wejście do lokalu, przy czym nie może to w żadnym razie kolidować z obowiązującymi zasadami ochrony przeciwpożarowej oraz bezpieczeństwa innych najemców, jak i z uprawnieniami Wynajmującego - związanymi z dysponowaniem nieruchomością, w której położony jest lokal.
3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać własnym staraniem i na bieżąco porządek w lokalu i w jego otoczeniu zewnętrznym (wliczając odśnieżanie w okresie zimowym).

§ 5

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe u osób trzecich spowodowane w związku z korzystaniem z lokalu przez Najemcę.
2. W przypadku skierowania przez osoby trzecie względem Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń powstałych w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, Najemca niezwłocznie zwolni Wynajmującego z wszelkiej odpowiedzialności z tego tytułu, zaś w przypadku niewywiązania się z tego obowiązku, Wynajmujący uprawniony będzie do wskazania osobom trzecim Najemcy jako osoby odpowiedzialnej w związku ze zgłoszonymi roszczeniami, zaś w przypadku wystąpienia przez osoby trzecie przeciwko Wynajmującemu z roszczeniami wynikającymi z działań bądź zaniechań Najemcy w związku z prowadzoną przez niego działalnością, Najemca zobowiązuje się przystąpić do toczącego się procesu po stronie Wynajmującego.

§ 6

1. **Najemca z tytułu używania lokalu zobowiązuje się opłacać z góry – z terminem płatności do dnia 10 każdego miesiąca - comiesięczny czynsz na rzecz Wynajmującego w wysokości zł netto za 1 m kwadratowy powierzchni lokalu wykazanej w § 4 pkt.1 umowy powiększonej o należny podatek VAT, wedle aktualnie obowiązującej stawki.**

§ 7

1. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana nie częściej niż raz do roku według wskaźnika GUS wzrostu cen i usług.
2. Czynsz będzie płatny na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego i dostarczanych najemcy do rąk osoby działającej w lokalu w imieniu Najemcy, bądź do lokalu za pośrednictwem przesyłki pocztowej.
3. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za co najmniej 2 okresy płatności i nie skorzystania przez Wynajmującego z uprawnienia do rozwiązania umowy w trybie wskazanym w par. 7 ust. 3 – Wynajmujący skorzysta z ustawowego prawa zastawu na rzeczach ruchomych najemcy znajdujących się w lokalu – celem zabezpieczenia wymagalnych wierzytelności z tytułu czynszu najmu oraz zaległych opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący zobowiązuje się do opłacania podatku od nieruchomości i ponoszenia innych ciężarów publiczno – prawnych związanych z nieruchomością.

§ 8

1. **Umowa zostaje zawarta na czas określony – 3 lata i obowiązuje od 01.09.2022r. do r.**
2. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę z ważnych przyczyn ekonomicznych, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia; z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności – ze szczegółowym wskazaniem przyczyny wypowiedzenia.
3. **Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień par. 3 ust. 5 i 6 umowy jak również w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności – po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania umownego terminu wypowiedzenia i wyznaczeniu Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu na uregulowanie wymagalnych zobowiązań.**
4. W przypadku otwarcia likwidacji przedsiębiorstwa Najemcy, jak również ogłoszenia upadłości Najemcy – umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym – po złożeniu przez Wynajmującego stosownego pisemnego oświadczenia woli.

§ 9

Niezwłocznie po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy:

Najemca przekazuje Wynajmującemu lokal w stanie nie gorszym od istniejącego w dacie jego wydania, z uwzględnieniem normalnego zużycia; zwrot będzie potwierdzony pisemnym protokołem zwrotu lokalu sporządzonym i podpisanym przez należycie umocowanych przedstawicieli Stron.

§ 10

Strony zobowiązują się łączyć do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów, związanych z zawarciem Umowy oraz powstałych na tle jej realizacji, a w braku porozumienia wszelkie spory poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego miejscowo właściwego Wynajmującemu.

§ 11

1. **Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.**
2. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron, zastrzegając dla jakiegokolwiek zmiany bądź uzupełnienia umowy, formę pisemną pod rygorem nieważności.
3. Integralną część niniejszej umowy stanowi:
- protokół zdawczo – odbiorczy przekazania lokalu Najemcy (wraz z opisem stanu technicznego lokalu i instalacji).
4. Kaucja za lokal wynosi zł.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

