

**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 ..... m<sup>2</sup>**, 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 § 2 pkt.1 umowy powiększonej o należny podatek VAT, wedle aktualnie obowiązującej stawki oraz opłaty eksploatacyjne.**

#### § 7

1. Stawka czynszu będzie rewaloryzowana nie częściej niż raz do roku według wskaźnika GUS wzrostu cen i usług.

2. Czynsz i opłaty eksploatacyjne będą płatne na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego i dostarczanych najemcy do rąk osoby działającej w lokalu w imieniu Najemcy, bądź do lokalu lub siedziby firmy 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 przekaże 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 dążyć 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:**

.....

.....

