

## **UMOWA najmu lokalu użytkowego**

Zawarta w dniu .....2018 r. pomiędzy Gminą Miasta Sanoka reprezentowaną przez: Burmistrza Miasta Sanoka

przy kontrasygnacie: Skarbnika Miasta Sanoka

zwanymi w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”

a.....

zwanym w dalszej części umowy „NAJEMCA”, została zawarta „UMOWA” – następującej treści:

### **§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, położony w Sanoku przy ul. Rynek 1 – składający się z 6 pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 148 m<sup>2</sup>
2. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele gastronomiczne.
3. Rozszerzenie działalności handlowej poza ustaloną branżę, jest możliwe za zgodą Wynajmującego, pod warunkiem nie uszczuplenia prowadzenia działalności w branży podstawowej.
4. Wyposażenie lokalu oraz zamontowane elementy dekoracyjne będące na stanie lokalu w dniu podpisania umowy, Najemca będzie mógł wymienić po uzgodnieniu z Wynajmującym i na warunkach określonych przez Wynajmującego.

### **§ 2**

1. Niniejsza umowa jest zawarta na czas nieokreślony.
2. W czasie trwania umowy, każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

### **§ 3**

1. Najemca obowiązany jest użytkować lokal, zgodnie z jego przeznaczeniem i utrzymywać go w należyтым stanie, w szczególności dokonywać konserwacji, drobnych remontów i napraw we własnym zakresie wynikłych z normalnej eksploatacji lub winy najemcy, a w szczególności:
  - 1.1. Naprawa podłóg, wykładzin polegająca na uzupełnieniu lub usuwaniu uszkodzeń;
  - 1.2. Naprawa powierzchni ścian i sufitów, wykładzin ceramicznych i glazur we wszystkich pomieszczeniach;
  - 1.3. Dopasowanie i napraw stolarki okiennej i drzwiowej łącznie z wymianą drobnych jej elementów;

- 1.4. Wymiana uszkodzonych oszkleń okien, świetlików, drzwi itp.;
  - 1.5. Naprawa lub wymiana mebli wbudowanych, antresol, itp.;
  - 1.6. Naprawa i wymiana odbiorczych urządzeń wodno – kanalizacyjnych;
  - 1.7. Udrożnienie przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz tych pionów;
  - 1.8. Naprawa lub wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej;
  - 1.9. Utrzymanie w dobrym stanie estetycznym reklam zewnętrznych
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do naprawiania wszelkich szkód powstałych z jego winy, łącznie z elementami zewnętrznymi budynku w którym mieści się wynajmowany lokal.
  3. W zakresie eksploatacji Najemca obowiązany jest również sprzątać, odśnieżać i usuwać skutki gołoledzi przed wynajmowanym lokalem.
  4. Bez zgody Wynajmującego, Najemca nie może czynić w lokalu zmian sprzecznych z umową, jego przeznaczeniem, zmieniającym jego funkcje użytkowe

#### § 4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości:

czynsz: 148 m<sup>2</sup> x .....zł = ..... zł.

+ 23% VAT = .....zł.

-----

Ogółem: ..... zł.

Słownie: .....

2. Czynsz najmu może być podwyższony w kolejnym roku trwania umowy o wskaźnik inflacji publikowany corocznie przez GUS.
3. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczać Wynajmującemu za świadczenia określone w § 5 pkt 4, następujące opłaty miesięczne:
  - za wodę i ścieki – wg wskazań urządzeń pomiarowych na podstawie cen Ustalonych Uchwałą Rady Miasta Sanoka,
  - za centralne ogrzewanie – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni (148m<sup>2</sup>/2534m<sup>2</sup>),
  - za gaz – refaktura wg wskazań licznika
4. Czynsz najmu, Najemca będzie wpłacać z góry do dnia 15 każdego miesiąca przelewem na konto Gminy Miasta w Sanoku nr PBS Sanok 85864200022001006047030001
5. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia wszelkich opłat publiczno-prawnych, w tym podatku od nieruchomości jeżeli z mocy odrębnych przepisów prawa, taki obowiązek zostaje nałożony. Wysokość i terminy podatku określa decyzja Organu Podatkowego od posiadanego lokalu.

## **§ 5**

1. Najemca może na własny koszt, za zgodą Wynajmującego wykonywać remonty wynajmowanego lokalu.
2. Wykaz robót zaliczanych do prac remontowych oraz rozliczenie kosztów remontu wynajmowanego lokalu mogą być dokonane analogicznie jak na zasadach określonych w Zarządzeniu nr 117/2017 Burmistrza Miasta Sanoka z dnia 10 lipca 2017 r. w sprawie zatwierdzenia regulaminu określającego zasady wykonywania remontów lokali użytkowych.

## **§ 6**

Uchybienie przez Najemcę warunków niniejszej Umowy, w tym zaleganie z czynszem lub opłatami wyszczególnionymi w § 6 ust. 2 za dwa pełne miesięczne okresy, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy najmu, bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim pisemnym upomnieniu Najemcy przez Wynajmującego udzielającym mu miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu lub świadczeń.

## **§ 7**

Najemca zapewni dostęp, zarówno w godzinach otwarcia lokalu jak też po jego zamknięciu, do pomieszczeń przyległych do lokalu stanowiącego przedmiot najmu dla pracowników Urzędu Miasta, Starostwa Powiatowego.

## **§ 8**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

## **§ 9**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową, zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego

## **§ 10**

Spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwemu sądowi dla Wynajmującego.

## **§ 11**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach pojedynczych dla każdej ze stron.

Najemca:

Wynajmujący