UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ………………….. r. w Juchnowcu Kościelnym pomiędzy:

Gminą Juchnowiec Kościelny, reprezentowaną przez Wójta Gminy Krzysztofa Marcinowicza, zwaną w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM

a

……………………..; NIP ………………; REGON …………….. zwaną w dalszej części umowy NAJEMCĄ.

# PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w miejscowości ………………...
2. Przedmiotem umowy jest najem …………… znajdującego się na ……….. o powierzchni …………………
3. Budynek w którym znajdują się wynajmowane pomieszczenia wyposażony jest w………….

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje przedmiot umowy o którym umowy w § 1 ust. 2.
2. Wynajmowana nieruchomość przeznaczona zostanie na prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 3

Wydanie nieruchomości najemcy nastąpi wraz z podpisaniem przez obie strony protokołu przekazania.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na okres określony ………….. r.

# CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić z Wynajmującemu czynsz w wysokości ….. zł/m2 netto + obowiązujący podatek VAT = ………. zł/m2 za najmowane pomieszczenia o powierzchni ………. m2 w kwocie: …….. zł brutto (słownie: ………………… zł …./100), w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto Wynajmującego: B.S. Juchnowiec 478074000300001661120000020.

2. Stawkę czynszu ustalono w odniesieniu do 1 m2 powierzchni wynajmowanego lokalu oraz w stosunku do powierzchni wspólnych.

3. W przypadku przedłużenia umowy na kolejne okresy czynsz może być waloryzowany w miesiącu marcu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

4. Najemcę obciążają ponadto koszty oraz opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz Najemcy fakturą, w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, kanalizacji, według faktycznego zużycia oraz .ogrzewania (proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni).

5. Najemca zobowiązuje się do złożenia we własnym zakresie w urzędzie gminy deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

6. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt 4 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.

7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

§6

1. Warunkiem zawarcia umowy najmu lokalu jest wpłacenie przez Najemcę kaucji zabezpieczającej wykonania przez Najemcę zobowiązań finansowych wynikających z umowy, stanowiącej równowartość miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zawarcia umowy, pod rygorem odstąpienia od zawarcia umowy najmu.

2. Kaucję zabezpieczającą ustala się w wysokości w wysokości ………. zł brutto (słownie: …………….. zł …./100).

3. Kaucja nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet przyszłych zaległości w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem opłat o których mowa w §5 przez Najemcę. Po zaliczeniu kaucji na bieżące opłaty Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia.

4. Kaucję Najemca wpłaci na konto Wynajmującego B.S. w Juchnowcu Górnym 68 8074 0003 0000 1661 2000 0030.

5. W przypadku rozwiązani umowy najmu Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję zabezpieczającą w terminie 30 dni od daty sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.

# UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.

2. Najemca zobowiązuje się utrzymać w czystości części wspólne między innymi łazienki, korytarze, klatki schodowe.

3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

4. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.

5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy budynku oraz jego pomieszczeń, a także innych przeróbek i adaptacji, w szczególności najemca nie może dobudowywać nowych obiektów i urządzeń na nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

7. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz budynku oraz na terenie całej nieruchomości będącej przedmiotem umowy po wcześniejszym uzgodnieniu usytuowania z Wynajmującym oraz uzyskaniu pisemnej zgody.

# UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 8

* + - 1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.
			2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.
			3. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3- dniowym wyprzedzeniem.

# ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 9

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

1. zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
2. oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
3. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
4. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
5. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
6. Podstawą ustalenia stanu technicznego nieruchomości po rozwiązaniu umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, w którym uwzględniony zostanie przede wszystkim stan całej nieruchomości, oraz stan techniczny budynku gospodarczego, a także jego wyposażenie i umeblowanie.
7. Każda ze stron ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

# POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej i dokonywane będą w formie aneksów do niniejszej umowy.

2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Białymstoku.

4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

5. Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Najemcy i jeden dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA: