

UMOWA NAJMU Nr

Zawarta w dniu roku pomiędzy: Gminą Lidzbark Warmiński, ul. Krasickiego 1, 11-100 Lidzbark Warmiński, REGON: 510742787, NIP: 743-18-62-715, reprezentowaną przez zwanym dalej „Wynajmującym”,
a

.....,
zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą” zaś wspólnie zwanymi „Stronami”:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem lokal użytkowy o pow. użytkowej 65,10 m² w Ignalinie 8, 11-100 Lidzbark Warmiński położony na działce nr 120/1, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Lidzbarku Warmińskim IV Wydział Ksiąg Wieczystych księga wieczysta KW nr OL1L/00026816/1.
2. Najemca w lokalu będzie prowadził działalność gospodarczą sklep spożywczo-przemysłowy.
3. Wszelkie przeróbki budowlane w wynajmowanym lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.
4. Najemca obowiązany jest użytkować pomieszczenie zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać w należyтым stanie oraz dokonywać bieżących remontów we własnym zakresie i na własny koszt bez roszczenia o ich zwrot od Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów przeciwpożarowych obowiązujących u Wynajmującego.

§ 2

Umowa zostaje zawarta na czas określony i wiąże strony od dnia do dnia

§ 3

1. Strony ustalają, że począwszy od dniar. z tytułu używania lokalu Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu kwotę należną, obejmującą czynsz za 1m² pow. użytkowej lokalu w kwocie zł wraz z pozostałymi opłatami w wysokości:

	Opis pozycji	Sposób naliczania	Kwota miesięcznie netto
1.	Czynsz zł x 65,10 m ² zł
2.	Oplata za wywóz nieczystości płynnych	22,55 zł x 1 m ³	22,55 zł
3.	Zaliczka za centralne ogrzewanie	15,00 zł x 65,10 m ²	976,50 zł

Razem: zł

Słownie:

2. Kwota o której mowa w ust.1 niniejszego paragrafu zostanie powiększona o podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu powstania zobowiązania.
3. Zaliczka za centralne ogrzewanie rozliczana zgodnie z wewnętrznym regulaminem z dnia 23.05.2023r. (załącznik nr 1 do niniejszej umowy).
3. W przypadku, gdy w trakcie trwania umowy ulegnie zmianie stawka podatku VAT jego zmiana nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
5. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem VAT o numerze NIP 743-18-62-715
6. Najemca oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT o numerze NIP
7. Wynajmujący wystawi faktury na najem lokalu użytkowego na:
.....

§ 4

1. Czynsz najmu określony w § 3, płatny jest miesięcznie począwszy od miesiącar., do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez

Wynajmującego na konto:

PKO BP SA O/Lidzbark Warmiński nr 04 1020 3541 0000 5802 0316 8804.

Faktury będą przesyłane drogą elektroniczną do dnia 3 każdego miesiąca na adres

2. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, Wynajmującemu służy prawo do naliczenia odsetek ustawowych w wysokości obowiązującej w okresie opóźnienia.

3. Wynajmującemu służy prawo do naliczenia kosztów wezwania do zapłaty zgodnie z Zarządzeniem Nr 546/2023 Wójta Gminy Lidzbark Warmiński z dnia 20 lutego 2023r. w sprawie wysokości kosztów wezwania skierowanego przez wierzyciela do zobowiązanego przed wszczęciem postępowania sądowego, należności pieniężnych mających charakter cywilnoprawny przypadających Gminie Lidzbark Warmiński.

§ 5

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższenia stawki opłat wymienionych w § 3 ust.1 w okresach rocznych, wprowadzonych Zarządzeniem Wójta Gminy w Lidzbarku Warmińskim.

2. Zmiany te nie wymagają zawarcia aneksu do umowy.

§ 6

1. Najemca niezależnie od czynszu obowiązany jest uiszczać należności związane z posiadaniem przedmiotowej nieruchomości:

- a) podatek od nieruchomości – zgodnie ze złożoną deklaracją w Urzędzie Gminy pok.nr 42
- b) energię elektryczną – zgodnie z zawartą umową z dostawcą energii elektrycznej
- c) zużycie wody i opłat za ścieki – zgodnie z zawartą umową z dostawcą wody,
- d) wywóz nieczystości stałych – zgodnie z zawartą umową z odbiorcą odpadów.

§ 7

1. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani oddawać w bezpłatne używanie lokalu lub jego części, ani też zmieniać przeznaczenia lokalu określonego w § 1 umowy.

§ 8

Po zakończeniu umowy najmu Najemca jest zobowiązany odnowić i dokonać w nim napraw i konserwacji obciążających Najemcę.

§ 9

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:

- a) opóźnienia Najemcy w zapłacie czynszu za dwa pełne okresy płatności oraz nieprzestrzegania innych postanowień umowy,
- b) oddania przedmiotu najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- c) gdy działalność Najemcy w placówce tworzy zagrożenie dla bezpieczeństwa, łamie przepisy powszechnie obowiązującego prawa lub jest sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku gdy przedmiot umowy stanie się niezbędny na realizację zadań wynikających z przepisów prawa.

3. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze stron za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 10

1. W razie nie zaprzestania przez Najemcę po rozwiązaniu niniejszej umowy, prowadzenia w wynajętym lokalu działalności określonej w § 1 ust.2 umowy lub nie opuszczenia lokalu, Wynajmujący obciąży Najemcę za każdy miesiąc opóźnienia w opuszczeniu lokalu karą umowną w kwocie naliczonej jako 3 krotną wysokość czynszu (brutto) najmu należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy.

2. Karę umowną za 1 dzień opóźnienia Wynajmujący naliczać będzie w wysokości 1/30 kwoty kary umownej ustalonej zgodnie z ust.1 niniejszego paragrafu.
3. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 5-cio krotności czynszu brutto określonego w § 3 ust.1 za rozwiązanie przez Wynajmującego umowy z przyczyn określonych w § 9 ust.1 pkt. b), c).
4. Wynajmujący może domagać się od Najemcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych w przypadku poniesienia szkody przenoszącej należną karę.
5. Kary umowne są należne bez względu na wysokość poniesionej szkody i stopnia zawinienia Najemcy.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem, nieważności formy pisemnej.

§ 12

W sprawie nieuregulowania w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo i miejscowo Sądu dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

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

Załączniki:

1. Regulamin rozliczania kosztów dostawy ciepła i dokonywania rozliczeń z użytkownikami lokali za centralne ogrzewanie w budynkach komunalnych zarządzanych przez Gminę Lidzbark Warmiński.
2. Klauzula informacyjna

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY