

Umowa Nr/2011
najmu

zawarta w Strzelinie w dniu 2011 roku pomiędzy; **Zespołem Oświaty Gminnej w Strzelinie z siedzibą przy ul. Ząbkowickiej 11a 57-100 Strzelin** reprezentowanym przez:

1. mgr inż. Krzysztofa Żołyńskiego dyrektor ZOG
zwanym w treści umowy **Wynajmującym**;

a

.....
.....
zwanym w treści umowy **Najemcą**;

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego znajdującego się w Strzelinie położonym na terenie posesji przy ul. Kruczej Nr 4 o powierzchni użytkowej ogółemm² składający się z pomieszczeń:
-
-
2. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem nieruchomości zabudowanej obiektem użytkowym jest Gmina Strzelin, w imieniu której działa i stanowi ona zasoby Gminy Strzelin. Obiekt położony jest w granicach działki Nr 5 AM 21 obręb Strzelin o powierzchni 3593 m², dla której Sąd Rejonowy w Strzelinie prowadzi księgę wieczystą KW Nr 21849 Działy III i IV powołanej księgi wieczystej wolne są od wpisów.

§ 2

Przedmiotowy lokal użytkowy stanowi część budynku mieszkalno gospodarczego wolnostojącego o konstrukcji nadziemnej murowanej.

Ponadto lokal użytkowy posiada:

§ 3

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać istotnych zmian ani ulepszeń w wynajmowanym lokalu użytkowym.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia do stanu poprzedniego.
3. Najemca ma prawo dokonać adaptacji lub modernizacji lokalu użytkowego do własnych potrzeb związanych z przystosowaniem jego pomieszczeń do prowadzonej działalności gospodarczej opisanej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy.
4. Koszty związane z modernizacją i adaptacją lub remontem lokalu do potrzeb najemcy, ponosi Najemca we własnym zakresie bez możliwości dochodzenia zwrotu tych należności w przyszłości od Wynajmującego.
5. Najemca w okresie najmu jest również zobowiązany do prowadzenia wszelkich napraw i konserwacji instalacji oraz użytkowanych urządzeń wewnątrz zajmowanego lokalu w celu utrzymania ich w stanie sprawnym technicznie, we własnym

zakresie i na swój koszt bez możliwości dochodzenia zwrotu tych należności w przyszłości od Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace budowlane zgodnie z zatwierdzoną przez Wynajmującego dokumentacją techniczną dotyczącą przystosowania obiektu użytkowego do prowadzenia określonej w umowie najmu działalności.
2. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do przestrzegania wszystkich obowiązków w zakresie kierowania robotami oraz właściwego nadzoru nad ich wykonaniem.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić prace adaptacyjne zgodnie ze sztuką budowlaną, w sposób ciągły, przestrzegać przepisów BHP i ppoż.
2. Najemca ponosi wszelką odpowiedzialność za bezpieczeństwo pracowników i osób postronnych dla zdarzeń wynikających z prowadzenia robót remontowych w wynajmowanym obiekcie użytkowym.

§ 6

Najemca na własny koszt uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia, zezwolenia, opinie i badania na prowadzenie swojej działalności, a odpowiednie dokumenty przedłoży Wynajmującemu do wglądu. W czasie oczekiwania na w/w dokumenty najemca nie jest zwolniony z obowiązku wnoszenia należności czynszowych za najem obiektu użytkowego.

§ 7

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony oddo
2. Początek umowy najmu liczony będzie od dnia protokolarnego przekazania obiektu użytkowego opisanego w § 2 niniejszej umowy.
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu

§ 8

1. Umowę zawartą na czas określony rozwiązuje się:
 - 1) z upływem czasu, na który została zawarta,
 - 2) za porozumieniem stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego,
 - 3) w wypadku utraty przez Wynajmującego tytułu prawnego do obiektu.
2. Bez zachowania okresu wypowiedzenia w trybie natychmiastowym, umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego w przypadkach określonych w § 11 niniejszej umowy oraz w razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było wcześniej przewidzieć w chwili zawarcia umowy najmu.

§ 9

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz miesięczny za wynajem, który wynosić będzie: zł brutto za 1 m² powierzchni obiektu, co przy uwzględnieniu wynajętej powierzchni określonej w § 1 ust. 1 niniejszej umowy stanowi łącznie kwotę zł (słownie:) miesięcznie.
2. Czynsz płatny będzie od dnia zawarcia umowy najmu.
3. Wadium w wysokości złotych zalicza się na poczet przyszłych czynszów.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
5. Czynsz najmu płatny jest przez Najemcę z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony w Banku Zachodnim SA oddział w Strzelinie nr 6110902430000000110903425
6. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust. 5 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
7. Wysokość czynszu miesięcznego może ulegać zmianie w okresach nie krótszych niż 1 rok o wysokość określoną średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.

§ 10

1. Oprócz opłat z tytułu czynszu, Najemca będzie płacił podatek od nieruchomości na zasadach i w terminach wynikających z ustawy z dnia 12 stycznia 1991 roku o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2006 r. Nr 121, poz. 844 z późn. zmian.).
2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia ewentualnych kosztów eksploatacyjnych dotyczących lokalu, a związanych z opłatami za: energię elektryczną, wywóz odpadów stałych itp. Naliczenia obciążeń z tych tytułów Wynajmujący dokonywać będzie w oparciu o koszty rzeczywiste poniesione na utrzymanie lokalu w formie w wysokości:
 - a) za energię elektryczną wg wskazania licznika energii
 - b) za wywóz odpadów stałych
 - c) zużycie wody i odprowadzenie ścieków wg wskazania wodomierza.Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga zmiany niniejszej umowy.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt, przez cały okres trwania umowy najmu będzie ubezpieczał od ognia i innych zdarzeń losowych mienie stanowiące wyposażenie wynajmowanego lokalu użytkowego, o którym mowa w § 1 niniejszej umowy.
4. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu szkód powstałych w mieniu Najemcy.

§ 11

1. W przypadku, gdy Najemca:
 - używa lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w tym
 - dopuszcza się do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności, lub]
 - wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego,
 - korzysta z lokalu nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, Wynajmujący może w trybie natychmiastowym odstąpić od niniejszej umowy.
2. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Punkt wyjścia do ustalenia stanu technicznego obiektu stanowi porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego w dniu rozpoczęcia obowiązywania niniejszej umowy i protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia przekazania lokalu Wynajmującemu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, a w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w ciągu 14 dni od daty ustania stosunku najmu.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokółarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia na adres do doręczeń ustalony pomiędzy stronami.

§ 13

W przypadku gdy Najemca korzysta z lokalu po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości szkody poniesionej przez Wynajmującego, nie mniejszej niż 300 % stawki czynszu najmu, określonego w § 10 ust. 1, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z tego lokalu użytkowego.

§ 14

Najemca jest zobowiązany wykonywać najem zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

§ 15

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

§ 16

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją umowy, Strony zobowiązują się rozstrzygać na drodze polubownej. W przypadku gdy to nie będzie możliwe – spór rozstrzyga Sąd Rejonowy właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 17

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

§ 18

1. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi najemca.

§ 19

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym dwa egz. dla Wynajmującego i jeden egz. dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: