

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR .../.../2012**

Zawarta w dniu ..... 2012 r. pomiędzy

**Miejskim Przedsiębiorstwem Gospodarki Nieruchomościami Spółką z o. o.** z siedzibą w Grudziądzu, ul. Mickiewicza 23, zapisanym w Krajowym Rejestrze Sądowym pod numerem 0000039577 reprezentowanym przez Prezesa Zarządu Spółki – Zenona Różyckiego zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....

**zam.** .....

.....

adres lokalu: .....

PESEL: .....

NIP: .....

REGON: .....

zwanym dalej „Najemcą”

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego w Grudziądzu przy ulicy ....., o powierzchni użytkowej **20,07 m<sup>2</sup>**.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 ust.1, z przeznaczeniem na działalność **handlową**.
3. Przekazanie lokalu nastąpi w formie protokołu, w którym strony określają stan techniczny lokalu i skład jego wyposażenia. Protokół stanowi integralną część umowy.

**§ 2**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięcznie, począwszy od dnia **1 lutego 2011 r.** czynsz, na który składa się stawka x metry + podatek vat oraz opłaty dodatkowe na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego w wysokości:

Stawka: 4,00 zł x 20,75m <sup>2</sup>	=	zł
Podatek VAT 23 %	=	zł
Podatek od nieruchomości: stawka 20,16 zł x ilość m <sup>2</sup> / 12 m-cy	=	zł
Podatek VAT 23 %	=	zł
C.O. stawka ..... zł x ilość m <sup>2</sup>	=	zł
Podatek VAT 23 %	=	zł
Opłata stała za energię ciepłą stawka ..... zł x ilość m <sup>2</sup>	=	zł
Podatek VAT 23 %	=	zł
Wywóz nieczystości	=	zł
Podatek VAT 8 %	=	zł
<b>Ogółem do zapłaty:</b>	=	<b>zł</b>

2. Najemca winien zawrzeć umowę z Miejskimi Wodociągami i Oczyszczalnią Sp. z o. o. na dostawę wody i odprowadzanie ścieków oraz z Zakładem Energetycznym Toruń S.A., Rejon Energetyczny Grudziądz na dostawę energii elektrycznej.
3. Ustalony czynsz i opłaty dodatkowe Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu przelewem na konto: **Bank Gospodarki Żywnościowej I/O Grudziądz 3420300045111000000750370** względnie gotówką w kasie siedziby Wynajmującego w terminie do dnia określonego na fakturze.
4. Czynsz najmu i opłaty dodatkowe ulegają automatycznej podwyżce w przypadku zmiany opłat i stawek niezależnych od Wynajmującego, w szczególności podatku VAT, podatku od nieruchomości, podatku gruntowego, opłat za energię ciepłą, itp.

5. Zmiana czynszu i opłat w przypadkach określonych w ust. 4 nie wymaga wypowiedzenia umowy, a o zmianach w tym zakresie i terminie, od którego wchodzi w życie nowe stawki, Najemca będzie zawiadamiany w formie pisemnej przez Wynajmującego.
6. Stawka czynszu ustalona w drodze przetargu lub negocjacji ulega corocznej waloryzacji, a przedmiotowa zmiana nie wymaga aneksu do niniejszej umowy. Waloryzacja czynszu następować będzie corocznie nie więcej niż o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok ubiegły.
7. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń finansowych Wynajmującego związanych z najmem lokalu Najemca zobowiązuje się do złożenia gwarancji finansowej w postaci podpisanego **weksła in blanco**. Weksel winien być przekazany Wynajmującemu przed podpisaniem umowy i może zostać wypełniony w każdym czasie do wartości pełnego zadłużenia wraz z ustawowymi odsetkami.
8. Zwrotu złożonego weksła Wynajmujący dokona po rozwiązaniu umowy najmu i braku roszczeń finansowych wobec Najemcy.

### § 3

1. Najemcy nie wolno podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie wynajmowanego lokalu osobom fizycznym lub prawnym bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca dopuści się zwłoki z zapłatą równowartości czynszu za dwa pełne okresy płatności lub rażąco narusza postanowienia umowy w szczególności § 3 pkt. 1, Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, a w przypadku zaległości z zapłatą czynszu uprzedzając Najemcę na piśmie i wyznaczając dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu i pozostałych kosztów lub usunięcia naruszeń.

### § 4

1. Remont, względnie przebudowa związana z przystosowaniem lokalu do prowadzenia działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, a jego zakres i wartość uzgodniono i podpisanego przez strony umowy kosztorysu. Warunkiem koniecznym jest również uzyskanie pozytywnej opinii instytucji, zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
2. W przypadku poniesienia przez Najemcę nakładów trwale podnoszących stan techniczny lokalu oraz walory użytkowe lokalu Wynajmujący ma prawo według swojego wyboru zatrzymać ulepszenia z zapłatą sumy odpowiadającej jej wartości w chwili zwrotu albo zażądać przywrócenia stanu poprzedniego, ale tylko tych zmian, na które Najemca otrzymał pisemną zgodę Wynajmującego.
3. Warunki rozliczenia nakładów określać będzie odrębna pisemna umowa zawarta między Wynajmującym, a Najemcą.
4. Założenie reklamy wymaga odrębnego uzgodnienia z Wynajmującym.

### § 5

1. Najemca jest zobowiązany do utrzymania lokalu i przyległego otoczenia w odpowiednim stanie technicznym, sanitarnym i porządkowym.
2. Bieżące naprawy i konserwacje w lokalu będą wykonywane przez Najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Wynajmującemu służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania w/w wymogów.

### § 6

1. Najemca oświadcza, że jest/ nie jest podatnikiem podatku od towarów i usług: NIP .....  
Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług: NIP 876-21-62-260.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.

### § 7

1. Strony wskazują następujące adresy oraz numery telefoniczne i telefaksowe do doręczeń:  
Dla Wynajmującego: ul. Mickiewicza 23, 86-300 Grudziądz, Tel. 56 4512020, Fax 56 4512040,  
Dla Najemcy: ....., tel. ....
2. Strony za skutecznie doręczone pisma będą uważać te, które zostały przekazane osobiście, wysłane faksem lub listem poleconym. Nie odebrany list polecony wywołuje skutki pisma doręzonego.

3. Jakakolwiek zmiana adresu dla celów korespondencyjnych wymaga zgłoszenia drugiej stronie tej zmiany nie później niż w terminie 14 (czternastu) dni od daty obowiązywania nowego adresu strony. Przy braku powiadomienia korespondencja dostarczona pod poprzednim adresem uznawana będzie za skutecznie doręczoną.

§ 8

Umowę zawarto na czas nieokreślony, z terminem początkowym od: ..... **2012 r.**

§ 9

Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje najemca.

.....  
**NAJEMCA**

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

załączniki  
1. weksel In blanco