

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu pomiędzy Gminą Nysa - Sołectwem Lipowa reprezentowanym przez:

1. – Sołtysa Wsi Lipowa
2. – Przewodniczącą/ego Rady Sołectkiej

zwanym dalej Wynajmującym,

a,
zwanym dalej Najemcą.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą lokalu użytkowego położonego w Lipowej nr 46 (na parterze budynku świetlicy wiejskiej) stanowiącego mienie gminne.

§ 2

Wynajmujący oddaje w najem lokal określony w § 1, o łącznej powierzchni 63 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności oświatowej.

§ 3

1. Najemca ponosi pełne koszty utrzymania lokalu.
2. Wszystkie prace remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne lokalu, z wyłączeniem prac mających na celu utrzymanie lokalu w stanie niepogorszonym, Najemca może prowadzić wyłącznie za uprzednią wiedzą i zgodą Wynajmującego, wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, o którym mowa w ust. 2, zakres prac ustalony zostanie uprzednio przez obie strony, odrębną umową.
4. Strony ustalają, iż zwrot na rzecz Najemcy wartości nakładów poniesionych na ulepszenie przedmiotu najmu może nastąpić wyłącznie pod warunkiem uprzedniego uzgodnienia z Wynajmującym zakresu tych nakładów. W każdym przypadku uzgodnienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, musi być dokonane na piśmie w formie protokołu uzgodnień, który określać będzie każdorazowo zakres podlegających rozliczeniu nakładów na ulepszenie przedmiotu najmu oraz górną granicę ich wysokości. Zwrot na rzecz Najemcy jakichkolwiek innych nakładów, w szczególności nakładów koniecznych, możliwy będzie pod warunkiem zachowania opisanej wyżej procedury.
5. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, jak również w razie rozwiązania umowy przez Najemcę, Najemcy przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu w wysokości 40 % tych nakładów, po uwzględnieniu amortyzacji.
6. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn niezależnych od Najemcy, Najemcy przysługiwane będzie zwrot nakładów w wysokości 80 % tych nakładów, po uwzględnieniu amortyzacji.
7. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ma obowiązek wykonania na koszt własny konserwacji oraz remontów niezbędnych do zachowania przedmiotu

najmu w stanie nie pogorszonym i zapewnienia sprawnego działania wszystkich urządzeń technicznych i instalacji.

8. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne, Najemca będzie prowadził zgodnie ze sztuką budowlaną oraz aktualnie obowiązującymi przepisami prawa. W przypadku potrzeby uzyskania pozwolenia budowlanego przez Najemcę, Wynajmujący udzieli Najemcy (lub osobie przez niego wskazanej) stosownej zgody lub pełnomocnictwa lub wystąpi do właściwych organów administracji z odpowiednim wnioskiem przygotowanym przez Najemcę. Strony będą się wzajemnie informować niezwłocznie o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na ww. postępowanie i działać będą w przedmiotowej sprawie w sposób wzajemnie uzgodniony.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącej kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę o terminie planowanej inspekcji z co najmniej 1-dniowym wyprzedzeniem.
10. Najemca zobowiązuje się do zakończenia prac remontowych i adaptacyjnych, które prowadzone będą w przedmiocie najmu do dnia 2025 r. (ust. 10 do uzgodnienia)
11. Za wszelkie zniszczenia związane z prowadzeniem działalności powstałe w okresie najmu odpowiedzialność prawno – finansową ponosi Najemca.

§ 4

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać lokalu w części lub w całości osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz najmu w wysokości:(słownie:.....).
- Do powyższego czynszu zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać kwotę czynszu najmu z góry na rachunek Urzędu Miejskiego w Nysie, ul. Kolejowa 15, 48-300 Nysa; nr konta ING Bank Śląski 18 1050 1504 1000 0022 8890 6809 w terminie do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie faktur wystawionych przez Urząd Miejski w Nysie, ze wskazaniem, iż płatność dotyczy Sołectwa Przełęk.
3. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę terminów płatności, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do pobrania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 6

Do obowiązków Najemcy należy:

- 1) dokonywanie napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym (bieżące remonty, konserwacja),
- 2) ponoszenie pełnych kosztów eksploatacji tj. zużytej energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków sanitarnych oraz wywozu nieczystości stałych, na podstawie zawartych przez Najemcę umów z dostawcami i odbiorcami,
- 3) utrzymanie porządku i czystości w odrębnie wynajmowanym lokalu.

§ 7

Ustalony czynsz będzie z dniem 1 marca każdego roku podlegać corocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji (średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług). Zmiana wysokości czynszu w tym trybie nie wymaga zawarcia aneksu do niniejszej umowy, następuje z chwilą pisemnego powiadomienia Najemcy o zmienionej stawce czynszu.

§ 8

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z prawem każdej ze stron do rozwiązania umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 9

Zmiana niniejszej umowy wymaga zgody obu stron w formie pisemnego aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 10

Niniejsza umowa może być rozwiązana przed upływem okresu określonego w § 8 za porozumieniem stron, a ponadto przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

- 1) podnajmowania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności,
- 2) korzystania przez Najemcę z lokalu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2,
- 3) zaniechania korzystania z najmowanego lokalu w sposób określony w § 2,
- 4) zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu kosztów wymienionych w § 6 pkt 2 za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
- 5) niewykorzystania przez Najemcę lokalu przez okres 3 miesięcy, za wyjątkiem okoliczności niezawinionych przez Najemcę,
- 6) wykorzystania lokalu w sposób uciążliwy dla użytkowników innych lokali lub naruszenia przepisów porządkowych lub sanitarnych.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie przekazać lokal Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym, w stanie nie pogorszonym.
2. Wszelkie nakłady poniesione na przedmiot najmu, w tym ulepszenia dokonane w lokalu, związane z rodzajem prowadzonej działalności, przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego, z wyjątkiem ulepszeń, o których mowa w § 3 ust. 4, 5, 6.

§ 12

Obowiązek podatkowy z tytułu podatku od nieruchomości i innych podatków i opłat spoczywa na Najemcy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

Umowa została sporządzona w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, trzeci dla Urzędu Miejskiego w Nysie.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA