Załącznik nr 1 do Regulaminu przetargu

WZÓR UMOWY NAJMU

UMOWA NAJMU Nr .....

zawarta w Gdyni w dniu..... r. pomiędzy Gminą Miasta Gdyni z siedzibą w Gdyni przy Al. Marsz. Piłsudskiego 52/54, zwaną w dalszej treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowaną przez Prezydenta Miasta Gdyni, z upoważnienia którego działa:
.....
.....
a
Panem/Panią.....,zamieszkałym/ą w ....., przy ul....., zwanym/ą w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ** o następującej treści:

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o powierzchni ogólnej.....**m²** stanowiący własność Gminy Miasta Gdyni, usytuowany na .....(kondygnacji) budynku przy ul. ..... w Gdyni (KW .....), zaznaczony na rzucie poziomym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§ 2

1. **WYNAJMUJĄCY** oddaje, a **NAJEMCA** przyjmuje lokal, o którym mowa w § w najem na czas .....
2. **NAJEMCA** oświadcza, że zapoznał się i akceptuje stan techniczny lokalu.
3. Przekazanie lokalu do korzystania przez **NAJEMCĘ** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych w Gdyni oraz po dostarczeniu przez najemcę oświadczenia, o którym mowa w ust. 7.
4. Lokal będący przedmiotem najmu, wykorzystywany będzie na .....
5. **NAJEMCA** zobowiązuje się przez czas trwania najmu wykorzystywać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem.
6. Zakazuje się prowadzenia działalności handlowej, także promocyjnej i informacyjnej polegającej na eksploatacji automatów do gier o niskich wygranych oraz dotyczącej środkow psychoaktywnych, zmieniających świadomość tzw. Smart drugs produktow powodujących lub mogacych powodować dzialanie podobne do substancji psychoaktywnych lub odurzających zwanych „dopalaczami" (także przedmiotów kolekcjonerskich o podobnym dzialaniu nawet jeśli te przedmioty mają oznaczenie, że nie są przeznaczone do użycia), a także związanej z szerzeniem mowy nienawiści oraz treści rasistowskich.

7. Bez zgody **WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA** nie może oddać rzeczy najętej osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania.
8. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod następującym warunkiem zawieszającym: **NAJEMCA zobowiązany jest do złożenia przed Notariuszem oświadczenia woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4** kodeksu postępowania cywilnego. Oświadczenie powinno zawierać zapis: „lokal użytkowy zostanie wydany **WYNAJMUJĄCEMU** w terminie 7 dni od daty rozwiązania umowy na warunkach określonych w umowie". **Powyższe oświadczenie stanowi integralną część umowy** i powinno być dostarczone do Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Urzędu Miasta Gdyni, pok. nr 431 w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

§ 3

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się płacić **WYNAJMUJĄCEMU** umowny czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości:
   ..... m2 x ..... zł/m2 = ... zł.

   + 23% VAT = ... zł

   ogółem = ... zł. brutto

   słownie : .....
   Podstawą przyjętej stawki czynszu jest protokół z przeprowadzenia publicznego ustnego przetargu nieograniczonego/ograniczonego na najem lokalu użytkowego stanowiącego własność Gminy Miasta Gdyni z dnia ..... r. Wpłacone wadium w wysokości .....zł zostanie zaliczone na poczet czynszu najmu.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie z góry do 20 dnia każdego miesiąca, począwszy **od .....r.** na konto **WYNAJMUJĄCEGO nr rachunku:**
   77 1440 1026 0000 0000 0033 4936 w PKO BP S.A.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu **WYNAJMUJĄCY** obciąży **NAJEMCĘ** ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia.
4. Czynsz najmu podlega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni, z mocą obowiazywania od dnia 01 lipca każdego roku trwania umowy. Zasady waloryzacji czynszu nie będą miały zastosowania w przypadku, gdy wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych w danym roku będzie mniejszy niż 100 w odniesieniu do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga formy aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
5. Do czynszu najmu dolicza się podatek VAT w ustawowej wysokości. Zmiana wysokości podatku VAT w trakcie trwania umowy nie wymaga aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
6. Oprócz czynszu najmu **NAJEMCA** opłacać będzie podatek od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz opłaty za dostawę mediów, koszty eksploatacji, dozoru, ubezpieczenia i inne niezalezne od właściciela. W celu wymiaru podatku należy zgłosić się do Referatu Podatków w Wydziale Dochodów Urzędu Miasta Gdyni w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy.
7. Zmiana wysokości czynszu najmu może nastąpić na skutek zmiany stawek czynszu określonych w Zarządzeniu Prezydenta Miasta dla lokali stanowiących własność Gminy Miasta Gdyni. Zmiana ta nie wymaga aneksu i nastepuje w drodze zawiadomienia.

§ 4

1. Koszty eksploatacyjne wynikające z użytkowania lokalu pokrywane będą przez **NAJEMCĘ** w terminie, wysokości i na konto wskazane w fakturach wystawianych przez Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych.
2. W przypadku opóźnienia w zapłacie kosztów eksploatacyjnych **WYNAJMUJĄCY** obciąży **NAJEMCĘ** ustawowymi odsetkami za każdy dzień opóźnienia.
3. Koszty mediów dostarczanych na podstawie indywidualnych umów z dostawcami **NAJEMCA** będzie opłacać we własnym zakresie.

§ 5

1. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez **NAJEMCĘ** bez prawa dokonywania istotnych zmian w jego substancji. Ewentualne remonty i zmiany w substancji lokalowej powinny być uzgadniane z **Wydziałem Budynków Urzędu Miasta Gdyni.**
2. Nakłady rzeczowe i finansowe, połączone ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu obciążają **NAJEMCĘ**.
3. Koszty remontowe, a także nakłady na adaptację pomieszczeń pod kątem przystosowania do prowadzonej działalności pokrywane będą wyłącznie ze środków własnych **NAJEMCY**, bez prawa ubiegania się o zwrot poniesionych nakładów.
4. **NAJEMCA** zobowiązany jest do należytej dbałości o przedmiot najmu, a po zakończeniu najmu, zwrócić **WYNAJMUJĄCEMU** rzecz w stanie niepogorszonym. **NAJEMCA** nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
5. **NAJEMCA** ma obowiązek na swój koszt ubezpieczyć przedmiot najmu i prowadzoną działalność od odpowiedzialności cywilnej w zakresie utraty lub uszkodzenia mienia lub przedmiotu najmu w wyniku zdarzeń losowych lub działania osób trzecich.
6. **NAJEMCA** zobowiązany jest przestrzegać przeciwpożarowych wymagań technicznobudowlanych, instalacyjnych i technologicznych, jak również wyposażyć lokal w wymagane przepisami urządzenia przeciwpożarowe i zapewnić ich konserwację.

§ 6

1. Zamieszczanie przez **NAJEMCE** szyldów i tablic reklamowych, urządzeń reklamowych na budynku w sposób zakłócający naturalne podziały i rytmy architektoniczne każdorazowo wymaga zgody Prezydenta Miasta Gdyni, po uprzednim uzgodnieniu projektu z **Biurem Plastyka Miasta**. W przypadku budynków wpisanych do Rejestru Zabytków, również z **Biurem odpowiedniego Konserwatora Zabytków**.
2. **NAJEMCA** nie ma prawa zamieszczać szyldów i tablic reklamowych, urządzeń rekalmowych o treści niezwiązanej z przedmiotem najmu.
3. Za utrzymanie szyldów i tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych odpowiedzialni są ich użytkownicy.
4. Po zakończeniu ekspozycji szyldów i tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, wymaga się od **NAJEMCY** lokalu, dochowania szczególnej staranności w doprowadzeniu miejsca i otoczenia sytuowania reklamy do stanu właściwego.

§ 7

1. W czasie trwania najmu, niniejsza umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Skrócenie okresu wypowiedzenia może nastąpić za zgodą obu stron.

§ 8

WYNAJMUJĄCY może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy **NAJEMCA**:
1. narusza postanowienia niniejszej umowy,
2. zalega z opłatami czynszu lub kosztów eksploatacyjnych za więcej niż dwa okresy płatności,
3. narusza w sposób rażący lub uporczywy obowiązujący porządek domowy, w tym przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

§ 9

1. W przypadku niewydania lokalu po zakończeniu umowy najmu, **NAJEMCA** jest zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % miesięcznej kwoty czynszu najmu brutto za każdy miesiąc, począwszy od dnia zakończenia umowy do dnia wydania lokalu.
2. Wysokość odszkodowania, o którym mowa w ust. 1, wynosić będzie 200% miesięcznej kwoty czynszu najmu brutto wskazanej w § 3 ust. 1 z uwzględnieniem waloryzacji dokonanej zgodnie z § 3 ust. 4.

§ 10

1. Korespondencja pomiędzy stronami musi być przekazywana w formie pisemnej.
2. **NAJEMCA** zobowiązany jest do informowania **WYNAJMUJĄCEGO** o każdej zmianie adresu swojej siedziby w formie pisemnej.
3. Jeżeli **NAJEMCA** nie powiadomi o zmianie adresu swojej siedziby, korespondencja wysłana na ostatni znany adres zostaje uznana za skutecznie doręczoną stronie.

§ 11

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych warunkami umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 egzemplarz otrzymuje **NAJEMCA**, a 3 egzemplarze **WYNAJMUJĄCY.**

NAJEMCA **WYNAJMUJĄCY**