

UMOWA NR OR.032.....2018
NAJMU PAWILONU HANDLOWEGO NA TARGOWISKU MIEJSKIM „MÓJ RYNEK”
POŁOŻONYM PRZY UL. KOPERNIKA – M.C. SKŁODOWSKIEJ W LEŻAJSKU

zawarta w dniu w Leżajsku pomiędzy:

Gminą Miasto Leżajsk z siedzibą w Leżajsku, 37-300, Rynek 1, NIP 816-16-73-010, reprezentowana przez Burmistrza Leżajska – Ireneusza Stefańskiego przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Mariusza Pacyniaka zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....
zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”,

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Leżajsku przy ul. Kopernika – M.C. Skłodowskiej, stanowiącej działki o numerach ewidencyjnych: 4162/48, 4162/47, 4162/93, 5515/12.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem pawilonu handlowego nr o powierzchni użytkowej m², zlokalizowanego na terenie targowiska miejskiego „Mój Rynek” w Leżajsku przy ul. Kopernika- M.C. Skłodowskiej.
3. Pawilon handlowy, o którym mowa w ust. 2 oznaczony jest na szkicu sytuacyjnym stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pawilon handlowy, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej/usługowej.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu 2018 roku na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego określającego stan techniczny obiektu, wykazu wyposażenia oraz dokumentacji fotograficznej
3. Protokół zdawczo - odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy i został oznaczony jako załącznik Nr 2.

§ 3

1. Miesięczna stawka za najem 1m² pawilonu handlowego wynosi 30,00 złotych netto + VAT.
2. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest opłacać miesięczny czynsz za przedmiot najmu w wysokości zł + 23% VAT = **zł brutto** (słownie: 01/100) miesięcznie, na podstawie wystawionej faktury.
3. Niezależnie od ustalonego czynszu Najemca będzie wносił opłaty z tytułu dostawy energii elektrycznej, według wskazań podlicznika oraz kosztów energii wspólnej, proporcjonalnie do ilości zajmowanych pawilonów handlowych.
4. Opłaty określone w ust. 3 płatne będą na podstawie wystawionej refaktury, w sposób wskazany w ust. 5, w terminie do 22 dnia miesiąca, w którym wystawiono fakturę.
5. Czynsz najmu Najemca wpłacać będzie na rachunek Wynajmującego w banku BGŻ, Leżajsk,

ul. Mickiewicza 40. na konto nr **31 2030 0045 1110 0000 0251 2720** lub w kasie Urzędu Miejskiego w Leżajsku ul. Rynek 1, w terminie do 20 dnia każdego miesiąca.

6. Wynajmującemu przysługuje prawo corocznej waloryzacji stawek czynszu stosownie do poziomu inflacji określonej średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni ogłoszonym w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczy Pospolitej Polskiej „Monitor Polski” w pierwszym kwartale roku za rok poprzedni. Ewentualne zmiany stawki czynszu z innych przyczyn dokonywane będą w drodze uzgodnień i wprowadzane w formie aneksu do umowy.
7. Zmiany opłat, o których mowa w ust. 1 i 2 niniejszej umowy dokonuje się w drodze pisemnego aneksu do niniejszej umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu do celów określonych w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązany jest do eksploataowania przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności:
 - 1) utrzymania przedmiotu najmu i przyległego terenu w należytym porządku i stanie sanitarnym,
 - 2) bieżącego utrzymania pawilonu w należytym stanie technicznym, poprzez dokonywanie swoim staraniem i na swój koszt napraw i remontów wynikających z bieżącej eksploatacji przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP-PPOŻ oraz ponosi odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na dostosowanie przedmiotowego lokalu do potrzeb zamierzonej działalności gospodarczej zaś Najemca zobowiązuje się do przeprowadzenia na swój koszt adaptacji przedmiotu najmu.
5. Zakres prac oraz wybór materiałów, celem dostosowania przedmiotowego lokalu do potrzeb zamierzonej działalności gospodarczej wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wszelkie adaptacje, modernizacje, ulepszenia i zmiany struktury wynajętego lokalu, a także zainstalowanie w nim urządzeń technicznych wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 4, 5 i 6 niniejszej umowy bez zgody Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku. Jakikolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznane za ulepszenia lokalu.
8. Poza obowiązkami wymienionymi w ust.2, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia odpowiedzialności za szkody powstałe w przedmiocie najmu na skutek jego działalności, jak również zatrudnionych przez niego pracowników, swoich klientów oraz inne dopuszczone przez niego osoby trzecie, w wysokości odpowiadającej wartości rzeczywistych szkód.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku pożaru, kradzieży, włamania i innych zniszczeń powstałych bez winy Wynajmującego.
10. W przypadku powstania awarii w funkcjonowaniu pawilonu handlowego lub jego uszkodzenia uniemożliwiającego prowadzenie w nim działalności gospodarczej, wskutek przyczyn nieleżących po stronie Najemcy, możliwe jest ubieganie się o ulgę w czynszu najmu, o którym mowa w § 3 niniejszej umowy.
11. Burmistrz Leżajska może udzielić ulgi w czynszu najmu na pisemny wniosek Najemcy, złożony

nie później niż w ciągu trzech dni od daty usunięcia awarii, poparty notatką służbową sporządzoną przez gospodarza targowiska, zawierającą dane dotyczące rodzaju awarii lub uszkodzenia, możliwych przyczyn ich powstania oraz czasu jaki sama awaria oraz usuwanie jej skutków uniemożliwiło Najemcy prowadzenie działalności handlowej.

12. W przypadku pozytywnej decyzji Burmistrza Leżajska, wysokość udzielonej ulgi, o której mowa w ust. 11 powyżej, odpowiada ilości dni w jakich nie było możliwe prowadzenie działalności handlowej przez Najemcę w przedmiocie najmu, wynikającej z notatki gospodarza targowiska.
13. Ulga w czynszu udzielana jest w następnym miesiącu rozliczeniowym następującym po wpływie wniosku Najemcy o udzielenie ulgi w czynszu najmu, nie później niż w drugim miesiącu po usunięciu awarii.

§ 5

Na Wynajmującym ciąży obowiązek opłacenia ubezpieczenia nieruchomości, natomiast Najemca we własnym zakresie ubezpieczy towar, wyposażenie, OC, opakowania i inne ruchomości znajdujące się w pawilonie handlowym będącym przedmiotem najmu.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do bezwzględnego przestrzegania Regulaminu Targowiska Miejskiego „Mój Rynek” przyjętego uchwałą Nr XXXIX/242/14 Rady Miejskiej w Leżajsku z dnia 28 sierpnia 2014 roku w sprawie ustalenia regulaminu Targowiska Miejskiego „Mój Rynek” położonego przy ul. Kopernika – M.C. Skłodowskiej w Leżajsku oraz stosowania się do poleceń i zarządzeń Wynajmującego.
2. W przypadku niezastosowania się Najemcy do postanowień Regulaminu, o którym mowa w ust.1, Wynajmujący może dokonać wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
2. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) zmieni rodzaj przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - 2) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową,
 - 3) wykonana bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych niż te, na które Wynajmujący wyraził zgodę, dokonania przeróbek, adaptacji i modernizacji w przedmiocie najmu,
 - 4) odstąpi przedmiot najmu osobie trzeciej,
 - 5) dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
 - 6) zrezygnuje z prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu i zwróci go Wynajmującemu.
4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, za zgodnym porozumieniem stron.

§ 8

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany do:
 - 1) zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z zakresu prowadzonej działalności,

- 2) zwrócenia Wynajmującemu równowartości zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowało się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust.1 i opróżnienia lokalu bez porozumienia z Wynajmującym – Wynajmujący ustali stopień uszkodzeń i braków w wyposażeniu lokalu i obciąży Najemcę kosztami napraw i odnowienia lokalu. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.
3. Porównanie stanu przedmiotu najmu z chwili oddania go Najemcy ze stanem po zakończeniu obowiązywania umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. W przypadku zwłoki w opuszczeniu przez Najemcę przedmiotu najmu oraz jego zwrotu Wynajmującemu, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia czynszu najmu za cały okres zwłoki w dwukrotnej wysokości dotychczas obowiązującej stawki czynszu za każdy miesiąc.

§ 9

Wynajmujący zastrzega sobie prawo wejścia w każdym czasie w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela na teren przedmiotu najmu.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności

§ 11

Mogące wyniknąć ze stosunku objętego umową spory strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego, właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca