
Umowa najmu nr Or.032.____.____ / wzór

zawarta w dniu _____ roku, w Kunowie pomiędzy:

Gminą Kunów z siedzibą w Kunowie, ul. Warszawska 45B, 27-415 Kunów, NIP: 661-21-59-982, reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie - Pana Lecha Łodeja,

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....
.....
.....

zwanym dalej „Najemcą”,
o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni użytkowej wielkości **27,6 m²**, usytuowany w budynku Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie przy ul. Warszawskiej 45B, położony na nieruchomości gruntowej oznaczonej w ewidencji gruntów numerami działek: **1897/11** o powierzchni 0,4648 ha dla której w Sądzie Rejonowym, V Wydział Ksiąg Wieczystych w Ostrowcu Świętokrzyskim prowadzona jest księga wieczysta KW KI10/00030123/7, zwaną dalej „przedmiotem najmu”.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w celu świadczenia usług związanych z działalnością obsługi bankowej, z zachowaniem staranności wymaganej przy tego rodzaju działalności oraz zgodnie z wymogami prawidłowej eksploatacji.
2. Wykorzystanie przedmiotu najmu lub jego części na cele inne niż określone w ust. 1, jak też podnajmowanie lub oddanie osobie trzeciej wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo kontrolować stan przedmiotu najmu oraz jego używanie w sposób niezakłócający prowadzenie działalności przez Najemcę.

§ 3

1. Najemca ma obowiązek dokonywania bieżących remontów i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym i zdatnym do celu wskazanego w § 2 ust. 1. Pozostałe nakłady inwestycyjne wymagają zgody

Wynajmującego.

2. Najemca ma obowiązek wykonać we własnym zakresie zalecenia nałożone przez organy kontrolne, na przykład Sanepid, Nadzór Budowlany, związane z przystosowaniem obiektu do świadczenia usług handlowych i działalności pokrewnej i nie będzie wnosił z tego tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
3. Wynajmujący ma prawo dokonania kontroli wszelkiej dokumentacji związanej z przeprowadzonym remontem, ulepszeniami i pracami budowlanymi w wydzierżawianej części budynkowej.
4. Najemca ma obowiązek udostępnić wszelką dokumentację opisaną w § 3 ust. 3 na każde żądanie Wynajmującego.

§ 4

1. Strony uzgadniają, że za przedmiot najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: stawka czynszu najmu w kwocie netto **168,82 zł** (słownie: *sto sześćdziesiąt osiem złotych 82/100*) powiększony o należny podatek VAT według stawki obowiązującej w chwili wystawienia faktury, to jest **207,65 zł** (słownie: *dwieście siedem złotych 65/100*).
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego na rachunek Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie - Bank Spółdzielczy Ostrowiec Świętokrzyski nr 52 8507 0004 2001 0016 3864 0004 lub w kasie Urzędu, pod rygorem naliczania odsetek ustawowych.

§ 5

1. Wynajmujący ma prawo aktualizować wysokość czynszu jeden raz w roku w miesiącu lutym według wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonych w drodze komunikatu przez prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim.
2. Podwyższenie czynszu, o którym mowa w ust. 1 nie stanowi zmiany treści umowy najmu.
3. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o podwyższonej stawce czynszu w formie pisemnej, po zaistnieniu okoliczności powołanych w ust. 1. Zaktualizowana stawka czynszu wiąże strony, gdy Najemca nie dokona w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego oświadczenia, wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
4. W przypadku zmiany przepisów prawa oraz innych aktów, z których wynika stawka czynszu, Wynajmującemu przysługuje prawo zmiany stawek czynszu w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy. Nowa wysokość czynszu wchodzi w terminie 1 miesiąca od dnia doręczenia zawiadomienia ze skutkiem w nowym okresie rozliczeniowym. W przypadku braku zgody na nowe stawki, Najemca może złożyć pisemne oświadczenie o rozwiązaniu umowy z dniem wejścia w życie nowej stawki czynszu.

§ 6

1. Najemca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z przedmiotem najmu (podatków), kosztów ubezpieczenia, a także opłat za media.
2. **Opłata za centralne ogrzewanie**, przy określonej stawce za centralne ogrzewanie zgodnie z Zarządzeniem Nr 31/2014 Burmistrza Miasta i Gminy w Kunowie z dnia 24.02.2014 roku w wysokości 2,90 zł/m² za miesiąc, w kwocie netto 85,84 zł plus należny podatek VAT w kwocie 19,74 zł – **kwota brutto 105,58 zł miesięcznie**.
3. **Opłata za wodę**, przy założeniu zużycia wody przez 1 osobę, opłaty zmiennej ustalonej na podstawie Decyzji WA.RET.070.1.90.2.2018 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 25.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia taryf dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, w wysokości 3,18 zł/m³ określonej dla Grupy 3 - przedsiębiorstw, spółek spółdzielni przemysłu rolno - spożywczych i pozostałych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność handlową i usługową, oraz współczynnika określającego przeciętne normy zużycia wody w usługach ustalonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody w wysokości 2,4 m³/osobę*miesiąc, w kwocie netto wynosi 7,56 zł plus należny podatek VAT w kwocie 1,74 zł – **kwota brutto 9,30 zł miesięcznie**.
4. **Opłata za odprowadzenie ścieków**, przy założeniu zużycia wody przez 1 osobę, opłaty zmiennej ustalonej na podstawie Decyzji WA.RET.070.1.90.2.2018 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie z dnia 25.04.2018 roku w sprawie zatwierdzenia taryf dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków, w wysokości 5,22 zł/m³ określonej dla przedsiębiorstw, zakładów, spółek spółdzielni przemysłu rolno - spożywczego i pozostałych podmiotów gospodarczych prowadzących działalność przemysłową, handlową i usługową, oraz współczynnika określającego przeciętne normy zużycia wody w usługach ustalonego na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody w wysokości 2,4 m³/osobę*miesiąc, w kwocie netto wynosi 10,08 zł plus należny podatek VAT w kwocie 2,32 zł – **kwota brutto 12,40 zł miesięcznie**.
5. **Opłaty miesięczne w kwocie brutto 175,72 zł (słownie złotych: sto siedemdziesiąt pięć złotych 72/100) będą płatne miesięcznie do ostatniego dnia każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego na rachunek Urzędu Miasta i Gminy w Kunowie - Bank Spółdzielczy Ostrowiec Świętokrzyski nr 52 8507 0004 2001 0016 3864 0004 lub w kasie Urzędu, pod rygorem naliczania odsetek ustawowych.**
6. Rozliczenie faktycznego zużycia wody i ścieków nastąpi na podstawie odczytu z podlicznika wody na koniec roku kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
7. Opłata za energię elektryczną rozliczana będzie na podstawie odczytów z podlicznika, naliczana będzie w okresie 2-miesięcznym na podstawie refaktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
8. Opłaty powyższe, jak i również stawka należnego podatku VAT obowiązują na dzień zawierania umowy i mogą ulec zmianie w trakcie trwania niniejszej umowy.

§ 7

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, to jest od dnia zawarcia do dnia **31 grudnia 2024 roku** i milcząco przedłużona być nie może.

§ 8

1. Umowa może być wypowiedziana przez strony z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia z powodu:
 - 1) nieuregulowania przez Najemcę czynszu najmu przez okres dwóch miesięcy,
 - 2) naruszenia przez Najemcę postanowień umowy określonych w § 2, 3 i 6.
3. W razie rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Ustala się, że ewentualne nakłady dokonane przez Najemcę na przedmiocie najmu z chwilą wygaśnięcia/rozwiązania umowy przypadną Wynajmującemu bez odszkodowania.
5. Wydanie przedmiotu umowy, o którym mowa w § 1 nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie Strony umowy.
6. W wypadku nieopuszczenia przedmiotu umowy po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, Najemca zobligowany będzie do zapłaty należności za bezumowne korzystanie, w wysokości trzykrotności wysokości czynszu najmu obowiązującego w chwili wygaśnięcia, rozwiązania umowy.

§ 9

Po wygaśnięciu umowy Najemca obowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, w terminie 14 dni od dnia wygaśnięcia umowy, w formie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 10

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowa sporządzona została w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, trzy dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca