Projekt umowy najmu

**Umowa najmu nr ……………………………………..**

zawarta w dniu …................................. 2022 r. pomiędzy:

Gminą Choszczno, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowaną przez Roberta Adamczyka – Burmistrza Choszczna

a

Panem/ią……………………….. legitymującą się dowodem osobistym o nr i serii …………………………. Zamieszkałym/ą ………………………………………………………. zwanym/ą w dalszej części „Najemcą”,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem garażu murowanego , zlokalizowanego na działce oznaczonej nr 230/2 o pow. 29 m2, położonego w Choszcznie przy ul. Westerplatte .

2. Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenie gospodarcze murowane o **pow. 29 m2**, zlokalizowane na działce, o której mowa w ust. 1, z przeznaczeniem na składowanie ruchomości .

3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny nieruchomości (przedmiot najmu) nie wnosi żadnych zastrzeżeń i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych istniejących w dniu podpisania umowy, a wszelkie drobne remonty mające na celu poprawę warunków używanej nieruchomości, wykona na koszt własny, po uprzednio uzyskanej zgodzie Wynajmującego.

4. Stan techniczny lokalu jest stronom znany i nie budzi zastrzeżeń, a dokładny opis i wyposażenie zawarte są w protokole zdawczo – odbiorczym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy najmu.

5. Powyższy protokół zawiera opis stanu technicznego instalacji i urządzeń oraz wyposażenie lokalu określonego w ust. 1. Stan lokalu opisany w protokole będzie stanowił podstawę do rozliczeń Stron po zakończeniu umowy najmu i po zwrocie lokalu przez Najemcę.

6. Najemca zobowiązany jest do wykonania wszelkich niezbędnych prac remontowo-konserwacyjnych w celu doprowadzenia obiektu do stanu zgodnego z przepisami prawa budowalnego oraz zgodnie z jego przeznaczeniem.

7. Prace o których mowa w ust. 6 Najemca wykona we własnym zakresie z własnych środków, bez możliwości ubiegania się o ich zwrot od Wynajmującego.

8. Najemca zobowiązany jest do uzyskania niezbędnych pozwoleń i uzgodnień wynikających z przepisów prawa budowlanego.

§ 2.

1. Najemca zobowiązuje się przedmiot najmu zachować w należytym stanie i używać go zachowując należytą staranność, zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki.

2. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani go podnajmować.

3. Najemca zobowiązuje się do opłacania obciążeń publiczno – prawnych z przedmiotu najmu wynikających z odpowiednich przepisów podatkowych oraz innych należności związanych z jego posiadaniem.

4. W związku z korzystaniem z przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanym pomieszczeniu.

5. Opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnym ponosi Najemca na podstawie indywidualnie zawartej umowy na odbiór nieczystości stałych.

6. Najemca zobowiązuje się nie zmieniać bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności sposobu zagospodarowania przedmiotu najmu.

§ 3.

Umowa zostaje zawarta **na czas nieokreślony** i wiąże strony **od dnia ……………………………..r.**

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu w okresie trwania umowy miesięczny czynsz z tytułu najmu pomieszczenia gospodarczego murowanego w wysokości ……………………… zł netto (słownie: ………………………..), który podlega opodatkowaniu podatkiem VAT na podstawie obowiązujących stawek, co daje łączną kwotę do zapłaty: ………………………… **zł brutto** (słownie: ………………………………………).

2. Miesięczny czynsz w wysokości ……………….. zł netto/m2 (słownie: ………………………………) za najem nieruchomości ustalony został w drodze przetargu ustnego nieograniczonego, przeprowadzonego dnia …………………………………. r. w Urzędzie Miejskim w Choszcznie.

3. Na poczet kwoty pierwszego miesięcznego czynszu najmu zostanie zaliczone wadium w wysokości ………………….. zł wpłacone przez Najemcę.

4. Kwota, o którym w ust. 1, podlega waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w styczniu każdego roku, począwszy od roku 2024.

5. Ustalony czynsz w ust. 1 płatny jest z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, bez osobnego wezwania na rachunek Wynajmującego w GBS w Choszcznie Nr 07 8359 0005 0039 1980 2004 0001.

6. Strony umowy ustalają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest dzień obciążenia rachunku bankowego Wynajmującego.

7. Najemca zobowiązuje się do opłacania obciążeń publiczno – prawnych z przedmiotu najmu wynikających z odpowiednich przepisów podatkowych oraz innych należności związanych z jego posiadaniem.

8. W przypadku nieuiszczania opłaty czynszowej w terminie określonym w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia. Wynajmujący wystosuje wezwanie do zapłaty i obciąży Najemcę kosztami wezwania w wysokości określonej w rozporządzeniu Ministra Finansów w sprawie wysokości kosztów upomnienia skierowanego przez wierzyciela do zobowiązanego przed wszczęciem postępowania egzekucyjnego.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu. Zmiana wysokości czynszu może nastąpić wyłącznie na piśmie. Zmiana czynszu podyktowana zapisami ust. 2 niniejszego §, nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.

8. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku zmiany przez Wynajmującego wysokości czynszu, w formie pisemnego oświadczenia złożonego Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty otrzymania informacji wskazanej w ust. 6.

9. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w każdej chwili, w drodze wzajemnego porozumienia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 5.

1. Po upływie wyznaczonego terminu najmu Najemca odda przedmiot najmu uporządkowany i w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji. Za normalną eksploatację uważa się pogorszenie stanu rzeczy, które powstaje bez zaniedbania, braku opieki, wypadku lub nadużyć.

2. Wszelkie nakłady wykonane przez Najemcę w celu przywrócenia funkcjonalności garażu, po ustaniu stosunku najmu przechodzą na Wynajmującego bez konieczności ich rozliczenia.

3. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących:

1) napraw i konserwacji podłóg, posadzek,

2) napraw okien i drzwi, zamków i zamknięć,

3) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych znajdujących się w pomieszczeniu,

4) uzupełniania i oszklenia okien i drzwi oraz oświetlenia w pomieszczeniu,

5) odnawiania pomieszczenia gwarantującego utrzymanie go w należytej czystości, w tym malowania, naprawy tynków oraz malowania drzwi i okien.

4. Najemca po zakończeniu umowy najmu zobowiązany jest do dnia wydania nieruchomości Wynajmującemu opróżnić ją z rzeczy stanowiących jego własność.

5. Rzeczy pozostawione w lokalu uznaje się za porzucone z zamiarem wyzbycia się ich własności po upływie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do ich usunięcia.

§ 6.

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu w trybie natychmiastowym, jeżeli:

1) najemca nie będzie utrzymywał porządku i czystości w najmowanym garażu,

2) najemca opóźnił się z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,

3) najemca wbrew postanowieniom § 2 ust. 5 umowy zmieni sposób zagospodarowania przedmiotu najmu,

4) wynajmujący przeznaczy wynajmowaną nieruchomość do zbycia albo jeżeli nieruchomość będzie Wynajmującemu potrzebna na wykonanie zadań publicznych,

5) najemca wbrew postanowieniom § 2 ust. 2 odda przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lub w poddzierżawę.

§ 7.

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

2. Strony oświadczają, iż adresy podane na wstępie umowy są ich adresami do doręczeń. Pisma właściwie zaadresowane, a nie podjęte w terminie uważa się za skutecznie doręczone.

3. W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Wszelkie spory jakie mogą wynikać na tle wykonania umowy, strony poddadzą rozstrzygnięciu przez właściwy miejscowo i rzeczowo Sąd.

5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po jednym otrzymuje każda ze stron.

WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:

……………………………………… ………………………………….