

## UMOWA NAJMU LOKALU

nr .....

Zawarta w dniu ..... roku w Lubawce, pomiędzy:

1. **Miejsko – Gminnym Ośrodkiem Kultury** z/s w Lubawce (58-420) przy ul. Przyjaciół Żołnierza 6a, reprezentowanym przez Elżbietę Chrapek– p.o. Dyrektora, zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

1. ....  
nazwa Najemcy

z siedzibą w .....

zarejestrowanym w .....  
nazwa i numer rejestru

o nr REGON: ..... NIP: .....

reprezentowanym przez:

1. .... - .....
2. .... - .....

zwanym dalej „**Najemcą**”.

### § 1

1. Przedmiotem najmu, zwanym w dalszej treści umowy „lokałem użytkowym”, jest lokal usytuowany na parterze budynku socjalno – administracyjnego na stadionie sportowym w Lubawce przy ulicy Przyjaciół Żołnierza 6a (działka wg ewidencji gruntów nr 257/1, obręb III Lubawka), wraz z przynależną toaletą położoną w prawym skrzydle tego budynku.
2. Lokal użytkowy posiada łączną powierzchnię użytkową 49,05 m<sup>2</sup>, i składa się z: sali konsumpcyjno-szkoleniowej, zaplecza, pomieszczeń gospodarczych i toalety dla obsługi.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w następujące urządzenia techniczne i instalacje:
  - a) instalacja elektryczna,
  - b) instalacja wodno – kanalizacyjna (ciepła i zimna woda użytkowa),
  - c) centralne ogrzewanie,
  - d) instalację alarmową i monitoring zewnętrzny.
  - e) toaleta.

### § 2

1. Najemca zobowiązany jest do użytkowania lokalu użytkowego zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji oraz z dbałością i uwzględnieniem bezpieczeństwa pozostałych lokali oraz mienia znajdującego się na stadionie sportowym, o którym mowa w § 1 ust. 1.
2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmienić rodzaju działalności prowadzonej w lokalu użytkowym.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymania czystości i estetyki w lokalu użytkowym oraz pomieszczeniach przynależnych, jak również na terenie otwartym znajdującym się poza lokalem a wykorzystywanym bezpośrednio do prowadzenia swojej działalności.
4. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać całości lub części lokalu użytkowego w podnajem ani bezpłatne używanie osobom trzecim.

### § 3

1. Stawkę miesięcznego czynszu za najem strony umowy ustalają na kwotę..... za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
2. Stawka czynszu określona w ustępie poprzedzającym będzie corocznie waloryzowana przez Wynajmującego w następujący sposób:

- a) na podstawie wskaźnika Głównego Urzędu Statystycznego określającego wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych
  - b) w związku ze zmianami stawek podatku od nieruchomości na podstawie stosownej uchwały Rady Miejskiej w Lubawce.
3. Wynajmujący będzie każdorazowo powiadamiał pisemnie Najemcę o waloryzacji oraz terminie jej obowiązywania, przy czym strony umowy zgodnie ustalają, że dokonywanie waloryzacji nie wymaga wprowadzania zmian do niniejszej umowy w formie aneksu.

#### **§ 4**

1. Oprócz czynszu określonego zgodnie z zapisami § 3 umowy Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych, których sposób naliczania i stawki określono w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości stawek i sposobu naliczania opłat eksploatacyjnych w przypadku niezależnej od niego zmiany stawek lub sposobów naliczania tych opłat. W takim przypadku Wynajmujący będzie każdorazowo powiadamiał pisemnie Najemcę o dokonanej zmianie, przy czym strony umowy zgodnie ustalają, że dokonywanie takich zmian nie wymaga wprowadzania zmian do niniejszej umowy w formie aneksu.

#### **§ 5**

1. Należną kwotę czynszu i opłat eksploatacyjnych, określonych zgodnie z § 3 i § 4 niniejszej umowy, Najemca opłacać na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty wystawienia tego rachunku i na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w tym rachunku.
2. W przypadku zwłoki w terminowej zapłacie należności określonych w ustępie powyżej, Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia odsetek ustawowych.
3. Najemca nie może dokonać cesji wierzytelności bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

#### **§ 6**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilno - prawną w związku z działalnością prowadzoną w lokalu użytkowym.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy znajdujące się w lokalu użytkowym.

#### **§ 7**

1. Najemca zobowiązany jest do przystosowania lokalu użytkowego do prowadzonej przez siebie działalności na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, zarówno w trakcie obowiązywania umowy jak też po jej zakończeniu.
2. Przeprowadzenie przez Najemcę w lokalu użytkowym, zmian, ulepszeń lub adaptacji może nastąpić tylko po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy zawartej między stronami umowy określającej sposób rozliczenia mających nastąpić zmian, ulepszeń lub adaptacji.

#### **§ 8**

1. Koszty związane z bieżącą eksploatacją lokalu użytkowego oraz z dokonywaniem napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym obciążają Najemcę.
2. Naprawy niezbędne do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym to nie tylko naprawy bieżące, ale również naprawy większe, bez których przedmiot najmu byłby w stanie pogorszonym.

#### **§ 9**

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu, nie później niż miesiąc naprzód, ze skutkiem na koniec miesiąca, jeżeli:

1. Najemca pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu użytkowego w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, lub zaniedbuje swoje obowiązki dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez użytkowników budynku, bądź też czyni uciążliwym korzystanie z innych lokali.
2. Najemca jest w zwłoce z zapłatą ustalonego czynszu za najem, przez co najmniej dwa pełne miesiące pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 14-dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności.
3. Wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

#### **§ 10**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie stosowne przepisy prawa, w szczególności przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny /Dz. U. Nr 16 z 1964 r., poz. 93 z późn. zm./.

#### **§ 11**

Umowa niniejsza zawarta jest od dnia ..... na czas .....

#### **§ 12**

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności.
2. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

## **SPOSÓB WYLICZENIA WYSOKOŚCI OPŁAT EKSPLOATACYJNYCH**

lokal użytkowy: Lubawka, ul. Przyjaciół Żołnierza 6a

### **I. ENERGIA ELEKTRYCZNA**

Iloczyn wskazań licznika energii elektrycznej i taryf opłat dostawcy energii.

### **II. ODPADY KOMUNALNE**

Iloczyn wskaźnika ilości wytwarzanych odpadów komunalnych<sup>1</sup> i aktualnie obowiązującej ceny za wywóz odpadów komunalnych<sup>2</sup>.

1. Kryteria wytwarzania stałych odpadów komunalnych produkowanych z 1 m<sup>2</sup> powierzchni niemieszkalnej lokali użytkowych rocznie ustalony na podstawie Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Lubawka, wprowadzonego stosowną Uchwałą Rady Miejskiej w Lubawce.
2. Cena za odbiór 1 m<sup>3</sup> odpadów komunalnych ustalona zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Lubawce w sprawie górnych stawek opłat ponoszonych przez właścicieli nieruchomości za usługi gospodarowania zmieszanyimi odpadami komunalnymi.

### **III. WODA I ŚCIEKI**

#### **A. WODA I ŚCIEKI W LOKALU UŻYTKOWYM**

Iloczyn wskazań podliczników wody i aktualnie obowiązującej ceny za dostawę wody i odbiór ścieków ustalone na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków /tekst jednolity Dz. U. Nr 123 z 2006 r., poz. 858/.

#### **B. WODA I ŚCIEKI W PRZYNALEŻNEJ TOALECIE**

Iloczyn normatywnego wskaźnika zużycia wody i wyprodukowanych ścieków ustalony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2001 r., w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody /Dz. U. Nr 8 z 2002 r., poz. 70/, oraz ceny za dostawę wody i odbiór ścieków ustalone na podstawie Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r., o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzaniu ścieków /tekst jednolity Dz. U. Nr 123 z 2006 r., poz. 858/.

#### **C. CIEPŁA WODA W LOKALU UŻYTKOWYM**

Iloczyn wskazań podlicznika i stawki miesięcznej ustalonej w wysokości 14,00 zł/m<sup>3</sup>  
**ilość zużytych m<sup>3</sup> ciepłej wody wg wskazania licznika x 14,00 zł/m<sup>2</sup>**