

# U M O W A    N A J M U nr ..... /2022

Dnia ..... r. pomiędzy Gminą Miejską Pabianice, reprezentowaną przez Zarząd Dróg Miejskich w Pabianicach, w którego imieniu działa Dyrektor Andrzej Barański na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Pabianic pełnomocnictwa zwany w treści umowy „Wynajmującym”,

a:

.....  
NIP ..... REGON .....

siedziba firmy: .....

reprezentowanym przez: .....

seria/Nr Dowodu Osobistego .....

adres zam.: .....

telefon kontaktowy: .....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

zawarta została umowa treści następującej:

## § 1.

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Urząd Miejski w Pabianicach jest właścicielem gruntów zapisanych w ewidencji gruntów pod pozycjami 61, 30, 220 i oznaczonych na mapie ewidencyjnej numerami działek 53, 275, 217/6, położonych w Pabianicach przy ulicy Moniuszki 40/42 o powierzchni 13.114 m<sup>2</sup>.
2. Na podstawie **§1 Uchwały Nr XXII/2800/0 Rady Miejskiej w Pabianicach** z dnia 30 stycznia 2008 r. w sprawie ustalenia inkasenta do poboru opłaty targowiskowej oraz w sprawie wysokości wynagrodzenia za pobieranie inkasa opłat targowiskowych na targowiskach w Pabianicach przy: ul. Moniuszki 40/42, ul. Ewangelickiej 1, ul. Łaskiej 29/31, ul. Nawrockiego 17 jest upoważniony do poboru opłaty targowiskowej.
3. Na podstawie **§1 pkt 1 Upoważnienia nr 5/2008 z dnia 28.01.2008** r. w sprawie administrowania przez Zarząd Dróg Miejskich nieruchomościami położonymi w Pabianicach przy: ul. Moniuszki 40/42, ul. Ewangelickiej 1, ul. Łaskiej 29/31 stanowiącymi Targowiska Miejskie oraz działki przy ul. Południowej 15A o powierzchni 226 m<sup>2</sup> - stanowiącej szalek miejski - jest administratorem w/w targowisk.

## § 2.

1. Podstawą zawarcia umowy jest upoważnienie nr 5/2008 z dnia 28.01.2008 r. wydane przez Urząd Miejski w Pabianicach – ul. Zamkowa 16, w sprawie administrowania targowisk przez Zarząd Dróg i Zieleni Miejskiej, którego następcą prawnym jest Zarząd Dróg Miejskich w Pabianicach.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy a Najemca bierze w najem lokal użytkowy w pawilonie handlowy Nr ..... o pow. użytkowej 20 m<sup>2</sup>, z lokalizacją w Pabianicach przy ulicy Łaskiej 29/31 z przeznaczeniem na magazyn. Przedmiotowy pawilon handlowy stanowi część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 218/2
3. Najemca oświadcza, że działalność związaną z wynajmem przedmiotu najmu prowadzić będzie w oparciu o wpis do ewidencji działalności gospodarczej Nr ....., oraz aktualny NIP i REGON, stanowiące załączniki do niniejszej umowy.

### § 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy w pawilonie handlowym Nr ..... począwszy od dnia ..... 2022 r. na czas określony do dnia ..... 2025 r..
2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto: ..... zł. (słownie: ..... złote <sup>00/100</sup>) plus należny podatek VAT według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki. Na określoną miesięczną wartość czynszu netto składa się:
  - opłata za najem pawilonu Nr ..... w wysokości ..... zł./m<sup>2</sup>
3. Czynsz określony w ust. 2 płatny będzie na konto Wynajmującego:

Zarząd Dróg Miejskiej w Pabianicach , ul. Warzywna 1  
**GETIN BANK S.A.**  
**20 1560 0013 2827 4650 7000 0001**

lub w kasie Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach na podstawie wystawionej faktury, pod rygorem odsetek ustawowych naliczanych od następnego dnia po terminie płatności.
4. Czynsz określony w § 3 ust. 2 płatny będzie na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego z góry do 10-go dnia każdego miesiąca.
5. Nie odebranie w terminie Faktury przez Najemcę od Wynajmującego nie zwalnia Najemcę od wpłaty czynszu określonego w § 3 ust.2 w terminie określonym w § 3 ust. 4.
6. Za opóźnienie w płatności od Najemcy będą pobierane odsetki ustawowe równe stopie procentowej odsetek ustawowych.
7. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury bez swojego podpisu.
8. Wysokość czynszu będzie podwyższona w okresach rocznych przy zastosowaniu średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonego w M.P. przez Prezesa GUS począwszy od 1 stycznia każdego roku.
9. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości, na zasadach określonych w Ustawie z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz przepisach Uchwały Rady Gminy w sprawie określenia wysokości rocznych stawek podatku od nieruchomości dla miasta Pabianic”

### § 4.

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu w sposób określony w § 2 ust. 2 niniejszej umowy, a w szczególności do dokonywania własnym kosztem i staraniem remontów i napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP i ppoż. oraz ponosi odpowiedzialność za właściwe zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący nie wyraża zgody najemcy na podnajem i każde inne oddanie do używania przedmiotu najmu osobom trzecim.
4. Najemca będzie miał prawo dokonywania adaptacji i ulepszeń przedmiotu najmu po uzyskaniu zgody od Wynajmującego na piśmie bez prawa do odszkodowania.
5. Wynajmujący zastrzega, że nakłady w postaci naniesień trwałych bez uzyskania zezwolenia na piśmie od Wynajmującego ponosi Najemca na własne ryzyko. Rozwiązanie umowy nastąpi ze skutkiem natychmiastowym §7 pkt 3d, bez odszkodowania za te naniesienia.
6. W przypadku rozwiązania umowy z wyłącznej winy Najemcy, Wynajmującemu przysługiwać będzie prawo zatrzymania ulepszeń i adaptacji bez zwrotu poniesionych na nie nakładów.

### § 5.

1. Niezależnie od ustalonego czynszu Najemca będzie wносił opłaty z tytułu :
  - a) dostawy energii - według wskazań licznika na podstawie zawartej w własnym zakresie umowy z gestorem sieci,
  - b) dostawy wody - według wskazań licznika,
  - c) odprowadzania ścieków - według wskazań licznika,

- d) wywóz odpadów w wysokości 50,00 złotych plus obowiązująca stawka VAT
  - e) i innych należności związanych z najmem lokalu użytkowego w pawilonie Nr ..... na podstawie zawartych z gestorami sieci umów w oparciu o obowiązujące przepisy oraz należności związanych z funkcjonowaniem targowiska.
2. Do określonych w ust.1 niniejszego paragrafu wartości netto zostanie doliczony należny podatek VAT według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki.

#### **§ 6.**

1. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku pożaru, kradzieży, włamania, zalania i innych zniszczeń powstałych bez winy Wynajmującego.
2. Najemca odpowiada za szkody, które spowodował on sam, jego pracownicy lub osoby trzecie.
3. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu od działania żywiołów do wartości odtworzeniowej z cesją polisy na rzecz Wynajmującego.

#### **§ 7.**

1. Wynajmujący i Najemca mają prawo rozwiązania niniejszej umowy po uprzednim pisemnym jej wypowiedzeniu z zachowaniem – miesięcznego terminu wypowiedzenia. Okres wypowiedzenia rozpoczynać się będzie od pierwszego dnia następnego miesiąca po którym doręczono w formie pisemnej wypowiedzenie umowy najmu.
2. Wypowiedzenie uważa się za doręczone nawet bez potwierdzenia odbioru jeżeli zostało wysłane pod adres wskazany w umowie.
3. Umowa najmu może być rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, jeśli:
  - a) Najemca w sposób rażący dopuści się dewastacji przedmiotu najmu,
  - b) Najemca zalegać będzie z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - c) Najemca zawrze umowę podnajmu, lub odda do użytkowania przedmiotu najmu osobie trzeciej,
  - d) Najemca dokona adaptacji i ulepszeń bez zgody Wynajmującego,
  - e) Najemca będzie wykorzystywał lokal niezgodnie z przeznaczeniem,
  - f) Najemca lub Wynajmujący naruszy istotne postanowienia umowy.
4. Po rozwiązaniu umowy najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w należyтым stanie, nie gorszym niż w chwili przejścia z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia.
5. Jeśli najemca spowodował zużycie lub szkody większe niż normalnie, Wynajmujący może żądać doprowadzenia przedmiotu najmu do właściwego stanu bądź usunięcia szkód w formie odpłatności.
6. W przypadku nie opuszczenia przez Najemcę udostępnionego przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłacenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 200% stawki czynszu za każdy miesiąc.

#### **§ 8.**

Najemca zobowiązuje się do usunięcia naniesień budowlanych wykonanych na przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego na własny koszt w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku Najemca będzie zobowiązany do poniesienia kosztów rozbiórki lub likwidacji szkód wykonanych na zlecenie Zarządu Dróg Miejskich w Pabianicach.

#### **§ 9.**

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 11.**

Koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.

**§ 12.**

Ewentualne spory wynikłe z tej umowy strony oddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo i miejscowo Sądu.

**§ 13.**

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: