# U M O W A  N A J M U nr ..... /2025

dnia ……... r. pomiędzy
Miastem Pabianice, ul. Zamkowa 16, 95-200 Pabianice, NIP 731 196 27 56 REGON 472057715 – Zarząd Dróg Miejskich, ul. Warzywna 1, 95-200 Pabianice, reprezentowanym przez Dyrektora Andrzeja Barańskiego na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Pabianic pełnomocnictwa zwany w treści umowy „Wydzierżawiającym”,
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 $m^2$.
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 $m^2$ - stanowiącej szalet 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 **10** o pow. użytkowej 20 $m^2$, z lokalizacją w Pabianicach przy ulicy Łaskiej 29/31 z przeznaczeniem do prowadzenia działalności handlowej. Przedmiotowy pawilon handlowy stanowi część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 218/9.
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 **10** począwszy od dnia ……... r. na czas określony do dnia ……
2. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto: **……..** zł. (słownie:

**……** $^{00}/_{100}$) 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./$m^2$

3. Czynsz określony w ust. 2 płatny będzie na konto Wynajmującego:

Zarząd Dróg Miejskiej w Pabianicach, ul. Warzywna 1
Santander Bank Polska S.A.
20 1090 1304 0000 0001 5606 1674

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 wnosił 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 **10** 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 zapłata 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 należytym stanie, nie gorszym niż w chwili przejęcia 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:**