Uwagi do wzoru umowy najmu lokalu użytkowego:

1. strony umowy oznaczyć zgodnie z „Zasadami prawidłowego oznaczania stron umowy” – dokumentem, który jest dostępny na stronie internetowej CUW w Rybniku;
2. w miejscach oznaczonych gwiazdką należy pozostawić tylko te zawierające właściwe opcje;
3. po uzupełnieniu umowy czerwony tekst z całej umowy należy usunąć.

**Umowa najmu**

zawarta w dniu ………………….. roku w Rybniku pomiędzy:

Miastem Rybnik – ………………………………………… *(nazwa jednostki)* w Rybniku, ul. ……………….., zwaną/zwanym dalej wynajmującym, reprezentowanym przez:

………………. – ……………….

a

………………………………..., zwaną/zwanym\* dalej najemcą, reprezentowanym przez: ……………… - ………………, NIP/PESEL: ……………

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że budynek położony w Rybniku przy ul. ……… decyzją nr ……… z dnia ……… oddany został mu w trwały zarząd i jest upoważniony do dysponowania tym budynkiem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy.
2. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego znajdującego się w budynku przy ul. ……… w Rybniku o powierzchni ……… m2 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej artykułami spożywczymi – sklepik szkolny.
3. Wynajmujący oddaje w najem lokal, o którym mowa w ust. 2, do korzystania w dniach wynikających z organizacji roku szkolnego ustalonych na podstawie aktualnie obowiązującego Rozporządzenia Ministra Edukacji Narodowej i Sportu w sprawie organizacji roku szkolnego.

§ 2.

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia ……… do dnia ………
2. Z ważnych powodów stronom przysługuje prawo do rozwiązania umowy za ………………………………….. miesięcznym/dniowym\* okresem wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w razie używania przedmiotu umowy przez najemcę niezgodnie z umową lub zwłoką w zapłacie miesięcznego czynszu.

§ 3.

1. Najemca zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdza, że jest on w pełni sprawny i nadaje się do użytku.
2. Najemca potwierdza odbiór przedmiotu najmu.
3. Strony ustalają, że czynsz najmu za korzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu wynosi ……… złotych netto (słownie: ……………………) za każdy miesiąc.
4. Czynsz najmu zostanie powiększony o stawkę podatku VAT w wysokości zgodnej z aktualnie obowiązującymi przepisami.
5. Kwota czynszu obejmuje koszt mediów – prąd, woda oraz koszty wywozu nieczystości.
6. Wynajmujący będzie wystawiał co miesiąc fakturę.
7. Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu przelewem na rachunek bankowy wynajmującego o numerze ……… w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
8. Najemca będzie wystawiać fakturę po zakończeniu każdego miesiąca realizacji umowy.
9. Strony ustalają, że w treści faktury wskazane zostaną następujące dane identyfikacyjne i adresowe wynajmującego:

*Sprzedawca:*

Miasto Rybnik

ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-200 Rybnik

NIP: 6420010758

*Wystawca (wynajmujący):*

……… *(nazwa jednostki)*

NIP: ……… *(NIP jednostki)*

1. Najemca oświadcza, że jest/nie jest\* płatnikiem podatku VAT i posiada NIP: ………

§ 4.

1. Najemca zapewnia, że będzie używał przedmiot najmu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem i nie odda go w podnajem lub w bezpłatne używanie bez zgody wynajmującego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za urządzenia i wyposażenie znajdujące się w najmowanym pomieszczeniu. W przypadku uszkodzenia, zniszczenia lub kradzieży urządzeń lub wyposażenia, o których mowa wyżej, najemca obowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym fakcie wynajmującego.
3. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania przepisów ustawy o wychowaniu   
   w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi oraz ustawy o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych.
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP i przepisów przeciwpożarowych obowiązujących w budynku, jak również do utrzymywania należytej czystości najmowanego pomieszczenia.
5. Po zakończeniu najmu najemca niezwłocznie zgłasza ten fakt wynajmującemu celem wspólnego sprawdzenia stanu technicznego najmowanego pomieszczenia oraz znajdujących się w nim urządzeń i wyposażenia.
6. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu najemca zobowiązany jest do pokrycia kosztów napraw zgodnie z dokumentacją uszkodzenia w terminie wskazanym przez wynajmującego.
7. Najemca zobowiązuje się w trakcie wykorzystywania przedmiotu umowy dostosowywać się do wszelkich poleceń wydawanych przez wynajmującego i jego pracowników, a w szczególności w sytuacjach nieprzewidzianych w niniejszej umowie związanych   
   z ewentualną sytuacją zagrożenia lub innych nadzwyczajnych okoliczności.
8. W przypadku zaistnienia okoliczności stanowiących zagrożenie dla wynajmującego lub najemcy, wynajmujący ma prawo do niedopuszczenia do realizacji umowy, a najemcy nie przysługują żadne roszczenia w stosunku do wynajmującego.

§ 5.

Wynajmujący zobowiązuje się do dokonania wszelkich koniecznych napraw, jeśli wyniknie taka potrzeba w czasie trwania niniejszej umowy. Drobne naprawy połączone ze zwykłym korzystaniem z rzeczy obciążają najemcę.

§ 6.

Najemca w odniesieniu do przedmiotu umowy jest podatnikiem podatku od nieruchomości,   
a zatem zobowiązuje się do złożenia deklaracji na podatek od nieruchomości terminie 14 dni od daty zawarcia umowy za dany rok oraz każdego roku do 31 stycznia i opłacania tego podatku w aktualnie obowiązującej wysokości, w terminach zgodnych z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

§ 7.

1. Najemca oświadcza, iż on oraz osoby korzystające z umowy najmu podlegają weryfikacji w odpowiednich rejestrach zgodnie z art. 21 i n. ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym i ochronie małoletnich.
2. Weryfikacji określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu dokonuje najemca.

§ 8.

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla wynajmującego i najemcy.
4. Sprawy sporne mogące wynikać na tle realizacji umowy, rozstrzygane będą przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę wynajmującego.

Wynajmujący Najemca