

## ZAŁĄCZNIKI NR 1

### UMOWA nr /20..... NAJMU NIERUCHOMOŚCI

Zawarta w dniu .....r. w Pyrzycach, pomiędzy:

**Gminą Pyrzyce, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, NIP 853-145-69-90** zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowaną przez **Burmistrza/ Z-cę Burmistrza Pyrzyc.....**,

a

.....,PESEL/REGON.....NIP.....

..... adres....., ..... zwanym  
w dalszej części, **NAJEMCĄ** o treści następującej:

#### §1.

1. Przedmiotem najmu jest ..... o pow. .... **położonej w obrębie ..... Pyrzyce** ....., stanowiącej własność Gminy Pyrzyce, z przeznaczeniem na.....
2. Działka nr ..... nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego/ jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przyjętym przez Radę Miejską w Pyrzycach Uchwałą .....

#### § 2 .

1. Umowa zostaje zawarta na okres..... , licząc **od dnia.....r. do dnia..... r.**
2. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu i pozostawić go w jego używaniu przez okres trwania umowy.
3. W razie zamiaru zawarcia kolejnej umowy najmu Najemca powinien złożyć Wynajmującemu pisemny wniosek najpóźniej na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy.
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 i nie zgłasza zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot najmu jest w stanie przydatnym do umówionego użytku.
5. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy najmu nastąpiło na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego. Protokół ten stanowi integralną część umowy, jako załącznik nr 1.

#### § 3.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz w wysokości .....**zł** (**słownie:.....**) w stosunku miesięcznym. Do czynszu doliczony zostanie podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, co stanowić będzie kwotę ..... **zł ( słownie: .....**) Sposób naliczenia czynszu od poszczególnych składników przedmiotu umowy określa załącznik nr 2.
2. Wysokość czynszu zmienia się corocznie o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w I półroczu danego roku publikowany w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wysokość wskaźnika obowiązującego w danym roku kalendarzowym będzie ogłaszana w terminie do **30 kwietnia** na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pyrzycach i na stronie internetowej www.pyrzyce.um.gov.pl.
3. **Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu wraz z podatkiem VAT z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca, poczynając od dnia w którym została podpisana umowa najmu w kasie lub na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego – BGŻ S.A. Oddział w Pyrzycach 62 2030 0045 1110 0000 0112 5450.**
4. Od nie wpłaconego w terminie ustalonego czynszu, za czas opóźnienia Wynajmujący naliczy oraz pobierze odsetki w wysokości ustawowej.

#### § 4.

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przeznaczenia części lub całości przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania na własny koszt przedmiotu najmu przez okres jego trwania w taki sposób, aby jego poszczególne składniki nie ulegały pogorszeniu z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.
3. Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: o ochronie przeciwpożarowej, przepisów prawa ochrony środowiska, przepisów prawa budowlanego i zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania najmowanego terenu w czystości.

#### § 5.

Najemca może, za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, podnajmować w całości lub części przedmiot najmu osobom trzecim do używania. Za szkody wyrządzone przez Podnajemcę odpowiedzialność ponosi Najemca, co nie wyklucza dochodzenia przez Wynajmującego roszczeń od Podnajemcy.

#### § 6.

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia oprócz czynszu wszelkich obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości w tym podatku od nieruchomości, podatku rolnego oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem, w tym kosztów ubezpieczenia obowiązkowego, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, wody, ogrzewania, opłat telefonicznych itp.
2. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu na rzecz Najemcy nakładów poniesionych w przedmiocie najmu oraz zapłaty równowartości dokonanych ulepszeń.
3. Wynajmujący zastrzega sobie lub osobie upoważnionej przez niego, prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jego składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.
4. W razie stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Wynajmujący przedstawi Najemcy w terminie 7 dni od ostatniego dnia oględzin przedmiotu najmu pisemne uwagi. Najemca może złożyć pisemne wyjaśnienia w sprawie przedstawionych uwag - w ciągu 14 dni od dnia ich otrzymania.

#### § 7.

1. Jeżeli Najemca opóźni się z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym po bezskutecznym upływie dodatkowego, wyznaczonego przez Wynajmującego, dodatkowego terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 4 ust.1 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 6 ust. 1, a także jeżeli bez zgody Wynajmującego podnajmuje nieruchomość lub jej część do używania innym osobom, Wynajmujący może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
3. Umowa najmu może być rozwiązana za porozumieniem stron, na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnione wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.
4. Każda ze stron może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
5. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, Najemca zobowiązuje się wydać nieruchomość Wynajmującemu w terminie jednego miesiąca od daty doręczenia pisemnego wezwania do wydania nieruchomości. Wydanie przedmiotu umowy najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. Czynsz określony w §3 ust. 1 naliczany będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
7. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym przez Wynajmującego, wówczas Wynajmujący naliczał będzie odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości dotychczasowego czynszu określonego w § 3 ust. 1 przypadającego do zapłaty w terminach, o których mowa w § 3 ust. 3 wraz z karą umowną w wysokości 100% tego czynszu.

8. Używanie przez dotychczasowego Najemcę przedmiotu najmu, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, nie uważa się za przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, mimo płacenia wymienionego wyżej odszkodowania.
9. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z wyjątkiem pogorszenia wynikającego z normalnego zużycia rzeczy.

**§ 8.**

Wszelkie spory mogące powstać w związku z wykonywaniem niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.

**§ 9.**

Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania za skuteczne doręczenia korespondencji pod adres znany Wynajmującemu w chwili zawarcia umowy.

**§ 10.**

W razie śmierci Najemcy przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, prawa i obowiązki wynikające z umowy przechodzą na jego spadkobierców.

**§ 11.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 12.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§13.**

Umowa została sporządzona w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, z których 1 otrzymuje Najemca.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy nieruchomości
2. Szczegółowe naliczenie czynszu
3. Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach

.....  
**WYNAJMUJĄCY**

.....  
**NAJEMCA**

Ja,....., oświadczam że niniejsza umowa jest zgodna z wzorem umowy stanowiącej załącznik Nr.... Do Zarządzenia Burmistrza Nr..... z dnia..... w sprawie wprowadzenia obowiązującego wzoru umowy najmu, umowy dzierżawy nieruchomości oraz porozumienia o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków Dzierżawcy/Najemcy w Gminie Pyrzyce.

NIEPOTRZEBNE SKREŚLIĆ

ZAŁĄCZNIK NR 1

Do umowy najmu z dnia .....

## **PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY**

Sporządzony w dniu ..... w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

**WYNAJMUJĄCY** Gmina Pyrzyce, Plac Ratuszowy 1, 74-200 Pyrzyce, reprezentowana przez Burmistrza/Z-cę Burmistrza Pyrzyc przekazuje,

a **Najemca**..... **zam.** ..... przyjmuje w najem część działki/działkę **nr o pow.** \_\_\_\_\_ położonej w obrębie..... Pyrzyce, stanowiącej własność Gminy Pyrzyce.

.....  
WYNAJMUJĄCY

.....  
NAJEMCA

ZAŁĄCZNIK NR 2

Do umowy najmu z dnia .....

## **SPOSÓB NALICZENIA CZYNSZU**

**Podstawę do naliczenia czynszu stanowi**

.....  
.....

	<b>Cena</b>	<b>Wyliczenie czynszu</b>	<b>Wysokość czynszu po Zwaloryzowaniu średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem: ▪ w.....</b>	<b>Wysokość czynszu do zapłaty łącznie z podatkiem VAT 23%</b>