

**ZARZĄDZENIE Nr 845/2017**  
**Burmistrza Pырzyc**  
**z dnia 28 marca 2017r.**

**w sprawie:** zmiany zarządzenia nr 156/2015 w sprawie wprowadzenia obowiązującego wzoru aneksu do umowy najmu i dzierżawy umowy najmu, umowy dzierżawy nieruchomości oraz porozumienia o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków Dzierżawcy/Najemcy w Gminie Pырzyc.

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) Burmistrz Pырzyc zarządza, co następuje:

**§ 1.**

W Zarządzeniu Nr 156/2015 Burmistrza Pырzyc z dnia 30 kwietnia 2015 roku w sprawie wprowadzenia obowiązującego wzoru aneksu do umowy najmu i dzierżawy umowy najmu, umowy dzierżawy nieruchomości oraz porozumienia o wstąpieniu w ogół praw i obowiązków Dzierżawcy/Najemcy w Gminie Pырzyc zmianie ulega załącznik nr 2 do zarządzenia, który otrzymuje brzmienie jak załącznik do niniejszego zarządzenia.

**§ 2.**

Pozostała część zarządzenia pozostaje bez zmian.

**§ 3.**

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem 01 kwietnia 2017r.

Burmistrz Pырzyc

Marzena Podzińska

**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-ce Burmistrza Pyrzyc.....**,

a

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

..... 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 .**

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 użytkowaniu 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 faktycznym i prawnym 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 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..... **(słownie:.....)** w stosunku miesięcznym. Do czynszu doliczony zostanie podatek od towarów i usług w wysokości zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa, (który na dzień zawarcia umowy wynosi .....), co stanowić będzie kwotę .....**zł ( słownie: .....**) Sposób naliczenia czynszu od poszczególnych składników przedmiotu umowy określa załącznik nr 2.
2. Wysokość czynszu może być podwyższana bez konieczności sporządzania aneksu do umowy corocznie, począwszy od..... roku w przypadku wzrostu średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Czynsz za najem będzie podwyższany z dniem 1 marca każdego kolejnego roku kalendarzowego. W przypadku gdy w/w wskaźnik zanotuje spadek w stosunku do roku poprzedniego, czynsz pozostaje w wysokości obowiązującej w roku poprzednim.
3. Wysokość wskaźnika obowiązującego w danym roku kalendarzowym będzie ogłaszana w terminie do ostatniego dnia lutego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pyrzycach i na stronie internetowej www.bip.pyrzyce.um.gov.pl
4. W przypadku wejścia w życie zarządzenia Burmistrza Pyrzyc zmieniającego wysokość stawki czynszu mającej zastosowanie do ustalenia wysokości czynszu najmu obowiązującego na podstawie niniejszej umowy, Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu. Wypowiedzenie dotychczasowej wysokości czynszu odnosi skutek z pierwszym dniem kolejnego miesiąca kalendarzowego następującego po dniu, w którym Najemcy doręczono oświadczenie Wynajmującego, jednakże nie wcześniej niż po upływie 25 dni, chyba że przed upływem powyższego terminu Najemca doręczy Wynajmującemu oświadczenie, w którym odmówi akceptacji czynszu w nowej wysokości. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia. Oświadczenie Wynajmującego dotyczące wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu musi zawierać pouczenie o możliwości odmowy akceptacji czynszu w nowej wysokości oraz o uprawnieniu przewidzianym w zdaniu poprzednim. Zmiana wysokości czynszu w trybie wyżej opisanym nie wymaga dla swojej skuteczności zmiany umowy w drodze aneksu.

5. **Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) z góry w terminie do 10-go każdego miesiąca. Pierwszą wpłatę w kwocie .....zł należy uiścić do dnia.....r. w kasie lub na rachunek bankowy Urzędu Miejskiego w Pyrzycach – .....**
6. Od nie wpłaconego w terminie ustalonego czynszu, za czas opóźnienia Wynajmujący naliczy oraz pobierze odsetki ustawowe za opóźnienie.
7. W przypadku braku zapłaty przez Najemcę należności w terminie płatności jest on zobowiązany do zapłaty na rzecz Gminy Pyrzyce opłaty z tytułu kosztów sporządzenia i wysyłki wezwania do zapłaty należności niezapłaconych w terminie płatności w wysokości .....zł (zgodnie z zarządzeniem nr ..... Burmistrza Pyrzyc z dnia .....roku).

#### § 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 przedmiotu najmu w czystości.

#### § 5.

Najemca może, za zgodą Wynajmującego wyrażoną na piśmie pod rygorem nieważności, podnajmować w całości lub części przedmiot najmu lub oddać do używania osobom trzecim. 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 terminu zapłaty zaległego czynszu.
2. Jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w § 4 lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 6 ust. 1, a także jeżeli bez zgody Wynajmującego podnajmuje nieruchomość lub jej część lub oddaje do używania osobom trzecim, 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. Umowa najmu ulega rozwiązaniu z miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku przeznaczenia najmowanej nieruchomości do zbycia zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Pырzycach.
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 wygaśnięcia umowy najmu lub wydania nieruchomości w trakcie danego miesiąca.
7. W przypadku przedłużenia umowy najmu w trakcie trwania miesiąca, czynsz określony w §3 ust.1 naliczony będzie za pełny ostatni miesiąc trwania umowy. Stawka czynszu obowiązywać będzie od pierwszego dnia kolejnego miesiąca po przedłużeniu umowy najmu do czasu wejścia w życie nowych stawek określonych w §3 ust.4 niniejszej umowy.
8. Jeżeli umowa wygasła lub uległa rozwiązaniu, a Najemca nie wydał przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 5, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego – za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu wynagrodzenia z tego tytułu w wysokości odpowiadającej 100% dotychczasowego czynszu określonego zgodnie z §3 ust. 1 Umowy.
9. Niezależnie od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, Najemca zobowiązany jest do zapłaty za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu kary umownej w wysokości odpowiadającej 100% dotychczasowego czynszu określonego zgodnie z §3 ust.1 Umowy, płatnej w terminach określonych na zasadach wynikających z §3 ust. 5 Umowy.
10. Bezumowne korzystanie przez dotychczasowego Najemcę z przedmiotu najmu, po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu, nie uważa się za przedłużenie umowy najmu na czas nieoznaczony, pomimo uiszczenia wynagrodzenia, o którym mowa w ust.8.
11. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszym niż normalne zużycie rzeczy.

#### **#§8.**

1. Strony niniejszej umowy zgodnie oświadczają, iż Najemca posiadał przedmiot najmu w okresie od dnia .....r. do dnia.....r. pomimo braku zawarcia z Wynajmującym, jako właścicielem nieruchomości, umowy najmu w formie pisemnej.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż niniejszym uznają posiadanie przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1, za posiadanie przez Najemcę przedmiotu najmu na podstawie stosunku najmu zawartego w sposób dorozumiany.
3. Strony zgodnie oświadczają, iż Najemca posiada zadłużenie z tytułu czynszu za używanie przedmiotu najmu w okresie od dnia .....r. do dnia.....r., w łącznej kwocie .....(słownie: ...../100).
4. Najemca oświadcza, iż zobowiązanie określone w ust. 5 w całości uznaje i zobowiązuje się do jego uregulowania do dnia.....r..

#### **§ 9.**

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

#### **§ 10.**

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.

#### **§ 11.**

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

#### **§ 12.**

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

**§ 13.**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 14.**

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

# Paragraf wprowadza się w przypadku gdy ma on zastosowanie.

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**.....  
.....

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