

WZÓR UMOWY NAJMU POMIESZCZEŃ PRZEDSZKOLNYCH OD GMINY

Umowa najmu pomieszczeń przedszkolnych

Umowa najmu nr

zawarta w w dniu pomiędzy:

Gminą – **Przedszkolem** nr z siedzibą w reprezentowanym przez
– Dyrektora Przedszkola działającego na podstawie pełnomocnictwa nr udzielonego przez Wójta/Burmistrza/ Prezydenta* Gminy/Miasta*, zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”

a

..... (nazwa firmy/imię i nazwisko osoby fizycznej*) (siedziba i adres firmy/adres zamieszkania osoby fizycznej*), NIP, wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego – rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy pod numerem /działającym na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej*, reprezentowanym przez (imię i nazwisko osoby reprezentującej firmę), zwanym dalej „**Najemcą**”,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest oddanie w najem pomieszczenia o powierzchni m², zwanego dalej „przedmiotem najmu”, znajdującego się w budynku usytuowanym na nieruchomości stanowiącej własność Gminy
2. Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu do użytkowania z dniem
3. Wydanie przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Wynajmujący oświadcza, że dysponuje zgodą właściwego organu Gminy na zawarcie niniejszej umowy.

§ 2

1. Przedmiot najmu będzie wykorzystywany na prowadzenie
2. Zmiana rodzaju działalności określonej w ust. 1 każdorazowo wymaga zgody Wynajmującego w formie pisemnej.
3. Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu w następujących dniach/godzinach:
4. Zmiana dni i godzin korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych umożliwiających Najemcy korzystanie z przedmiotu najmu, zapewniających dostawę energii elektrycznej, ogrzewania, ciepłej i zimnej wody.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowane działaniem Najemcy lub siły wyższej, jak również wynikłe z powodu braku dostaw wymienionych mediów.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie w celu określonym w umowie,
 - b) utrzymania w trakcie używania przez niego przedmiotu najmu warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp i przeciwpożarowych,
 - c) utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie sanitarnym i technicznym,
 - d) w razie stwierdzenia takiej konieczności, dokonywania napraw i konserwacji przedmiotu najmu oraz usuwania ewentualnych awarii we własnym zakresie i na własny koszt – zakres napraw obciążających Najemcę określa art. 681 kodeksu cywilnego (drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody),
 - e) dbałości o czystość i estetykę przedmiotu najmu,
 - f) niedokonywania zmian przedmiotu najmu naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu lub budynku, w którym on się znajduje bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do pokrycia szkód powstałych z jego winy, dotyczących przedmiotu najmu oraz urządzeń budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, służących do wspólnego użytku.

§ 5

1. Jeżeli w czasie trwania najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

§ 6

Najemca nie może podnajmować za opłatą bądź oddać do bezpłatnego używania przedmiotu najmu osobom trzecim.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości zł (słownie zł) miesięcznie plus podatek VAT w wysokości 23%, tj. łącznie brutto zł (słownie zł).
2. Strony ustalają następujące zasady określania wysokości i uiszczania opłat za poszczególne świadczenia związane z umożliwieniem Najemcy korzystania z energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania (świadczenia dodatkowe)

-
-
3. Czynsz najmu płatny jest w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
 4. Strony ustalają, że wysokość należnego Wynajmującemu czynszu będzie korygowana nie częściej niż raz w roku, poczynając od dnia, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.
 5. Wynajmujący jest uprawniony do dokonania zmiany wysokości stawki czynszu na zasadach, o których mowa w ust. 4, na podstawie jednostronnego pisemnego oświadczenia, bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
 6. W przypadku niezapłacenia w terminie opłat, o których mowa w ust. 1 i ust. 2, Wynajmujący będzie naliczał bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia.
 7. **W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Wynajmujący jest uprawniony do odszkodowania w wysokości 300% ostatnio obowiązującej stawki czynszu najmu.**

§ 8

1. Przed przyjęciem przedmiotu najmu do używania Najemca zobowiązuje się wpłacić na konto Wynajmującego nr kaucję gwarancyjną w wysokości zł (słownie:..... zł).
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, jest przeznaczona na pokrycie szkód wynikających z niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu oraz na pokrycie ewentualnych nieuregulowanych zobowiązań z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe.
3. Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w całości w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu, o ile Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń związanych z realizacją niniejszej umowy.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda, o której mowa w ust. 2, przekroczyła wartość wniesionego zabezpieczenia.

§ 9

Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia do dnia

§ 10

1. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie Najemcy w przypadku:
 - a) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - zwłoki w płatności czynszu lub świadczeń dodatkowych co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - dopuszczenia się samowoli budowlanej,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej,

- używania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa (przepisy bhp i przeciwpożarowe, przepisy sanitarne),
 - prowadzenia w przedmiocie najmu działalności innej niż określona w § 2 ust. 1 bez zgody Wynajmującego,
- b) złożenia przez Najemcę fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę bądź zatajenia okoliczności mających wpływ na zawarcie umowy najmu,
 - c) skazania Najemcy prawomocnym wyrokiem sądu karnego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
3. Wynajmujący może udzielić Najemcy-dniowego terminu na usunięcie skutków naruszenia warunków umowy.
 4. Jeżeli wady przedmiotu najmu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowiu Najemcy lub albo osób u niego zatrudnionych, Najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

§ 11

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w terminie dni od daty rozwiązania umowy.
2. Przekazanie przedmiotu najmu Wynajmującemu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku pogorszenia stanu przedmiotu najmu wykraczającego poza zakres zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji Najemca jest zobowiązany do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na własny koszt.
4. Wynajmujący może żądać przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę w pomieszczeniu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy po uprzednim udzieleniu Najemcy-dniowego terminu na usunięcie rzeczy.

§ 12

1. Faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia związane z realizacją umowy będą doręczane na adres:
 - Wynajmujący
 -
 -
 - Najemca
 -
 -
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu.

3. W przypadku zaniechania wypełnienia obowiązku, o którym mowa w ust. 2, przez którąkolwiek ze stron, faktury oraz wszelkie pisma i oświadczenia wysłane na ostatnio wskazany adres uznaje się za prawidłowo doręczone.

§ 13

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnego aneksu, z zastrzeżeniem § 7 ust. 5 umowy.
3. Spory wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygać będzie sąd powszechny właściwy dla Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

(wynajmujący)

.....

(najemca)

* niepotrzebne skreślić