

Umowa najmu

zawarta w dniu..... r.

pomiędzy:

Gminą Mełgiew, ul. Partyzancka 2, 21-007 Mełgiew, NIP 712-291-45-32, REGON 431019589
reprezentowaną przez:

Magdalenę Wójcik- Wójta Gminy

zwaną w treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
.....
.....

zwanym w treści umowy **Najemcą**

wspólnie zwanymi **Stronami**,

o treści następującej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem jednopiętrowego budynku znajdującego się na nieruchomości położonej w Mełgwi przy ul. Kościelnej 31 oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka nr 1213 (dotychczasowa działka nr 601/8).
2. Budynek, o którym mowa w ust. 1, wyposażony jest w instalację elektryczną oraz wodno-kanalizacyjną i gazową.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy do używania pomieszczenia znajdujące się na parterze w budynku określonym w § 1, o pow. użytkowej 151,05 m² wraz z gruntem o pow. 20,00 m², na prowadzenie ogólnodostępnej apteki.
2. Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera protokół określający stan techniczny przedmiotu najmu w dniu wydania go Najemcy.
3. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń do jego stanu technicznego.
4. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu w dniu

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, że Najemca nie może dokonywać zmian przeznaczenia lokalu, jak i związanych z nim prac budowlanych (m.in. przebudowy, rozbudowy, rozbiórki) bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
2. Najemca nie może wykorzystywać przedmiotu najmu na inne cele niż określone w § 2 ust. 1.

3. Wynajmujący oświadcza, że Najemca nie może umieszczać na przedmiocie najmu reklam, napisów, nośników reklamy itp. bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Najemca zobowiązuje się doposażyć na własny koszt wynajęty lokal w urządzenia, przedmioty i sprzęty niezbędne do prowadzenia ww. działalności przez okres trwania umowy.

§ 4

Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 5 lat tj. od dnia

§ 5

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu następujące należności:
 - a) czynsz za lokal w wysokości zł za 1 m² powierzchni użytkowej przedmiotu najmu, co stanowi miesięcznie kwotę zł netto (słownie:) podwyższoną o podatek VAT wg obowiązującej stawki podatku od towarów i usług,
 - b) czynsz za grunt w wysokości zł netto za 1 m² pow. gruntu, co stanowi miesięcznie kwotę zł netto (słownie:) podwyższoną o podatek VAT wg. obowiązującej stawki podatku od towarów i usług,
 - c) opłaty eksploatacyjne w postaci opłat za c.o. w skali miesiąca w zryczałtowanej wysokości w kwocie 678,14 zł netto (słownie: sześćset siedemdziesiąt osiem złotych 14/100 netto), podwyższone o podatek VAT wg obowiązującej stawki podatku od towarów i usług.
 - d) opłaty za energię elektryczną wg wskazań podlicznika,
 - e) opłaty za wywóz nieczystości płynnych.
2. Czynsz i opłaty, wskazane w ust. 1 będą płatne w terminie 14 dni od otrzymania przez Najemcę faktury VAT na rachunek bankowy wskazany w treści faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. W przypadku zmiany wysokości opłat za centralne ogrzewanie wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie ponoszonych kosztów za c.o. przez Wynajmującego, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat za c.o. dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
4. Strony mogą uzgodnić przesyłanie faktur VAT drogą elektroniczną, po uprzednim pisemnym powiadomieniu Wynajmującego o adresach poczty elektronicznej, na które faktury mają być przekazywane.
5. Strony ustalają, że poza czynszem i opłatami, wskazanymi w ust. 1, Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatku od nieruchomości w terminach i wysokościach określonych w decyzjach wymiarowych wystawionych przez Wynajmującego.
6. Opłaty za wodę będą opłacane przez Najemcę na podstawie odrębnie zawartej umowy z dostawcą wody.
7. Czynsz określony w ust. 1 lit. a i b, będzie podlegał corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, z uwzględnieniem ust. 8-10.

8. Waloryzacji podlega czynsz obowiązujący w miesiącu lutym roku, w którym następuje waloryzacja.
9. Waloryzacja będzie obowiązywała od 1 marca każdego roku kalendarzowego.
10. W przypadku, gdy wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych, o którym mowa w ust. 7, za dany rok kalendarzowy będzie ujemny, wówczas czynsz za dany rok wynosi tyle, ile za rok poprzedzający.
11. Zmiana czynszu wynikająca z waloryzacji, o której mowa w ust. 7 nie wymaga dla swej ważności podpisania aneksu do umowy. Dla ważności zmiany wymagane jest pisemne powiadomienie Najemcy zawierające określenie nowej wysokości czynszu.

§ 6

1. Do obowiązków Najemcy należą w szczególności:
 - a) użytkowanie przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie,
 - b) utrzymanie urządzeń wodno-kanalizacyjnych w należytym stanie sanitarnym,
 - c) dokonywania na własny koszt wszelkich bieżących napraw i konserwacji w pomieszczeniach, o ile okażą się konieczne w czasie trwania umowy,
 - d) utrzymywanie porządku na terenie przedmiotu najmu, o którym mowa w § 2 ust. 1, jak i wokół niego.
 - e) terminowe uiszczanie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych i publicznoprawnych, o których mowa w § 5.
2. Najemca zapewnia we własnym zakresie i na własny koszt wywóz odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Najemca podczas użytkowania przedmiotu najmu zobowiązany jest do przestrzegania przede wszystkim przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych.
4. W przypadku niedotrzymania terminów płatności czynszu bądź opłat eksploatacyjnych Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. Po zakończeniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie w terminie 30 dni od zakończenia umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
6. W przypadku, gdy Najemca uchyli się od obowiązku wydania przedmiotu najmu w terminie określonym w ust. 5, Wynajmujący może żądać zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotności czynszu najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 pkt a i b za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
7. Najemca zobowiązany jest zapłacić karę umowną w terminie 14 dni od otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty.
8. Wynajmujący może żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich szkodach i awariach powstałych w przedmiocie najmu podczas jego użytkowania.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody, które powstaną na skutek naruszenia obowiązku dbałości o przedmiot najmu i jest zobowiązany do usunięcia szkód, za które odpowiada.

3. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach istotnych dla prawidłowej realizacji umowy najmu, w szczególności o niespełnianiu przez Najemcę lub niezrealizowaniu przez niego któregokolwiek z zapewnień lub obowiązków określonych umową najmu.
4. Najemca może wyłącznie za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego oddać przedmiot najmu osobom trzecim w podnajem, do używania, bądź do używania i pobierania pożytków.
5. W przypadku niedochowania przez Najemcę wymogu, określonego w ust. 4, Wynajmujący może żądać zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotności czynszu najmu brutto, określonego w § 5 ust. 1 pkt a i b.
6. Najemca zobowiązany jest zapłacić karę umowną w terminie 14 dni od otrzymania od Wynajmującego wezwania do zapłaty.
7. Wynajmujący może żądać odszkodowania przekraczającego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody mienia Najemcy, w tym za zniszczenia, uszkodzenia, także utratę i kradzieże rzeczy ruchomych wniesionych przez Najemcę lub inne osoby do przedmiotu najmu.

§ 8

1. Niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron.
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia z ważnych przyczyn, tj.:
 - a) gdy przedmiot najmu będzie niezbędny na inne cele Wynajmującego,
 - b) gdy Najemca dokona ingerencji w przedmiot najmu w zakresie przebudowy lub budowy wykraczającej poza bieżącą eksploatację i konserwację bez zgody Wynajmującego lub wbrew wcześniejszym ustaleniom z Wynajmującym,
 - c) w szczególnie uzasadnionych okolicznościach leżących po stronie Wynajmującego, których nie mógł przewidzieć w chwili zawierania umowy.

§ 9

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory wynikłe na tle niniejszej umowy najmu rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę najmu sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

Protokół zdawczo – odbiorczy

Protokół zdawczo – odbiorczy
przekazania lokalu użytkowego (według stanu bieżącego)
sporządzony dniaroku w Mełgwi:

Najemca:

.....
.....
.....

Wynajmujący:

Gmina Mełgiew, ul. Partyzancka 2, 21-007 Mełgiew, reprezentowana przez Wójta Gminy –
Magdalenę Wójcik.

Niniejszym w dniu przejmuję od Gminy Mełgiew lokal użytkowy o
powierzchni 151,05 m² w budynku znajdującym się na terenie Gminy Mełgiew w Mełgwi, ul.
Kościelna 31, 21-007 Mełgiew, który posiada następujące wyposażenie w urządzenie
techniczne:

Urządzenia		
rodzaj	ilość	spis stanu technicznego
1	2	3
I. Instalacja elektryczna:		
gniazda wtykowe zwykłe		
gniazda wtykowe z uziemieniem		
gniazda wtykowe siłowe		
wyłączniki		
dzwonek elektryczny		
oprawy żarówek		
oprawy świetlówek		
licznik energii elektrycznej		
II. Instalacja wodno - kanalizacyjna:		
umywalka		
III. Instalacja gazowa:		
kuchenka gazowa		
IV. Instalacja grzejna:		
piecyk		
V. Inne wyposażenie:		
drzwi zewnętrzne		
drzwi wewnętrzne		
okna		
podłogi		
wykładziny podłogowe		
glazura		
instalacja telefoniczna		
piwnica		
inne - pozostałe		

Wynajmujący ani Najemca nie wnoszą żadnych uwag, co do stanu technicznego przejętego lokalu.

Dodatkowe oświadczenia stron:

.....
.....
.....
.....

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca