

(projekt)

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu2014r. w Rudzie Malenieckiej pomiędzy:

Gminą Ruda Maleniecka z siedzibą w Rudzie Malenieckiej, 26 – 242 Ruda Maleniecka 99A, NIP 658 187 20 92, Regon 291010659 reprezentowaną przez:

Wójta Gminy - Leszka Kucę zwaną w dalszej części umowy *Wynajmującym*

a

..... reprezentowaną przez:

..... zwaną w dalszej części umowy *Najemcą*

§1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem działki 155/5 położonej w miejscowości Ruda Maleniecka 99A, dla której Sąd Rejonowy w Końskich prowadzi księgę wieczystą KW nr KI1K/00021669/6.
2. Nieruchomość opisana w ust.1 nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wynajmującego.
3. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy o powierzchni **56,62 m²** usytuowany na parterze w nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 umowy z przeznaczeniem na działalność związaną z rehabilitacją leczniczą.
4. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodociągową, kanalizacyjną i centralnego ogrzewania.
5. Najemca lokalu został wybrany w wyniku przetargu ustnego - licytacji, który odbył się w dniu 2014r.

§3

Oświadczenie Najemcy

1. Najemca oświadcza, że:
 - a) posiada pełną zdolność finansową zapewniającą terminowe regulowanie wszystkich swoich zobowiązań na rzecz Wynajmującego związanych z realizacją umowy,
 - b) znany mu jest stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w sprawie szczegółowego wyposażenia lokalu - przystosuje go we własnym zakresie na własny koszt i ryzyko do zamierzonej działalności rehabilitacyjnej oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu oraz o odszkodowanie,
 - c) po zakończonym okresie najmu zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

2. Rozwiązanie umowy najmu lub jej wygaśnięcie, w tym z upływem okresu na jaki została zawarta, nie pociąga obowiązku zwrotu przez Wynajmującego nakładów finansowych poniesionych przez Najemcę na przedmiot najmu.

3. W przypadku rozwiązania umowy najmu przez Najemcę przed upływem okresu obowiązywania umowy, Najemca zobowiązany będzie zwrócić na rzecz Wynajmującego koszty wykonania remontu poniesione na przystosowanie lokalu do prowadzenia w nim działalności związanej z prowadzeniem rehabilitacji leczniczej.

4. Koszty poniesionych nakładów przez Wynajmującego na przystosowanie lokalu do celów prowadzenia rehabilitacji leczniczej opisuje załącznik nr 1 do umowy tj. kosztorys powykonawczy.

§4

Czas trwania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. **od dnia 2014r. do dnia 2017r.**
(tj. 3 lata)

§5

Opłaty

1. Z tytułu umowy najmu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego od dnia podpisania umowy miesięczny czynsz w wysokości **zł netto**.

2. Oprócz czynszu Najemca ponosić będzie dodatkowo miesięczne opłaty z tytułu:

a) ogrzewania lokalu – zł netto płatne przez cały okres obowiązywania umowy,

b) dostawy zimnej wody – ryczałt zł netto,

c) odprowadzania ścieków – ryczałt zł netto,

3. Do opłat wymienionych w ust. 1 i 2 doliczony zostanie podatek VAT w ustawowej wysokości.

4. Opłaty za energię elektryczną Najemca będzie regulował na podstawie odrębnej umowy zawartej z Zakładem Energetycznym.

5. Najemca zobowiązany jest do:

a) zawarcia indywidualnej umowy na odbiór odpadów komunalnych z wybranym przedsiębiorcą posiadającym wpis w rejestrze działalności regulowanej w zakresie odbioru odpadów komunalnych z nieruchomości na terenie Gminy Ruda Maleniecka,

b) ponoszenia opłat związanych z opłacaniem podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia mienia i odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w miejscu najmu.

b) regularnego i w ustalonej wysokości uiszczania czynszu oraz opłat wymienionych w §5 ust. 2 z góry za dany miesiąc na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na jego konto w terminie **do dnia 10-tego danego miesiąca**.

Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Najemcy.

6. Czynsz za niepełne miesiące liczony będzie proporcjonalnie do ilości dni, przez które Najemca korzysta z przedmiotu najmu.

7. Jeżeli w czasie Umowy najmu nastąpi zmiana cen mających wpływ na stawkę czynszu Wynajmujący ma prawo do jego waloryzacji, nie częściej niż raz w roku.

Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy lecz winna być poprzedzona pisemnym zawiadomieniem o dokonanej podwyżce.

Wzrost czynszu nie może być większy niż wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni.

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić od miesiąca następnego po ogłoszeniu wskaźnika inflacji przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

§6

Szczególne prawa i obowiązki stron

1. Wszelkie zmiany w przeznaczeniu przedmiotu najmu mogą odbywać się jedynie za pisemną, uprzednią zgodą Wynajmującego.
2. Nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę (np. malowanie, naprawa okien, drzwi, podłóg, instalacji itp.).
3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu oraz przestrzegać w tym zakresie obowiązujących przepisów prawa w szczególności dotyczących bhp i ochrony przeciwpożarowej.
4. Najemca nie może podnajmować wynajmowanego lokalu do korzystania osobom trzecim. Naruszenie niniejszego postanowienia stanowi podstawę rozwiązania umowy z winy Najemcy.
5. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Wszelkie prace remontowe, budowlane i inwestycyjne, które zamierza prowadzić Najemca muszą być realizowane za zgodą Wynajmującego z zachowaniem przepisów prawa budowlanego. Obowiązkiem Najemcy jest uzyskanie niezbędnych zezwoleń i uzgodnień właściwych organów administracji rządowej i samorządowej.
7. Wynajmujący ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu najmu pod względem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą.
8. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu najmu i prowadzeniem na nim działalności.

§7

Postanowienia końcowe

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca w sposób rażący dopuszcza się naruszeń istotnych postanowień umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Najemca:

Wynajmujący: