

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO WZÓR Nr

W dniu ....., w Baranowie Sandomierskim, pomiędzy:  
Gminnym Zakładem Użyteczności Publicznej z siedzibą ul. Langiewicza 8, 39-450 Baranów Sandomierski, zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJACYM**, reprezentowaną przez **Pana** .....,  
a  
..... **zamieszkałą** ....., zwanym/ą w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**,  
została zawarta umowa o treści następującej:

### § 1.

#### Przedmiot umowy i przeznaczenie lokalu

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego składającego się z odrębnych pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 442,94 m<sup>2</sup> znajdujących się na II piętrze w budynku ośrodka zdrowia w Baranowie Sandomierskim przy ul. Zamkowej 24, 39-450 Baranów Sandomierski zlokalizowanego na cz. dz. ewid. 327/19 wraz z powierzchnią przynależnego gruntu w niewydzielonej części 190,00 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na .....
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiotowy lokal, a Najemca wyraża na powyższe zgodę.
3. Najemca oświadcza, że opisany wyżej lokal będzie przeznaczony na prowadzenie działalności usługowej.
4. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, podnajmować lub używać przedmiotu umowy w całości lub w części osobom trzecim.
5. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. W przypadku dokonania przez Najemcę zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
7. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu, opisanego w § 1.

### § 2

#### Obowiązki Najemcy

1. Najemca jest odpowiedzialny za realizację wymogów prawnych, związanych z prowadzoną działalnością.
2. Najemca będzie zobowiązany do wykonania we własnym zakresie i na własny koszt:
  - 1) koncepcji aranżacji wynajmowanego lokalu (442,94 m<sup>2</sup>) oraz uzyskania jej akceptacji przez Wynajmującego.
  - 2) **dostosowania lokalu do wymogów technicznych i sanitarnych, jaką powinna spełniać prowadzona działalność usługowa**, prac ogólnobudowlanych i branżowych we wskazanej lokalizacji oraz montażu niezbędnych urządzeń i wyposażenia do prowadzenia planowanej działalności usługowej;
  - 3) **uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów umożliwiających prowadzenie działalności usługowej**;
  - 4) zamontowania podlicznika wodomierza, podlicznika energii elektrycznej dla przedmiotowych lokali;

2. Najemca będzie ponosił koszty zużycia mediów na podstawie odrębnie zawartych umów, tj. wody, odprowadzenie ścieków, energii elektrycznej, wywóz odpadów komunalnych i za Internet. Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów ubezpieczenia budynku proporcjonalnie do zajmowanej w budynku powierzchni.
3. Po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, chyba że strony postanowią inaczej.
4. Nadto Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 1 ust. 1 umowy, zgodnie z przepisami prawa;
  - 2) Najemca zobowiązany jest do utrzymania ładu, czystości i porządku w obrębie najmowanego lokalu;
  - 3) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny lokalu;
  - 4) wszelkie ewentualne uszkodzenia, wynikłe podczas eksploatacji lokalu, Najemca naprawi we własnym zakresie i na własny koszt.
  - 5) ewentualne przeróbki budowlane Najemca może dokonywać tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego;
  - 6) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie 14 dni od jej dokonania, celem zmiany niniejszej umowy.
5. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 1 i § 2 ust. 4 Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

### § 3

#### Prawa i Obowiązki stron Umowy najmu

Strony umowy oświadczają, że:

1. Za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, c.o., elektrycznej lub powstałych w wyniku innych zdarzeń niezawinionych przez Najemcę, Najemca nie ponosi odpowiedzialności, a Wynajmujący jest zobowiązany usunąć awarie tak aby przedmiot najmu mógł spełniać swoje przeznaczenie społeczno-gospodarcze. W pozostałym zakresie za powstałe szkody odpowiada Najemca.
2. Wynajmujący w sytuacji nieusunięcia szkód za które odpowiada Najemca, w terminie uzgodnionym na piśmie przez strony może żądać zwrotu poniesionych kosztów od Najemcy. lub zaliczenia ich na poczet świadczeń czynszowych w przypadku zalegania w terminie ich płatności.
3. Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego o konieczności dokonania napraw obciążających wynajmującego. W razie zaniechania tego obowiązku, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy.
4. W przypadku konieczności dokonania napraw obciążających Wynajmującego w przedmiocie najmu, Najemca zobowiązany jest zapewnić swobodny dostęp do lokalu po uprzednim powiadomieniu go przez Wynajmującego na 7 dni naprzód przed planowanym rozpoczęciem prac.
5. Nie wykonanie przez Wynajmującego napraw go obciążających w uzgodnionym przez strony terminie ich wykonania daje możliwość Najemcy wykonania we własnym zakresie naprawy na koszt Wynajmującego. Wysokość tych nakładów może zostać zaliczona na poczet świadczeń czynszowych należnych Wynajmującemu.
6. W sytuacji określonej w ust. 6 najemca według swego wyboru może żądać zwrotu poniesionych kosztów lub zaliczenia ich na poczet świadczeń czynszowych.
7. W przypadku naruszenia zasad określonych w ust. 3 i 4 wynajmujący po upływie terminu zakreślonego i uzgodniono przez strony może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym.

## **§ 4** **Czynsz i opłaty**

1. Strony ustalają czynsz najmu w wysokości ..... złotych (słownie: ..... złotych) miesięcznie, plus należny podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry, bez wezwania do 20-tego każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
3. W razie nieterminowej zapłaty czynszu za najem Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów od każdego upomnienia, za nieterminową zapłatę czynszu za najem na podstawie rozporządzenia ministra finansów w sprawie wysokości kosztów upomnienia skierowanego przez wierzyciela do zobowiązanego przed wszczęciem egzekucji administracyjnej.
5. Wszelkie opłaty i podatki związane z niniejszą umową ponosi Najemca.
6. Za datę zapłaty czynszu uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
7. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez jego podpisu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu za najem o dodatni wskaźnik inflacji. Czynsz może być waloryzowany corocznie lub w okresach kilkuletnich (suma wskaźnika z okresu objętego inflacją), lecz nie częściej niż z końcem każdego roku kalendarzowego w oparciu o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS.
7. W przypadku należności wymagalnych, Gmina Baranów Sandomierski zalicza wpływy na swój rachunek w następującej kolejności: koszty, odsetki, należność główna.
8. Czynsz najmu, Najemca wpłacał będzie na konto Gminy Baranów Sandomierski nr konta BS Tarnobrzeg O/Baranów Sandomierski 42 9434 1067 2004 1400 0130 0001, bez wezwania.
9. Czynsz za najem lokalu w wylicytowanej kwocie płatny będzie od momentu uruchomienia lokalu lecz nie później niż 01.09.2022r. Najemca pisemnie powiadomi Wynajmującego o uruchomieniu lokalu na II piętrze w budynku ośrodka zdrowia w Baranowie Sandomierskim przy ul. Zamkowej 24. Na czas prowadzonych prac budowlano - adaptacyjnych lecz nie dłużej niż do 31.08.2022r., czynsz za najem lokalu będzie płatny w kwocie 1zł/1 m<sup>2</sup>. Należne media stosownie do zużycia oraz należne podatki i opłaty lokalne od momentu podpisania umowy.

## **§ 5** **Kaucja**

Wadium nie podlega zwrotowi, a zalicza się je na poczet kaucji. Kaucja będzie stanowić zabezpieczenie na rzecz właściwego wykonania niniejszej umowy. W przypadku braku podstaw do potrąceń, po zakończeniu umowy kaucja zostanie zwrócona przez Wynajmującego, najpóźniej w ciągu 1 miesiąca po uregulowaniu przez Najemcę wszystkich zobowiązań wynikających z zawartej umowy. Wynajmujący ma prawo wezwać najemcę do waloryzacji kaucji o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS.

**§ 6**  
**Czas trwanie umowy**

1. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia .....do.....
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

**§ 7**  
**Wypowiedzenie umowy**

1. Jeżeli Najemca pomimo wcześniejszego upomnienia i udzielenia miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu nadal zalega z zapłatą należności, używa przedmiot najmu niezgodnie z obowiązkami określonymi w niniejszej umowie, a także bez zgody Wynajmującego odda całość lub część przedmiotu najmu do używania innym osobom Wynajmujący może rozwiązać umowę przez jednostronne oświadczenie woli ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wcześniejsze rozwiązanie umowy przez Wynajmującego nastąpić może za sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, ze zwrotem nakładów poniesionych na przedmiot najmu przez Najemcę, w przypadku przeznaczenia lokalu na cele inne niż określone w § 1 ust. 1.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić również na pisemny wniosek Najemcy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Umowa najmu może być rozwiązana za porozumieniem stron na podstawie pisemnego porozumienia zawierającego w szczególności termin rozwiązania umowy i wydania przedmiotu najmu.
7. Rozwiązanie umowy następuje:
  - 1) w przypadku upływu czasu, na który została zawarta umowa;
  - 2) w przypadku określonym w ust. 2 lub 3, z ostatnim dniem wskazanym przez Wynajmującego w oświadczeniu o rozwiązaniu umowy.

**§ 8**  
**Ubezpieczenia**

1. Ubezpieczenie ruchomości stanowiącej własność Najemcy obciąża Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do posiadania ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej wobec osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością
3. Najemca zobowiązany jest również do ponoszenia kosztów ubezpieczenie budynku proporcjonalnie do zajmowanej w budynku powierzchni.
4. Wynajmujący nie odpowiada za zabezpieczenie lokalu
5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone Najemcy w wyniku zalania, ognia i innych zdarzeń losowych oraz włamania.

**§ 9**  
**Korespondencja**

1. W okresie trwania najmu strony są obowiązane informować się nawzajem o każdej zmianie adresu.
2. Korespondencję nieodebraną, wysłaną na adres określony w niniejszej umowie, listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru, uważa się za doręczoną.

**§ 10**  
**Postanowienia końcowe**

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygać polubownie.
4. W przypadku braku porozumienia, spór będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**

