

PRZEDWSTĘPNA UMOWA NR .....

W dniu ....., w Baranowie Sandomierskim, pomiędzy:

**Gminą Baranów Sandomierski**, z siedzibą **ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski**, zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJACYM**, reprezentowaną przez .....

a

..... z siedzibą ....., zwanym/ą

w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**,

została zawarta umowa przedwstępna o treści następującej:

§ 1.

1. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się zawrzeć właściwą umowę najmu lokalu handlowo-usługowego zlokalizowanego w planowanym do budowy budynku handlowo-usługowym na dz. ewid. 2741/2 położonej w miejscowości Wola Baranowska, na wezwanie Najemcy, po przekazaniu budynku do użytkowania, lecz nie później niż po upływie 3 miesięcy od daty przekazania lokalu Najemcy celem wykonywania prac wykończeniowych.
2. W przypadku nieuzyskania pozwolenia na użytkowanie z przyczyn nie leżących po stronie Najemcy termin podpisania umowy ulega przesunięciu do czasu uzyskania przedmiotowego pozwolenia.
3. W przypadku braku wezwania Najemcy do podpisania umowy najmu, w terminie określonym w ust. 1, Wynajmujący wzywa Najemcę do podpisania umowy, a w przypadku odmowy Najemcy lub niezgłoszenia się do podpisania umowy w wyznaczonym terminie, umowa przedwstępna ulega rozwiązaniu, a wniesiona kaucja zatrzymaniu.
4. Odstąpienie od podpisania umowy najmu, nie upoważnia Najemcy do żądania zwrotu poniesionych nakładów związanych z realizacją niniejszej umowy.

§ 2.

1. Strony zgodnie postanawiają, że wniesione wadium wraz z podpisaniem niniejszej umowy przedwstępnej staje się kaucją, stanowiącą zabezpieczenie na wypadek wycofania się Najemcy z umowy i nie przystąpienia do podpisania właściwej umowy najmu.
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy przez Wynajmującego, najpóźniej w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy najmu.

§ 3.

Strony umowy zobowiązują się zawrzeć umowę najmu o następującej treści:

## „UMOWA Nr ....."

W dniu ....., w Baranowie Sandomierskim, pomiędzy:  
Gminą Baranów Sandomierski, z siedzibą ul. Gen. Leopolda Okulickiego 1, 39-450 Baranów Sandomierski, zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJACYM**, reprezentowaną przez

.....,

a

..... z siedzibą ....., 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 z przeznaczeniem na działalność handlowo-usługową o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> i przynależnej do niego części gruntu o powierzchni ..... m<sup>2</sup>, w budynku handlowo-usługowym zlokalizowanym na dz. ewid. 2741/2 położonej w miejscowości Wola Baranowska.
2. Najemca oświadcza, że opisany wyżej lokal będzie przeznaczony na prowadzenie działalności handlowo-usługowej, której przedmiot nie będzie kolidował i nie będzie uciążliwy dla zlokalizowanego w budynku ośrodka zdrowia oraz bezpośredniego sąsiedztwa obiektów sakralnych i oświatowych.
3. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, podnajmować lub używać przedmiotu umowy w całości lub w części osobom trzecim.
4. Zmiana przeznaczenia lokalu, rodzaju i branży prowadzonej w nim działalności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 2

#### Prawa i Obowiązki

1. Najemca będzie ponosił koszty zużycia mediów na podstawie odrębnie zawartych umów, w tym:
  - 1) wg. wskazań licznika: ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków, energii elektrycznej;
  - 2) energii cieplnej /c.o. - proporcjonalnie do powierzchni budynku;
  - 3) wywozu odpadów komunalnych zgodnie ze złożoną deklaracją śmieciową;
  - 4) Internetu na podstawie odrębnie zawartej umowy.
3. Najemca zobowiązany będzie do zapłaty podatku od nieruchomości i innych zobowiązań publicznych wynikających z właściwych przepisów.
4. Najemca zobowiązany jest ponadto do:
  - 1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności usługowo-handlowej, zgodnie z przepisami prawa;
  - 2) jako najemca wiodący zobowiązany będzie do utrzymania ładu, czystości i porządku w obrębie najmowanego lokalu, jak również w częściach wspólnych budynku, tj. korytarz, przedsionek i toalety oraz terenu wokół budynku i parkingu. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z tego obowiązków, odpowiednie czynności w tym zakresie podejmie Wynajmujący, obciążając kosztami Najemcę;
  - 3) pokrycia kosztów oświetlenia oraz zużycia wody i kanalizacji w częściach wspólnych budynku, tj. korytarz, przedsionek, kotłownia i toalety ogólnodostępne, w związku z powyższym zobowiązany będzie połączyć wewnętrzną instalację elektryczną

i wodociągową lokalu z wykonanymi przez Wynajmującego instalacjami w w/w częściach wspólnych;

- 4) dbałości o estetykę i wystrój wewnętrzny lokalu;
5. Wszelkie ewentualne uszkodzenia lub szkody, wynikłe podczas eksploatacji lokalu powstałe w samym lokalu, jak również w częściach wspólnych, Najemca zobowiązany będzie naprawić we własnym zakresie i na własny koszt. W przypadku braku reakcji Najemcy w tym zakresie, naprawy dokona Wynajmujący, obciążając kosztami Najemcę.
6. Ewentualne przeróbki budowlane Najemca może dokonywać za uprzednią zgodą Wynajmującego.
7. Po rozwiązaniu umowy lub zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany będzie do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, chyba że strony postanowią inaczej.

### **§ 3**

#### **Czynsz i opłaty**

1. Czynsz za najem lokalu oraz należne podatki płatne będą od momentu oddania do użytkowania obiektu budowlanego, natomiast media stosownie do zużycia.
2. Strony ustalają czynsz najmu w wysokości ..... złotych (słownie złotych: .....) miesięcznie, plus należny podatek VAT.
3. Czynsz płatny będzie z góry, bez wezwania do 20-tego każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
4. W razie nieterminowej zapłaty czynszu za najem Wynajmującemu przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
5. 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.
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.
8. Wysokość czynszu za najem będzie waloryzowana corocznie z dniem 1 marca, bez konieczności zmiany umowy, o opublikowany przez Prezesa GUS średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi z dniem 1 marca roku następującego po roku podpisania umowy przedwstępnej. Kwotę waloryzacji zaokrągla się w górę do pełnych złotych.
9. W przypadku należności wymagalnych, Gmina Baranów Sandomierski zalicza wpływy na swój rachunek w następującej kolejności: koszty, odsetki, należność główna.
10. 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.

### **§ 4**

#### **Czas trwanie umowy**

1. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia .....do.....
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym m.in. zostaną wskazane bieżące wskazania podliczników energii i wody.

## **§ 5**

### **Wypowiedzenie umowy**

1. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego nastąpić może:
  - 1) z pełnym zwrotem nakładów poniesionych na przedmiot najmu przez Najemcę, w szczególnych okolicznościach konieczności przeznaczenia lokalu na cele inne niż określone w § 1 ust. 2 umowy;
  - 2) bez zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot najmu przez Najemcę:
    - a) w przypadku powstania sześciomiesięcznej zaległości w zapłacie czynszu za przedmiot najmu na rzecz Wynajmującego, pomimo wcześniejszych upomnień i wezwań do zapłaty zaległego czynszu;
    - b) dokona zmiany rodzaju prowadzonej działalności bez zgody Wynajmującego.
2. Wypowiedzenie umowy przez Wynajmującego nastąpić może z zachowaniem następujących terminów wypowiedzenia:
  - 1) sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku określonym w ust. 1 pkt 1.
  - 2) miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadkach określonych w ust. 1 pkt 2.
3. Rozwiązanie umowy może nastąpić na pisemny wniosek Najemcy za sześciomiesięcznym 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.

## **§ 6**

### **Ubezpieczenia**

1. Ubezpieczenie ruchomości stanowiących 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 ubezpieczenia budynku proporcjonalnie do zajmowanej w budynku powierzchni. Ubezpieczenia budynku dokona Wynajmujący.
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.

## **§ 7**

### **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.

## § 8

### 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:**

