

UMOWA

najmu lokali

zawarta w dniu pomiędzy **Gminą Dmosin** reprezentowaną przez:

Danutę Supera - Wójta Gminy Dmosin, Dmosin 9, 95-061 Dmosin

zwaną w treści umowy "Wynajmującym"

a

..... prowadzącym

.....

.....

zwanym dalej "Najemcą"

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokale użytkowe znajdujące się w budynku położonym w Kołacinie 14B o łącznej powierzchni m², wyposażone w:
 - a. instalację wodno-kanalizacyjną,
 - b. instalację elektryczną,
 - c. centralne ogrzewanie,
2. Szczegółowy wykaz lokali określa załącznik Nr 1 do umowy.
3. Stan lokali zostanie określony w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 2.

W lokalach będących przedmiotem najmu, Najemca będzie świadczył usługi polegające na prowadzeniu punktu aptecznego w godzinach zapewniających zabezpieczenie potrzeb mieszkańców na wskazane usługi, t.j. w godzinach;

poniedziałek od do

wtorek od do

środa od do

czwartek od do

piątek od do

§ 3.

Najemca zobowiązany jest:

- 1) samodzielnie i na własny koszt wyposażyć lokal i dostosować do wymogów związanych z prowadzeniem punktu aptecznego.
- 2) uzyskać zezwolenie z Wojewódzkiego Inspektoratu Farmaceutycznego na prowadzenie punktu aptecznego.
- 3) rozpocząć działalność punktu aptecznego w wynajmowanym pomieszczeniu nie później niż w ciągu 3 mieniący od dnia podpisania umowy na najem lokalu.
- 4) W przypadku nie spełnienia wyżej wymienionych warunków Wynajmujący, może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu z tytułu umowy najmu, o którym mowa w § 1, miesięczny czynsz wg stawki**PLN** netto (słownie złotych:²) za 1 m² powierzchni użytkowej plus podatek od towarów i usług.
2. Czynsz miesięczny wynosi **zł** netto (słownie złotych:²) plus podatek VAT.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za dostawę świadczeń dodatkowych do lokalu, o którym mowa w § 1 (tzw. opłat eksploatacyjnych). Naliczenia obciążeń z tych tytułów Wynajmujący dokonywać będzie w oparciu rzeczywiste koszty poniesione na utrzymanie lokalu:
 - 1) za energię elektryczną – na podstawie odczytu z licznika w przeliczeniu zużytych kWh po otrzymaniu przez Wynajmującego rozliczenia zużytej energii elektrycznej dokonywanego przez dostawcę usługi.
 - 2) za zimną wodę w ilości odczytanej z wodomierza kwartalnie według taryfy za dostarczaną wodę obowiązującej na terenie Gminy Dmosin.
 - 3) za odprowadzenie ścieków komunalnych w ilości ustalonej na podstawie odczytów z wodomierza kwartalnie według stawki, jaką Gmina Dmosin płaci za wywóz nieczystości ciekłych (zgodnie z umową podpisaną z firmą świadczącą usługę opróżniania zbiorników bezodpływowych i transportu nieczystości ciekłych).
 - 4) za centralne ogrzewanie- Najemca będzie wносił zaliczkowo co miesiąc opłaty w kwocie **3,00 zł/1m²** powierzchni lokalu. Rozliczenie pobranych zaliczek zostanie dokonane po zakończeniu sezonu grzewczego. Ustalanie opłat za centralne ogrzewanie będzie odbywało się według następujących zasad:
 - a) Okres grzewczy trwa od października do września, przy czym pierwszy okres grzewczy trwa od dnia podpisania umowy do września.
 - b) Okres rozliczeniowy trwa od lipca do czerwca, przy czym pierwszy okres rozliczeniowy trwa od dnia podpisania umowy do czerwca.
 - c) W danym okresie rozliczeniowym w czerwcu, dokonywane są odczyty urządzeń pomiarowych- ciepłomierzy zainstalowanych w lokalu. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia możliwości dokonania odczytów wskazań urządzeń pomiarowych uprawnionemu pracownikowi Wynajmującego.
 - d) W miesiącach sierpień – wrzesień, po dokonaniu odczytów wskazań urządzeń pomiarowych Najemcy jest przedstawiane rozliczenie zużytego w celu ogrzania lokalu ciepła – na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych oraz kosztów wytworzenia ciepła w kotłowni znajdującej się w budynku (koszty zakupu węgla eko- groszku).
 - e) Jeżeli kwota uiszczonych przez Najemcę zaliczek:
 - jest niższa niż kwota należności wynikająca z wyliczenia, o którym mowa pod lit. d), Najemca jest zobowiązany do zapłaty różnicy między sumą zaliczek a należnością za ogrzewanie w terminie wskazanym w wystawionej fakturze VAT, nie krótszymi niż 14 dni;
 - jest wyższa niż kwota należności wynikająca z wyliczenia, o którym mowa pod lit. d), Najemca ma prawo do zgłoszenia pisemnego wniosku o wypłatę powstałej różnicy (nadpłaty). W przypadku niezłożenia oświadczenia przez Najemcę, Wynajmujący dokonuje zaliczenia nadpłaty na poczet kolejnych zaliczek, o których mowa w § 4 pkt. 4 informując Najemcę na piśmie o sposobie dokonanego zarachowania oraz o wpływie zaliczenia nadpłaty na poczet

- zaliczek na wysokość i terminy dokonywania przez Najemcę zaliczkowych płatności na poczet należności z tytułu ogrzewania lokalu.
4. Odpady stałe i odpady medyczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie i na jego koszt.
 5. Z tytułu prowadzenia działalności Najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Gminy Dmosin na dany rok podatkowy.
 6. Strony ustalają, że w każdym roku kalendarzowym począwszy od 1 marca czynsz będzie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa GUS, w roku poprzednim w stosunku do wcześniejszego, w przypadku gdy ogłoszony wskaźnik będzie dawał podstawy do podwyższenia obowiązującego czynszu.
 7. Waloryzacja czynszu następuje poprzez złożenie przez Wynajmującego oświadczenia i nie wymaga podpisania przez Strony aneksu do umowy. Po dokonaniu waloryzacji i złożeniu oświadczenia czynsz w nowej wysokości obowiązuje od dnia 1 marca roku kalendarzowego, w którym Wynajmującemu przysługiwało prawo do dokonania waloryzacji, z zastrzeżeniem że pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi 1 marca 2018r.
 8. Niezależnie od waloryzacji, o której mowa w ust. 7, Wynajmujący zastrzega prawo zmiany wysokości czynszu określonego w ust. 1 z przyczyn niezależnych od Wynajmującego. Zmiany te wprowadzane będą w drodze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.
 9. Najemca jest zobowiązany uiszczać czynsz miesięcznie z dołu, bez uprzedniego wezwania w terminie do dnia 20-go każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
 10. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu, Najemca ma obowiązek zapłaty odsetek ustawowych bez odrębnego wezwania.

§ 5.

1. Najemca jest obowiązany w szczególności:
 - na własny koszt utrzymywać czystość w lokalach, na korytarzach, w których umiejscowione są wejścia do lokali,
 - zawierać w każdym roku obowiązywania niniejszej umowy, umowy ubezpieczenia lokali w zakresie zdarzeń losowych, a w szczególności od kradzieży, pożaru, zalania, a także ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie szkód wyrządzonych osobom trzecim w związku z najmowaniem lokali,
 - przestrzegać przepisów ochrony przeciwpożarowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone w mieniu Najemcy przez osoby trzecie.
3. Nie wykonanie obowiązków wymienionych w ust. 1 jest równoznaczne z używaniem przedmiotu najmu niezgodnie z umową i uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 6.

1. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać w całości lub w części lokalu w podnajem, do bezpłatnego używania lub korzystania przez osoby trzecie, ani też

zmieniać przeznaczenia lokali, jak również dokonywać przeróbek, przebudowy, adaptacji i dobudowy oraz innych zmian w najmowanych lokalach.

2. Naruszenie powyższego zakazu uprawnia Wynajmującego do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 7.

Nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają Najemcę na zasadzie art. 681 Kodeksu cywilnego.

§ 8.

Najemca obowiązany jest do naprawienia, na zasadach ogólnych, wszelkich szkód w mieniu będącym przedmiotem najmu na podstawie niniejszej umowy.

§ 9.

Wynajmującego obciążają naprawy lokali, które nie mają charakteru napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a także dbałość o stan techniczny budynku i jego instalacji.

§ 10.

1. Jeżeli w czasie obowiązywania niniejszej umowy ujawni się potrzeba wykonania robót, które obciążają Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest zawiadomić go o tym niezwłocznie.
2. Uchybienie temu obowiązкови przez Najemcę zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy lokalu.

§ 11.

Po zakończeniu najmu, Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw. Po zakończeniu najmu Najemca zwraca Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego. Wynajmujący jest uprawniony, według swego wyboru, w wypadku nieprzywrócenia przez Najemcę stanu poprzedniego, do żądania odszkodowania na zasadach ogólnych albo do powierzenia osobie trzeciej przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.

§ 12.

1. Jeżeli Najemca ulepszył lokal, Wynajmujący może według swojego wyboru zatrzymać ulepszenie za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego na koszt własny Najemcy.
2. Jeżeli przywrócenie stanu poprzedniego może nastąpić przez odłączenie ulepszenia bez uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu, Najemca może zatrzymać ulepszenie.
3. Jeżeli ulepszenia nie da się odłączyć bez uszkodzenia lub zniszczenia przedmiotu najmu, Wynajmującemu przysługuje wyłącznie prawo zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu. Jednakże wówczas, gdy ulepszenie zostało dokonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący jest zobowiązany do zapłaty wartości ulepszenia tylko o tyle, o ile zwiększa ona wartość lub użyteczność przedmiotu najmu w stosunku do jego wartości z chwili podpisywania umowy najmu ze względu na przeznaczenie tego przedmiotu określone w niniejszej umowie.

4. Uprawnienia, o których mowa w ustępach poprzedzających, powstają po zakończeniu najmu.

§ 13.

1. Każda ze Stron jest uprawniona do rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący jest uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w razie:
 - określonym w § 3 pkt. 4, § 5 ust. 3 i § 6 ust. 2 umowy,
 - zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej trzy pełne okresy płatności,
 - niewywiązania się przez Najemcę z obowiązków określonych w § 6 umowy,
 - stałego zaprzestania prowadzenia przez Najemcę działalności określonej w § 2 umowy lub faktycznego nieświadczenia usług w zakresie prowadzenia punktu aptecznego zgodnie z przeznaczeniem najmowanych lokali określonym w § 2 przez okres dłuższy niż 30 dni albo stałego zaprzestania lub faktycznego nieświadczenia usług określonych w § 2 przez okres dłuższy niż 30 dni,
 - wystąpienia innych przypadków korzystania z lokalu w sposób rażąco sprzeczny z umową, w tym w szczególności w przypadku faktycznego zaprzestania świadczenia usług objętych umową.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
 - naruszenia przez Wynajmującego postanowień umowy w zakresie ustalania wysokości czynszu,
 - zaprzestania prowadzenia działalności określonej w § 2 umowy.

§ 14.

Wszelkie zmiany umowy dokonywane będą w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15.

Umowa najmu obowiązuje

§ 16.

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17.

Wszelkie spory między stronami rozstrzygane będą polubownie. W wypadku niemożności polubownego załatwienia sporu, spory te będą rozpoznawane przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 18.

Umowę spisano w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA