Nr postępowania: ZGK.7150.4.2019

Projekt **Załącznik nr 4**

Umowa Nr 7151. nr.rok

Zawarta w dniu …….. …. roku pomiędzy:

Gminą Łącko, 33-390 Łącko 445, NIP 734-351-47-42, REGON 491892423 w imieniu której działa **Zakład Gospodarki Komunalnej w Łącku, 33-390 Łącko 755,** zwany w niniejszej umowie **„Wynajmującym"** reprezentowany przez:

……..

a

----------(dane Najemcy)

zwanym w dalszym ciągu umowy **„Najemcą"**, w imieniu którego działa

……

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku znajdującego się w miejscowości ……., którego częścią jest lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy i że jego prawa nie są ograniczone na rzecz osób trzecich.

§ 2

1. Na podstawie przeprowadzonego postępowania w trybie przetargu pisemnego ofertowego Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni ……. m^2 w budynku o którym mowa w § 1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności, której warunki określają dalsze postanowienia umowy.

2. Wynajmujący wyda Najemcy przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy(w przypadku pierwszej umowy).

3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu standard i stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 3

Wynajmujący oddaje Najemcy przedmiot najmu z przeznaczeniem na prowadzenie ……

§ 4

1. Najemca oświadcza, że przedmiotu najmu będzie używał w sposób odpowiadający jego właściwości i przeznaczeniu oraz będzie go utrzymywał w należytym stanie technicznym. Wszelkie odstępstwa od tego zapisu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca może na własny koszt dokonywać adaptacji i modernizacji przedmiotu najmu pod warunkiem uzyskania uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego. Adaptacja w/w nie może jednak naruszać substancji budynku. Postanowienie niniejszego ustępu dotyczy również ewentualnych reklam umieszczanych na zewnątrz budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

3. Jeżeli Najemca dokona ulepszeń zgodnie z ust. 2 lokalu będącego przedmiotem najmu, to w momencie rozwiązania umowy Wynajmujący może zażądać przywrócenia do stanu pierwotnego lub zatrzymać ulepszenia, ale nie będą one mogły stanowić podstawy roszczeń finansowych wobec Wynajmującego.

4. Najemca na własny koszt wykonywać będzie drobne naprawy i remonty przedmiotu najmu, niezbędne dla zachowania w stanie niepogorszonym jego substancji i zapewniające prawidłowość bieżącej eksploatacji jak również prace niezbędne do przystosowania lokalu do charakteru prowadzonej działalności.

5. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu do każdego remontu w terminie wykonywania prac w obiekcie, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest powiadomić go o terminie prac na 1 miesiąc przed ich rozpoczęciem. Nie wymaga wcześniejszego powiadomienia usunięcie skutków nagłych awarii.

6. Najemcy nie wolno zmieniać sposobu korzystania z przedmiotu najmu oraz udostępniać, podnajmować lub oddawać do używania osobom trzecim przedmiotu najmu w całości lub części, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu na podstawie wystawionej faktury VAT ustalony w wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego:

a) czynsz za korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości .....zł., co wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w terminie zawarcia umowy, stanowi do zapłaty ..... zł. (słownie: ..... złotych) miesięcznie;

tj. ..m² x stawka netto = wartość netto + 23%VAT = wartość brutto

b) miesięczną opłatę eksploatacyjną zawierającą*:

- opłatę za wodę – wg ryczałtu x obowiązująca taryfa
- opłatę za odbiór nieczystości płynnych - wg ryczałtu x obowiązująca taryfa
- opłatę za centralne ogrzewanie naliczoną na podstawie kalkulacji proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni.
- za energię elektryczną – według faktycznego zużycia na podstawie wskazań licznika odczytywanego na koniec każdego miesiąca i ceny jednostkowej za dany okres rozliczeniowy podanej w fakturach przez bezpośredniego dostawcę energii + opłata zawierająca opłatę stałą i abonamentową za przyznaną moc Wynajmującemu (ustalona proporcjonalnie do ilości najemców w budynku).

c) za umieszczenie reklamy (opłata zostanie ustalona na podstawie złożonego wniosku przez Najemcę określającego projekt graficzny, treść oraz wymiary reklamy).

2. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości VAT w dacie wystawiania faktury, wysokość czynszu ulegnie proporcjonalnej zmianie nie wymagającej zmiany treści umowy.

3. Podwyżka czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 lit. a, począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku zawarcia umowy, będzie następować wskutek jego corocznej waloryzacji, dokonywanej w oparciu o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany

Komunikatem Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana wysokości czynszu będzie dokonywana w formie aneksu do umowy sporządzonego dla Najemcy przez Wynajmującego. Opłaty eksploatacyjne będą zmieniane każdorazowo po zmianie rzeczywistych kosztów utrzymania przedmiotu najmu. Zmiany wysokości opłat, o których mowa w § 5 ust.1 lit. b i c wynikające z przepisów ustawowych lub prawa gminnego dokonywane będą przez Wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia o ich wysokości, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.

§ 6

1. Zapłata czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 5 ust. 1 lit. b i c następować będzie w terminie do 14-go dnia miesiąca następującego bezpośrednio po miesiącu, którego dotyczy dana płatność na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego. Zapłata czynszu oraz pozostałych opłat będzie dokonywana w terminie i na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturach lub w kasie Zakładu Gospodarki Komunalnej w Łącku. Przy wpłatach należy podawać numer faktury oraz miesiąc, którego dotyczy płatność.
2. W razie zwłoki w zapłacie faktury Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia ustawowych odsetek.

§ 7

Za przejęte w najem pomieszczenie/a Najemca będzie ponosić odpowiedzialność na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym.

§ 8

1. Wynajmujący oświadcza, iż przedmiot najmu jest ubezpieczony od ognia oraz innych żywiołów i nie zgłasza zastrzeżeń, aby Najemca wystąpił o dodatkowe ubezpieczenia, powiadamiając Wynajmującego o zawarciu stosownej umowy i zakresie ochrony ubezpieczeniowej.
2. Przez cały okres trwania umowy Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z najmem.
3. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Najemcy.
4. Wszystkie opłaty związane z prowadzeniem swojej działalności Najemca opłaca we własnym imieniu i zakresie.

§ 9

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu oraz powierzchni bezpośrednio do niego przylegającej w czystości i porządku zgodnie z przepisami porządkowymi obowiązującymi w obiektach Wynajmującego oraz do przechowywania towarów i opakowań w obrębie właściwych pomieszczeń.
2. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Najemcę.

§ 10

W przypadku stwierdzenia strat lub szkód w przedmiocie najmu Najemca zapłaci odszkodowanie według wyliczenia Wynajmującego ustalonego protokołem komisyjnym, będącego podstawą wystawienia odrębnej faktury VAT. Postanowienia § 6 stosuje się odpowiednio.

§ 11

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 7 dni od daty, z którą rozwiązanie umowy stało się skuteczne.

2. W przypadku niezastosowania się Najemcy do postanowień § 11 ust. 1 Wynajmujący bez dalszych ponagleń uporządkuje przedmiot najmu we własnym zakresie, a kosztami wykonania ww. prac obliczonych na podstawie wynagrodzenia zaangażowanych do ich wykonania pracowników obciąży Najemcę, wystawiając odrębną fakturę VAT. Postanowienia § 6 stosuje się odpowiednio.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu.

4. W przypadku korzystania z lokalu przez Najemcę po zakończeniu umowy, Wynajmujący naliczy czynsz na zasadach określonych w §5 umowy podwyższony o 10% za każdy dzień bezumownego korzystania.

§ 12

Strony postanawiają, że Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadamiać Wynajmującego o zmianach prawnych i faktycznych swego statusu oraz działalności, mających istotne znaczenie dla niniejszej umowy, przedkładając stosowną dokumentację.

§ 13

1. Strony zawierają umowę na okres **od dnia ... do ..... r.** z możliwością pisemnego jej rozwiązania przez każdą ze Stron z zachowaniem 3–miesięcznego terminu wypowiedzenia, liczonego od pierwszego dnia miesiąca bezpośrednio następującego po wypowiedzeniu umowy.

2. Wynajmujący jest uprawniony do pisemnego rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia określonego w ust. 1 w następujących przypadkach:

a) zaniechania prowadzenia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 3

b) opóźnienia Najemcy w opłaceniu należności, o których mowa w § 5 ust. 1, za dwa kolejne miesiące najmu; naruszenia postanowień § 4 ust. 1, 2, 4, 5, § 9, § 10, § 12;

c) Najemca korzysta z lokalu w sposób naruszający korzystanie z budynku przez innych użytkowników i najemców lokali,

d) jeżeli wykonanie zobowiązań wynikających z niniejszej umowy przez Najemcę stanie się wątpliwe ze względu na jego stan majątkowy np. wobec likwidacji lub zagrożenia upadłością jego przedsiębiorstwa, rozpoczęcia postępowania układowego lub jakiegokolwiek innego postepowania skierowanego przeciwko Najemcy w trybie administracyjnym lub sądowym, które może spowodować jego niewypłacalność i Najemca nie da Wynajmującemu pełnego zabezpieczenia;

e) jeżeli Najemca zaniedbuje do tego stopnia przedmiot najmu, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie.

f) Najemca udostępni przedmiot najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego

§ 14

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do umowy, skutecznego po podpisaniu przez obie Strony z zastrzeżeniem § 5 ust. 2 i 3.

§ 15

We wszystkich sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie postanowienia Kodeksu cywilnego.

§ 16

Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 17

Najemca oświadcza, że adresem do wszelkich doręczeń z niniejszej umowy jest: ---------- ---------- i że wszelkie doręczenia dokonane na ten adres traktować będzie jako skutecznie dostarczone.

§ 18

Umowa zawiera 5 stron i sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, po jednym dla Wynajmującego i dla Najemcy.

Najemca: **Wynajmujący:**

....

UWAGA :
Niniejszy projekt umowy stanowi materiał poglądowy .
Ostateczny kształt umowy/opłat* powstanie w toku ustaleń szczegółowych z wybranym oferentem.