**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w Olszanicy, w dniu …………. ………… 2021 r.

pomiędzy:

**Gminą Olszanica**, 38-722 Olszanica 81, reprezentowaną przez ……….. – ………, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

**…………………….……**, reprezentowanym przez dyrektora …………..………………,   
zwanym dalej „Najemcą”.

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 41,84 m2 znajdującego się na parterze w budynku Nr 210 w Olszanicy (obok Policji), położonego na terenie gminy Olszanica, w miejscowości Olszanica, posadowionego na nieruchomościach oznaczonych ewid. nr 1117, 1118, uwidocznionych w księdze wieczystej   
   nr KS1E/00027253/0, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych w Lesku.
2. Odpis z księgi wieczystej KS1E/00027253/0 stanowi załącznik numer 1 do umowy.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje do używania, a Najemca przejmuje w najem lokal użytkowy określony w § 1 umowy, zgodnie z warunkami określonymi przez Wynajmującego.
2. Wynajmowany lokal najemca przeznaczy na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej o funkcji usługowo – handlowej, nieuciążliwej, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.
3. W lokalu prowadzona będzie działalność - ……………………………………………….
4. Przekazanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi w formie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

**§ 3**

1.  Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 2 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.

1. Najemca przy prowadzeniu swojej działalności nie może powodować zakłóceń czy ograniczeń działalności innych użytkowników pomieszczeń budynku.
2. Wszelkie zmiany, przebudowa, adaptacje czy ulepszenia i przeróbki nie mogą być dokonane bez pisemnej zgody Wynajmującego.

4.  Najemca bez pisemnej zgody nie może rozporządzać pomieszczeniem,   
a w szczególności nie może oddawać pomieszczenia będącego przedmiotem najmu   
w podnajem lub użyczać osobom trzecim.

5.  Najemca zobowiązuje się do podporządkowania przepisom ustalonym przez Wynajmującego, a szczególnie w zakresie bezpieczeństwa budynku.

1. Prezentowanie, z wyjątkiem tablicy informacyjnej określającej nazwę Najemcy, innych znaków i reklam na zewnątrz pomieszczeń lub przy ich zewnętrznych częściach, wymaga zgody Wynajmującego.

7. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego umiejscowionego z boku budynku.

**UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

**§ 4**

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu określony w § 2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.

3. Wynajmujący zapewni najemcy dostęp do urządzeń sanitarnych znajdujących się na tym samym piętrze w budynku, oraz dostawę do najmowanego pomieszczenia energii elektrycznej.

4. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.

**§ 5**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. **obowiązuje od dnia …….2021 r.   
   do dnia ……..2024 roku.**
2. Najemca po wygaśnięciu umowy zobowiązuje się przekazać użytkowane pomieszczenie   
   i jego przynależności w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
3. Strony ustalają, że Najemca wyposaży lokal we własnym zakresie.
4. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z budynkiem, stają się własnością Wynajmującego.
5. Do nakładów, które obciążają Najemcę lokalu należą w szczególności: naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz stolarki i ślusarki okiennej i drzwiowej, a także naprawy instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody i ścieków.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów porządkowych, sanitarnych   
   i bezpieczeństwa zawartych w ogólnie obowiązujących przepisach prawnych, oraz szczegółowych wydanych przez Wynajmującego.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody wyrządzone na skutek swojej działalności w budynku. Koszty związane z usunięciem szkód Najemca pokrywa   
   w ciągu 14 dni od przedłożenia faktury za wykonane prace.
8. Najemca zobowiązany jest na własny koszt utrzymywać wynajmowane pomieszczenie   
   w należytym stanie technicznym, w tym do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

10.  Najemca zobowiązany jest pod rygorem odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.

11.  Najemca zobowiązany jest do udostępnienia pomieszczenia w celu wykonania niezbędnych prac, do których zobowiązany jest Wynajmujący. Wynajmujący zastrzega sobie prawo stałego wstępu do pomieszczenia, przez które przechodzą instalacje techniczne budynku.

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

**§ 6**

1. Czynsz za wynajem przedmiotu najmu opisanego w § 1 umowy, wynosi **………… zł**(słownie: ………. złotych) brutto miesięcznie **za całość** powierzchni wynajmowanej,   
   tj. 41,84m2.
2. Czynsz jest płatny, bez wezwania, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.
3. Rozliczenie następuje na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
4. Należność określoną w § 6 ust. 1 Najemca wpłaca na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego tj. BGK Rzeszów numer konta: 61 1130 1105 0005 2121 1820 0013.
5. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających najemcę naliczane będą odsetki ustawowe, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. Stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji według wskaźnika cen towarów   
   i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego,   
   począwszy od 1 marca 2022 roku, formie aneksu do niniejszej umowy. Zmieniona stawka będzie obowiązywać strony od pierwszego dnia miesiąca od zgłoszenia zmiany przez Wynajmującego.
7. W cenie czynszu zawarte zostały opłaty eksploatacyjne (m.in. za wodę, odprowadzanie ścieków, C.O.).
8. Oprócz czynszu najmu, Najemca zobowiązuje się uiszczać inne należności, tj. opłaty za:
9. energię elektryczną - na podstawie odrębnej umowy, zawartej przez Najemcę   
   z Zakładem Energetycznym;
10. odbiór odpadów komunalnych stałych - odrębna umowa, zawarta przez Najemcę   
    z Gminą Olszanica, 38-722 Olszanica 81 (według złożonej deklaracji);
11. podatku od nieruchomości;

w obowiązujących terminach.

1. Umowy za opłaty o których mowa w § 6 ust. 7Najemca zawiera z właściwym dostawcą usługi we własnym zakresie.
2. Najemca przed rozpoczęciem wynajmu zobowiązuje się do wpłaty na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości 2 krotnego miesięcznego czynszu.
3. Wynajmujący po zakończeniu najmu odbierze przedmiot najmu i przedłoży Gminie Olszanica rozliczenie kaucji wskazując ewentualne roszczenia z tytułu zużycia lokalu ponad normalne zużycie oraz z tytułu innych należności finansowych.

**§ 7**

1. Wynajmujący oświadcza, że ubezpiecza budynek od ognia i zdarzeń losowych, według zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych do wartości księgowej, określanej na dzień 1 stycznia każdego roku.
2. Dodatkowe ubezpieczenia Najemca zawiera we własnym zakresie.

**ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 8**

1. Prawo rozwiązania umowy przysługuje Stronom wyłącznie w formie pisemnej,   
   z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Okres jednomiesięcznego wypowiedzenia liczony jest od 1-go dnia miesiąca następującego   
   po dniu wypowiedzenia umowy. Rozwiązanie umowy następuje w ostatnim dniu tego miesiąca.
3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym,   
   bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
   1. zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
   2. naruszania przez Najemcę warunków umowy, w tym m.in.:

- oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom   
 trzecim bez zgody wynajmującego,

- używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

1. W razie rozwiązania umowy najmu, najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.
2. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest opuścić pomieszczenie i przekazać je Wynajmującemu protokołem zdawczo-odbiorczym, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami. W przypadku niestawienia się Najemcy w celu przekazania pomieszczenia   
   i mimo przesłanego pisemnego powiadomienia z co najmniej tygodniowym wyprzedzeniem, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia pomieszczenia na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 2 umowy będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 9**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosunku objętego niniejszą umową będą rozpatrywane w pierwszej kolejności polubownie. Jeżeli strony nie rozwiążą sporu polubownie w ciągu 1 miesiąca - przez właściwy rzeczowo sąd w Lesku.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

**§ 10**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla najemcy   
i jednym dla wynajmującego.

**§ 11**

Umowę zgodnie przyjęto i podpisano.

**Wynajmujący Najemca**

.......................................... .............................................