**Umowa najmu lokalu użytkowego**

zawarta w Słomnikach dnia ............... pomiędzy:

Gminą Słomniki, ul. Tadeusza Kościuszki 64, 32-090 Słomniki, NIP 6821604831 w imieniu której działa zakład budżetowy Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Słomnikach, ul. Tadeusza Kościuszki 64, 32-090 Słomniki, reprezentowany przez Grzegorza Świątka, Dyrektora ZGKiM, uprawnionego do jednoosobowej reprezentacji,

zwaną dalej "Wynajmującym"

a

……………………………………………………………zwaną dalej "Najemcą".

Wynajmujący i Najemca będą również nazywani indywidualnie "Stroną", a łącznie "Stronami".

**STRONY UZGADNIAJĄ, CO NASTĘPUJE:**

**1. Definicje**

|  |  |
| --- | --- |
| **Budynek** | budynek wielokondygnacyjny położony w Słomnikach, przy ul. Stefana Żeromskiego 2 |
| **Czynsz** | ma znaczenie określone w ust. 9.1 Umowy |
| **Dzień przekazania** | pierwszy dzień Okresu Najmu, przypadający w dniu przekazania Najemcy lokalu zgodnie z postanowieniami Umowy, tj. dzień ……………………….. |
| **Dzień roboczy** | każdy dzień z wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy oraz sobót |
| **Dzień zakończenia** | dzień wygaśnięcia Umowy lub wcześniejszego rozwiązania Umowy, w zależności od przypadku |
| **Koszty eksploatacyjne** | wszelkie koszty i wydatki ponoszone przez Wynajmującego związane z posiadaniem, wykorzystaniem, utrzymywaniem i funkcjonowaniem Powierzchni Wspólnych oraz Budynku jako całości, w tym media nie będące opomiarowane osobnym licznikiem zużycia dla lokalu |
| **Nieruchomość** | działka nr 492/1, w obrębie Słomniki, o powierzchni 4895 (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt pięć i 00/100) metrów kwadratowych, położona w Słomnikach, przy ulicy Stefana Żeromskiego 2, dla której Sąd Rejonowy Miechowie, Wydział Ksiąg Wieczystych, prowadzi księgę wieczystą o numerze KR1S/00006472/8 |
| **Okres najmu** | ma znaczenie nadane w ust. 14.1 Umowy |
| **Opłata eksploatacyjna** | kwota stanowiąca iloczyn faktycznych kosztów eksploatacyjnych poniesionych przez Wynajmującego (w danym okresie) i udziału proporcjonalnego Najemcy |
| **Powierzchnia użytkowa budynku** | suma powierzchni netto wszystkich przeznaczonych do wynajęcia użytkowanych pomieszczeń biurowych, usługowych i handlowych w budynku |
| **Powierzchnie wspólne** | nieruchomość oraz wszystkie części budynku, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku najemców oraz teren wokół budynku |
| **Regulamin budynku** | regulamin dotyczący budynku, stanowiący załącznik do umowy, z ewentualnymi późniejszymi zmianami |
| **Udział proporcjonalny najemcy** | stosunek procentowy powierzchni netto lokalu do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, wynoszący na dzień zawarcia umowy ………….% dotyczy budynku oraz terenu |
| **Umowa** | niniejsza umowa najmu |

**2. Oświadczenia Wynajmującego**

Wynajmujący oświadcza, że:

2.1. Posiada tytuł prawny do nieruchomości, tj. Gmina Słomniki legitymuje się prawem własności w stosunku do nieruchomości.

2.2. Posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa.

* 1. Zawarcie umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób.
  2. Nie są znane Wynajmującemu żadne nieujawnione Najemcy okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Wynajmującego umowy.
  3. Przekazał Najemcy informacje dotyczące stanu nieruchomości oraz lokalu niezbędne do zawarcia umowy.
  4. Lokal nie jest ograniczony w swobodnym dysponowaniu, prawami i roszczeniami osób trzecich, w szczególności nie jest przedmiotem innych umów najmu.

**3. Oświadczenia Najemcy**

Najemca oświadcza, że:

1. posiada wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie umowy zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa,
2. zawarcie umowy nie narusza jego zobowiązań zaciągniętych wobec innych osób,
3. nie są znane Najemcy żadne nieujawnione Wynajmującemu okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Najemcę umowy,
4. obecny stan nieruchomości oraz lokalu jest mu znany na podstawie informacji przekazanych przez Wynajmującego.

**4. Przedmiot najmu. Przekazanie lokalu**

4.1. Wynajmujący niniejszym wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem, na warunkach niniejszej umowy, pomieszczenia o powierzchni netto ……………………… metrów kwadratowych, znajdujące się na ………….. piętrze/parterze budynku, zaznaczone na planie załączonym do niniejszej umowy ("lokal").

4.2. Lokal zostanie wydany Najemcy w istniejącym stanie.

4.3. W dniu przekazania lokalu strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik do umowy, który określać będzie faktyczny stan lokalu. Protokół zdawczo-odbiorczy wraz z załączoną do niego dokumentacją stanowić będzie integralną część umowy.

4.4. Lokal zostanie wydany Najemcy wraz z dodatkowym wyposażeniem i sprzętem uzgodnionym w umowie, którego lista stanowi załącznik do niniejszej umowy. Po wygaśnięciu umowy dodatkowe wyposażenie i sprzęt pozostaną własnością Wynajmującego.

**5. Korzystanie z lokalu**

5.1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele usługowo – handlowo -biurowe

5.2. Najemca nie może wykorzystywać lokalu do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi. Najemca nie może prowadzić działalności medycznej, w tym również świadczeń z zakresu rehabilitacji.

5.3 Najemca nie może prowadzić w lokalu działalności stojącej w sprzeczności z regulaminem

**6. Dostęp do lokalu**

6.1. W okresie najmu Najemcy przysługiwać będzie wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z lokalu. Najemca posiadać będzie dostęp do lokalu, zgodnie z regulaminem. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, żeby zapewnić określone w umowie warunki korzystania przez Najemcę z lokalu, niemniej jednak Wynajmujący nie będzie odpowiadał za zakłócenia w dostępie do lokalu spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

6.2. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do lokalu w celu sprawdzenia stanu lokalu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której nie odmówi bez uzasadnionego powodu.

6.3. Wynajmującemu przysługuje również prawo wstępu do lokalu w celu usunięcia wad, wykonania napraw lub innych prac, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z postanowieniami umowy lub obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do lokalu w terminie 2 dni roboczych od otrzymania powiadomienia Wynajmującego o planowanym wstępie do lokalu.

6.4. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek nagłych przypadków Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do lokalu również w dniach wolnych od pracy.

6.5. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w ust. 6.2-6.4, lokal nie zostanie udostępniony, Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do lokalu.

**7. Powierzchnie wspólne. Regulamin budynku**

7.1. W ramach czynszu Najemcy przysługuje niewyłączne prawo do korzystania z powierzchni wspólnych wraz z innymi najemcami. Korzystanie z powierzchni wspólnych odbywać się będzie zgodnie z zasadami określonymi w Regulaminie budynku.

7.2. Najemca zapewni przestrzeganie Regulaminu budynku przez swój personel. Najemca dołoży także należytych starań, aby jego dostawcy, wykonawcy, klienci, goście również przestrzegali Regulaminu budynku.

7.3. Wynajmującemu przysługuje prawo do zmiany Regulaminu budynku. Wszelkie nowe zasady wprowadzone regulaminem będą mieć zastosowanie wobec Najemcy począwszy od 30. dnia od daty otrzymania powiadomienia.

**8. Prace**

8.1. Wynajmujący będzie odpowiedzialny za utrzymanie, wymiany i naprawy w powierzchniach wspólnych budynku, a w odniesieniu do lokalu - za ogólne instalacje mechaniczne, zasilania, ogrzewania, wentylacji i klimatyzacji, hydrauliczne, sanitarne i ochrony przeciwpożarowej.

8.2. Najemca zobowiązany jest utrzymywać lokal w dobrym stanie, zgodnie z art. 681 ustawy z 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2020 r. poz. 1740), oraz zobowiązany będzie wykonywać na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania lokalu w dobrym stanie.

8.3. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których naprawa następuje na koszt Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań.

8.4. Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w lokalu.

8.5. W razie powstania potrzeby wykonania przez Najemcę jakichkolwiek zmian lub adaptacji w lokalu Najemca zwróci się do Wynajmującego z wnioskiem o wyrażenie przez niego zgody na wykonanie przez Najemcę takich zmian lub adaptacji. Do wniosku zostanie załączona dokumentacja techniczna (projekty, opisy zmian i ich zakres, harmonogram i planowany sposób wykonania prac), przygotowana na koszt Najemcy przez specjalistów posiadających odpowiednie uprawnienia, wraz z wymaganymi zgodami, zezwoleniami, zaświadczeniami i pozwoleniami, chyba że konieczność uzyskania takich zgód, zezwoleń, zaświadczeń i pozwoleń będzie pozostawać w gestii Wynajmującego jako właściciela lokalu. Wynajmujący przedstawi Najemcy swoje stanowisko w terminie 14 dni roboczych od daty otrzymania wniosku dotyczącego wprowadzenia takich zmian lub adaptacji. Wynajmujący nie odmówi wydania Najemcy zgody na wykonanie zmian lub adaptacji bez uzasadnionej przyczyny. W przypadku wyrażenia zgody na wykonanie takich zmian lub adaptacji w lokalu Wynajmujący podejmie współpracę z Najemcą przy jego staraniach zmierzających do uzyskania wymaganych zgód, zezwoleń i pozwoleń na wykonanie takich zmian lub adaptacji, w tym udzieli niezbędnych pełnomocnictw.

8.6. Najemca zobowiązuje się stosować się do zakresu i sposobu wykonania zmian lub adaptacji zaakceptowanych przez Wynajmującego i nie podejmować działań sprzecznych z uzyskanymi zgodami, jak też zapewnić, aby prace były wykonywane w sposób niezakłócający nadmiernie normalnego funkcjonowania budynku oraz działalności prowadzonej przez pozostałych najemców. Wszelkie działania i prace dotyczące zmiany adaptacyjnej lokalu pokrywa Najemca.

8.7. W przypadku zgłoszenia przez osoby trzecie roszczeń względem Wynajmującego wynikających ze szkód spowodowanych przez Najemcę lub jego wykonawców w ramach wykonywania prac adaptacyjnych lub w związku z nimi Najemca zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań we wspieraniu stanowiska Wynajmującego w jakimkolwiek postępowaniu sądowym toczącym się w tym zakresie.

**9. Czynsz**

9.1. Na dzień Przekazania Czynsz stanowi iloczyn stawki netto …………… zł (słownie: …………………) liczonej za każdy metr kwadratowy Lokalu, która to kwota zostanie powiększona o stosowny podatek VAT ("Czynsz").

9.2. Czynsz będzie płatny od dnia przekazania.

9.3. W okresie najmu faktury VAT będą wystawiane przez Wynajmującego 1 (pierwszego) dnia roboczego każdego miesiąca. Czynsz będzie płatny miesięcznie, w PLN z góry, do 15. (piętnastego) dnia każdego miesiąca.

9.4. Aktualny Czynsz oraz inne opłaty wyraźnie wskazane w niniejszej Umowie, będą corocznie, w dniu 1 lutego każdego roku kalendarzowego, indeksowane rocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez Prezesa GUS za okres roku kalendarzowego poprzedzającego indeksację. Przy czym pierwsza indeksacja będzie miała miejsce w dniu 1 lutego 2025 roku. W przypadku zaprzestania ogłaszania ww. wskaźnika zostanie on automatycznie zastąpiony wskaźnikiem, który będzie ogłaszany w jego zastępstwie.

**10. Opłata eksploatacyjna i inne koszty eksploatacyjne**

10.1. Od dnia przekazania Najemca będzie uiszczał zaliczki na opłatę eksploatacyjną, w skład których wchodzić będą koszty eksploatacyjne określone szczegółowo w załączniku do umowy. W pierwszym roku kalendarzowym najmu kwota, jaka będzie uiszczana miesięcznie na poczet opłaty eksploatacyjnej, będzie wynosiła netto …… zł (……… złotych) za każdy metr kwadratowy powierzchni lokalu, o której mowa w ust. 4.1 zdanie drugie umowy, i będzie powiększana o mającą zastosowanie stawkę podatku VAT.

10.2. W okresie najmu faktury na zaliczki na opłatę eksploatacyjną będą wystawiane przez Wynajmującego 1 (pierwszego) dnia roboczego każdego miesiąca. Zaliczki na opłatę eksploatacyjną będą płatne z góry do 15 (piętnastego) dnia każdego miesiąca.

10.3. Do dnia 31 marca każdego roku kalendarzowego Wynajmujący powiadomi Najemcę o faktycznej wysokości opłaty eksploatacyjnej do poniesienia przez Najemcę za poprzedni rok kalendarzowy, na podstawie rozliczenia kosztów eksploatacyjnych. Jeżeli suma zaliczek na opłatę eksploatacyjną będzie niższa od faktycznej kwoty opłaty eksploatacyjnej za dany rok, Najemca zapłaci różnicę Wynajmującemu w terminie 14 dni od doręczenia Najemcy stosownej faktury VAT. Jeżeli suma zaliczek na opłatę eksploatacyjną zapłacona przez Najemcę za poprzedni rok kalendarzowy jest wyższa od faktycznej opłaty eksploatacyjnej za dany rok, Wynajmujący odejmie różnicę od sumy zaliczek opłaty eksploatacyjnej, należnej od Najemcy za przyszłe miesiące.

10.4. Płatność na poczet opłaty eksploatacyjnej będzie składała się z dwóch części.

Część pierwsza opłaty będzie związana bezpośrednio z użytkowanym lokalem (ogrzewanie, energia i inne). Część druga będzie związana z utrzymaniem powierzchni wspólnych budynku oraz terenu.

Jeżeli zawarcie umowy bezpośrednio między Najemcą a dostawcą mediów lub usług (dotyczy wynajmowanego lokalu) będzie niemożliwe i jeżeli usługi będą musiały być świadczone za pośrednictwem Wynajmującego, Wynajmujący refakturuje na Najemcę udokumentowane koszty z tym związane.

**11. Zasady płatności**

11.1. Najemca będzie dokonywać wszelkich płatności na podstawie odpowiednich faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany każdorazowo w fakturze.

11.2. Czynsz, opłata eksploatacyjna i inne opłaty za pierwszy i ostatni miesiąc okresu najmu będą obliczone proporcjonalnie do faktycznej liczby dni w danym miesiącu.

**12. Ubezpieczenie**

12.1. Najemca oraz Wynajmujący będą zobowiązani do posiadania w okresie najmu:

1. polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
2. w odniesieniu do Wynajmującego - polisy ubezpieczenia nieruchomości.

12.2. Wynajmujący ubezpiecza budynek, ubezpieczenie to nie będzie obejmować majątku znajdującego się w lokalu.

**13. Okres najmu. Wypowiedzenie umowy**

13.1. Lokal będzie wynajmowany Najemcy przez okres 60 miesięcy począwszy od dnia przekazania.

13.2. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Najemcy o wystąpieniu następujących przypadków naruszenia umowy:

1. braku dokonania przez Najemcę płatności czynszu za dwa miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym terminie jednego miesiąca od otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego (pod rygorem nieważności) zawiadomienia o jego wystąpieniu,
2. braku dokonania przez Najemcę jakiejkolwiek innej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z umową, jest obowiązkiem Najemcy, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w terminie 14 (czternastu) dni od chwili otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego zawiadomienia o jego wystąpieniu,
3. powtarzalnego korzystania z przedmiotu najmu z naruszeniem sposobu korzystania dozwolonego umową,
4. postawienia Najemcy w stan likwidacji.

13.3. Najemca jest uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym po upływie 30 (trzydziestu) dni od powiadomienia Wynajmującego o wystąpieniu następujących przypadków:

1. przedmiot najmu jest niedostępny w całości lub w części przez co najmniej 30 (trzydzieści) dni z winy nieleżącej po stronie Najemcy, wskutek czego Najemca nie może korzystać z przedmiotu najmu w całości lub w części zgodnie z dozwolonym korzystaniem,
2. Wynajmujący zostanie postawiony w stan likwidacji.

**14. Zwrot lokalu**

14.1. Najemca zwróci Wynajmującemu lokal najpóźniej w dniu zakończenia.

14.2. Z dniem zakończenia Najemca zwróci lokal czysty, w dobrym stanie, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

14.3. W dniu zakończenia Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan lokalu na dzień zakończenia.

14.4. Na pisemne żądanie Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w lokalu na podstawie umowy, bez wynagrodzenia.

14.5. W dniu zakończenia Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze do lokalu.

**15. Postanowienia dodatkowe**

15.1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie będzie umieszczać ani wystawiać na zewnątrz lokalu żadnego oznakowania, z zastrzeżeniem, że Najemcy przysługuje prawo do wystawienia na własny koszt oznaczenia zawierającego jego logotyp i nazwę na tablicy wewnątrz budynku i przed głównym wejściem do budynku.

15.2. Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy w całości lub w części na rzecz osób trzecich.

15.3. Najemca nie jest uprawniony do podnajmu ani udostępniania lokalu w całości lub w części osobom trzecim.

15.4. Strony są zobowiązane do zachowania poufności co do warunków umowy i nieujawniania ich bez uprzedniej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ujawnienia wynika z przepisów prawa.

15.5. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z umową będzie sporządzana na piśmie i doręczana drugiej Stronie osobiście lub wysyłana za potwierdzeniem odbioru listem poleconym lub przesyłką kurierską na adresy Stron wskazane w komparycji umowy. Dopuszcza się również korespondencji drogą elektroniczną

Adres e-mail do korespondencji Wynajmującego:……………….

Adres e-mail do korespondencji Najemcy:………………………

15.6. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej umowy zostanie uznane przez sąd lub inny właściwy organ za nieważne, nieskuteczne lub niemożliwe do wykonania, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień niniejszej umowy, a Strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia nieważnego lub niemożliwego postanowienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu zastępowanym.

15.7. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

15.8. Umowa podlega prawu polskiemu. W kwestiach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

15.9. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.

15.10. Umowa została przygotowana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

|  |  |
| --- | --- |
| **Wynajmujący**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ | **Najemca**  \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ |

Lista załączników:

1. Plan piętra, na którym położony jest lokal
2. Protokół zdawczo-odbiorczy
3. Lista wyposażenia i sprzętu znajdującego się w Lokalu
4. Regulamin budynku
5. Koszty eksploatacyjne