Załącznik nr 2 do regulaminu przetargu na najem lokalu - punkt apteczny

***Wzór umowy***

**UMOWA NAJMU**

zawarta dnia ………2024 roku w Kościelisku pomiędzy:

Gminą Kościelisko z siedzibą: 34-511 Kościelisko ul. Nędzy Kubińca 101, reprezentowaną przez:

Wójta Gminy Kościelisko – Romana Krupę

za kontrasygnatą Skarbnika Gminy – Doroty Kierpacz

Zwaną dalej Wynajmującym,

a

…………………………………………………………………………………………..………………………………………….

Zwanym dalej Najemcą

W wyniku przeprowadzonego w dniu ……2024 roku pisemnego nieograniczonego przetargu została
zawarta umowa o następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1**

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 28,95 m2 położony w Witowie nr 164B.
2. Lokal obejmuje następujące pomieszczenia:
3. Izba ekspedycyjna o pow. 9 m2
4. Magazyn o pow. 3,86 m2
5. Komora przyjęć z szatnią o pow. 4,89 m2
6. Archiwum o pow. 2,31 m2
7. Pomieszczenie sanitarne o pow. 3,65 m2
8. WC personelu o pow. 1,16 m2
9. Komunikacja o pow. 4,08 m2.
10. Podstawę określenia stanu, w jakim przedmiot najmu był wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo-odbiorczy, sporządzony przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.
11. Najemcy przysługuje wyłącznie prawo używania lokalu wyszczególnionego w ust. 1 - bez prawa poddzierżawy i najmu osobom trzecim.

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal określony w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności polegającej na prowadzeniu punktu aptecznego.
2. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń.

**CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA**

**§ 3**

1. Ustala się, że Najemca z tytułu **najmu lokalu** stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, płacił będzie miesięcznie czynsz w wysokości **………... zł netto + 23% VAT tj. ………….. zł brutto** (słownie: …………….)
2. Najemca zobowiązany jest dokonywać wpłaty czynszu najmu miesięcznego, po wystawieniu przez Wynajmującego faktury VAT w terminie wskazanym na fakturze dany miesiąc w kasie Urzędu Gminy Kościelisko lub na konto podane na fakturze.
3. W przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (VAT), czynsz za najem brutto ulegnie zmianie
stosownie do zmiany stawki podatku, bez zmiany wysokości czynszu netto. Zmiana ta nastąpi bez
konieczności sporządzania aneksu do umowy.
4. Czynsz będzie podwyższany każdego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłoszony przez Prezesa GUS – bez konieczności wypowiedzenia umowy.
5. Podwyżka czynszu obowiązywać będzie od miesiąca stycznia następującego po roku, za który
ogłoszono wysokość wskaźnika, bez konieczności podpisywania aneksu do niniejszej umowy. O podwyżce Najemca zostanie poinformowany pismem przez Wynajmującego.
6. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie zostaną naliczone odsetki ustawowe.
7. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu
tj. za: energię elektryczną, wodę, ścieki i centralne ogrzewanie obliczonych na podstawie wskazań urządzeń pomiarowych.
8. Zobowiązania wynikające z powyższego płatne będą przez Najemcę w terminie wskazanym na
fakturze.
9. Obowiązek uregulowania opłat powstaje od daty zawarcia umowy i podpisania protokołu odbioru przedmiotu najmu do momentu ustania trwania stosunku najmu.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku dostarczania energii elektrycznej jeżeli jest ono następstwem niezależnych od Wynajmującego okoliczności albo wskutek siły wyższej.
11. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na skutek nienależytej realizacji przez niego obowiązków określonych w § 4 ust. 1.

**OBOWIĄZKI I UPRAWNIENIA NAJEMCY**

**§ 4**

1. Najemca zobowiązany jest do:
2. używania lokalu użytkowego określonego w § 1 zgodnie z przeznaczeniem, a także wymaganiami prawidłowej gospodarki,
3. dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu wynikających z bieżącej eksploatacji na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym,
4. utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie porządkowym, czystości, usuwania odpadów i zanieczyszczeń,
5. dokonywania napraw zwiększających wartość przedmiotu najmu za pisemną zgodą w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.

**UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO**

**§ 5**

* 1. Odrębnej pisemnej zgody Wynajmującego wymaga:
1. umieszczenie jakichkolwiek szyldów, banerów, reklam, ogłoszeń na zewnątrz lokalu, lub przy wejściu do lokalu,
2. zajęcie terenu na zewnątrz lokalu oddanego w najem na prowadzenie działalności najemcy.

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY**

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (**10 lat**) tj. **od ………….2024 roku do ………2034 roku.**
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
4. zamierza przeznaczyć lokal na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
5. ulegną zmianie i wejdą w życie przepisy prawa uniemożliwiające najem lokalu.
6. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
7. nastąpi likwidacja prowadzonej działalności,
8. lokal stał się zbędny dla Najemcy.
9. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:
10. zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący nie jest zobowiązany do upominania Najemcy,
11. używa lokal w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem lub dokonuje zmian naruszających substancję lokalu bez zgody Wynajmującego, albo używa lokal w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia,
12. oddał lokal do korzystania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego
13. dwukrotnego stwierdzenia przez Wynajmującego nie przestrzegania przez Najemcę obowiązków umownych.

**§ 7**

1. Po zakończeniu dzierżawy Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal był wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo odbiorczy.
3. Po opuszczeniu lokalu i rozwiązaniu niniejszej umowy, mimo wprowadzenia ulepszeń, czy podniesienia standardu lokalu, Najemcy nie przysługuje roszczenie z tytułu poniesionych kosztów i nakładów.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 9**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – jeden dla Najemcy i dwa dla Wynajmującego.
3. Ewentualne spory wynikłe z nienależytego wykonywania postanowień niniejszej umowy podlegają rozstrzygnięciu przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**