

## Umowa najmu lokalu

Nr .....

### w wyniku przeprowadzonego nieograniczonego przetargu ofert pisemnych na najem lokalu użytkowego

w dniu .....r. w Galewicach pomiędzy Gminą Galewice  
reprezentowana przez:

p.o. Wójta Gminy Galewice – mgr Lecha Balińskiego  
zwaną dalej „Wynajmującym”

a

Panem/ią.....

legitymującym/ą się dowodem osobistym o serii nr.....

wydanym przez....., zwaną dalej „Najemcą”

zawarta została umowa najmu o następującej treści:

#### § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Osieku oznaczonych w ewidencji gruntów następującymi numerami działek:

1) działka nr 767/4 i 768/4 o łącznej pow. 0,0816 ha zabudowana budynkiem mieszkalno- usługowym (Wiejski Ośrodek Zdrowia) dwukondygnacyjnym o powierzchni użytkowej 1.001,3 m<sup>2</sup>,

2) działka nr 768/3 o powierzchni 0,1715 ha stanowiąca nieruchomość gruntową, dla których urządzono księgę wieczystą KW nr 31074.

2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy a Najemca przyjmuje lokal, oznaczony numerem 185 b, składający się z sześciu pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 69 m<sup>2</sup>, usytuowany na parterze budynku o którym mowa w pkt.1 umowy wraz z gruntem związanym z prowadzeniem Punktu Aptecznego.

3. Wynajmujący oświadcza, że wymieniony lokal nie ma wad prawnych ani fizycznych ograniczających jego przydatność do umówionego użytku, nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, ani innymi prawami osób trzecich.

#### § 2

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu .....r. a z czynności tej strony sporządzą protokół zdawczo- odbiorczy dokumentujący stan techniczny przedmiotu najmu w chwili jego wydania.

3. Wynajmujący przekaze Najemcy 1 komplet kluczy do przedmiotu najmu.

#### § 3

Wynajęte pomieszczenia mają służyć do prowadzenia przez Najemcę punktu aptecznego.

Najemca nie może zmienić sposobu wykorzystania przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

#### § 4

1. Najemca będzie płacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości..... zł + podatek VAT (..... złotych + podatek VAT)
2. Czynsz płatny będzie w ten sposób, że Wynajmujący wystawiać będzie w ostatnim dniu roboczym każdego bieżącego miesiąca fakturę VAT, zaś Najemca po jej otrzymaniu ureguluje należność w ciągu 14 dni przelewem na konto Wynajmującego w RBS O/Galewice Nr 42-9256-0004-5500-0257-2000-0030.
3. W przypadku zwłoki w płatności czynszu Wynajmującemu przysługiwać będą ustawowe odsetki.
4. Najemcę obciąża podatek od gruntu i nieruchomości będącej przedmiotem dzierżawy według stawek określonych Uchwałą Rady Gminy.

#### § 5

Wysokość czynszu, o którym mowa w §5 ust.1 umowy, może być aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji (przyrost cen towarów konsumpcyjnych i usług według wskaźnika procentowego ogłaszanego przez GUS), w drodze pisemnego zawiadomienia przesłanego na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia czynszu w zaktualizowanej wysokości, nie częściej niż raz w roku. Zawiadomienie, o którym mowa w zdaniu poprzednim, stanowić będzie integralną część umowy najmu.

#### § 6

1. Oprócz czynszu Najemca pokrywać będzie w całości koszty świadczeń w związku z użytkowaniem przedmiotu dzierżawy tzn.:
  - a) opłaty za centralne ogrzewanie Najemca ponosić będzie w wysokości rzeczywistych kosztów ogrzewania lokalu w formie opłat ryczałtowych ustalonych na podstawie rzeczywistych kosztów ogrzewania mieszkania za miniony rok powiększonej o stawkę VAT. O wyniku rozliczenia i wysokości opłaty miesięcznej za energię ciepłą Wynajmujący informować będzie odrębnym pismem. W dniu zawarcia umowy stawka ta wynosi 3,28 zł+ VAT/m<sup>2</sup>. Płatność miesięcznie wg wystawianych faktur VAT.
  - b) Opłatę za pobraną wodę i nieczystości według odczytów z wodomierzy i obowiązującej stawki określonej Uchwałą Rady Gminy. Najemca zawrze z gminą odrębną umowę na dostawę wody.
  - c) Najemca obowiązany jest do zawarcia umowy we własnym imieniu i na własny koszt o odbiór nieczystości stałych.
2. W przypadku zwłoki w zapłacie w/w opłat, przez Najemcę, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych.
3. Z tytułu dostawy energii elektrycznej Najemca będzie się rozliczał bezpośrednio z Zakładem Energetycznym.

#### § 7

1. W wynajętym lokalu Najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności o której mowa w §2 niniejszej umowy, przestrzegając przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych, ochrony środowiska.
2. Najemca może wykonać remont i ulepszenia w lokalu, niezbędne dla prowadzonej przez siebie działalności, jedynie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca ponosi koszty wyposażenia lokalu w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia apteki.

4. Ewentualne nakłady na remont lub inne ulepszenia w lokalu poczynione w celu dostosowania lokalu do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności, Najemca ponosi w całości we własnym imieniu i na własny koszt i oświadcza, że zrzeka się dochodzenia ich zwrotu od Wynajmującego, zarówno w czasie trwania umowy najmu jak i po jej ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane nakładem i ze środków Najemcy, Najemca może po ustaniu stosunku najmu odłączyć i zatrzymać pod warunkiem przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

5. Dzierżawca w okresie dzierżawy zachowuje prawo do umieszczenia w obrębie nieruchomości, której częścią jest przedmiot dzierżawy szyldu i tablicy informującej o działalności prowadzonej w przedmiocie dzierżawy.

#### § 8

1. Dzierżawca zobowiązuje się korzystać z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz wykonywać wszelkie obowiązki związane z utrzymaniem lokalu w należytym stanie sanitarnym, technicznym i estetycznym.

2. Dzierżawca zobowiązuje się powiadomić i uzyskać zgodę Wynajmującego na dokonanie w lokalu i bezpośrednim otoczeniu zmian i modernizacji. W szczególnych przypadkach Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przedstawienia dokumentacji projektowej oraz kosztorysu.

3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci przedmiot dzierżawy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowego gospodarowania.

4. Dzierżawca pozostawi po zakończeniu najmu dokonane w lokalu zmiany, modernizacje, ulepszenia bez obowiązku zwrotu kosztów przez Wydierżawiającego.

#### § 8

Obowiązek uzyskania opinii, zezwoleń lub decyzji stosownych organów w przedmiocie prowadzenia punktu aptecznego, ciąży na Najemcy, w czasie oczekiwania na wymienione dokumenty nie jest on zwolniony z obowiązku wnoszenia opłat czynszowych.

#### § 9

Wynajmujący zobowiązuje się do udostępnienia w godzinach pracy punktu aptecznego holu wejściowego i windy.

#### § 10

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy.

#### § 11

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeśli Dzierżawca: wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z niniejszą umową podnajmuje lokal lub jego część bądź oddaje w bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez zgody Wydierżawiającego; użytkuje lokal w sposób uciążliwy dla otoczenia; nie utrzymuje lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym, pozostaje w zwłóce z zapłatą czynszu i innych świadczeń, o których mowa w umowie (tj; §5 i 6), za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

2. Umowa może być wypowiedziana przez każdą ze stron z dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym na koniec miesiąca kalendarzowego, lub w dowolnym czasie za zgodą obu stron umowy.

§ 12

Najemca bez zgody Wynajmującego nie ma prawa odnajmować przedmiotu najmu, czy jego części oraz nie może go oddać do nieodpłatnego używania.

§ 13

Po zakończeniu stosunku najmu Najemca w ciągu 30 dni wyda Wynajmującemu przedmiot najmu w odpowiednim stanie. Z przekazania przedmiotu najmu sporządzony zostanie protokół zdawczo- odbiorczy.

§ 14

Zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 659- 692.

§16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

.....  
*/ Wynajmujący/*

.....  
*/ Najemca/*