Załącznik nr 2 do ogłoszenia

UMOWA NAJMU LOKALU - wzór

Zawarta w dniu **…………………………… roku** w Klwowie pomiędzy:

**Gminą Klwów z siedzibą 26-415 Klwów, ul. Opoczyńska 35, NIP: 6010085981, zwaną którą reprezentują:**

**Wójt Gminy Klwów – Pan Piotr Papis przy kontrasygnacie**

**Skarbnika Gminy Klwów - Pani Katarzyny Rek**

zwanym dalej Wynajmującym,

a

**…………………………………………………….., NIP …………………………….**

reprezentowanym przez:

**…………………………………….**

zwanym dalej Najemcą

o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, ze jest w posiadaniu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku SPZOZ w Klwowie przy ul. Opoczyńskiej 39 z prawem do wynajmowania (uchwała Rady Gminy Klwów nr …… z dnia 22 marca 2021 r.).

**§ 2**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy pod w/w adresem o powierzchni łącznej 45 m2 opisanego w warunkach przetargu.
2. Najemca będzie użytkował wynajmowany lokalz przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z prowadzeniem apteki ogólnodostępnej/punktu aptecznego\*.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z dostosowaniem lokalu do jego potrzeb, w tym koszty remontowo-budowlane, koszty wszelkich niezbędnych zezwoleń, umów, koncesji, odbiorów związanych w prowadzeniem punktu aptecznego i w razie rozwiązania umowy w jakimkolwiek trybie zgodnym z prawem, nie będzie zgłaszał roszczeń o zwrot tych nakładów.
4. Szczegółowy zakres prac leżących po stronie Najemcy, Najemca przedstawi Wynajmującemu do uzgodnienia.
5. Wszelkie uzgodnienia i pozwolenia wymagane dla prowadzenia przez Najemcę działalności uzyska Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

**§ 3**

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony**.**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, z zastrzeżeniem postanowień ust.3-6.
3. W razie wypowiedzenia umowy przez Najemcę, oraz rozwiązania umowy z przyczyn określonych w § 10, Najemca pozostawi lokal w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu przed zawarciem umowy najmu.
4. Nie wymaga wypowiedzenia sytuacja, gdy w prawa najemcy wstępuje inny przedsiębiorca, który będzie kontynuował prowadzenie działalności aptecznej w wynajmowanym lokalu lub gdy strony porozumieją się co do innego terminu rozwiązania umowy i stanu w jakim lokal ma być oddany Wynajmującemu.

**§ 4**

1. Wysokość czynszu strony ustalają na kwotę **………… zł** **netto** za metr kwadratowy wynajmowanego lokalu miesięcznie plus 23% podatek VAT ( **…………….. zł brutto**).
2. Czynsz płatny będzie miesięcznie z dołu w terminie do 20-go każdego miesiąca kalendarzowego na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do podwyżki czynszu w każdym roku kalendarzowym, począwszy od 1 stycznia tego roku o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony przez Prezesa GUS, w roku poprzednim w stosunku do wcześniejszego, w przypadku, gdy ogłoszony wskaźnik będzie dawał podstawy do podwyższenia obowiązującego czynszu.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłat za dostawę świadczeń dodatkowych do w/w lokalu (tzw. opłat eksploatacyjnych). Naliczenia obciążeń z tych tytułów Wynajmujący dokonywać będzie w oparciu rzeczywiste koszty poniesione na utrzymanie tego lokalu:

a) za zimną wodę w ilości odczytanej z wodomierza,

b) za energię elektrycznąw ilości odczytanej z licznika energii elektrycznej

c) za odprowadzenie ścieków komunalnych w ilości ustalonej na podstawie odczytów

z wodomierzy,

d) za centralne ogrzewanie- zaliczkowo co miesiąc opłata w wysokości 2,87 zł netto/1m2 (3,53 zł brutto)/1m2 powierzchni lokalu.

**§ 5**

1. Wynajmujący nie będzie ponosić wobec Najemcy odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe wskutek niezależnych od Wynajmującego, przerw w dostarczaniu mediów, o których mowa w § 4 ust.3.
2. Odpady komunalne oraz niebezpieczne będą usuwane przez Najemcę we własnym zakresie i na jego koszt.

**§ 6**

W ramach ustalonego czynszu Najemca może umieszczać przed budynkiem stosowne szyldy i reklamy, których treść i szczegółowa lokalizacja musi być zaakceptowana Wynajmującego.

**§ 7**

Najemca zobowiązuje się do:

1. terminowego uiszczania czynszu,
2. utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym,
3. prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający porządku w ramach całej posesji,
4. przestrzegania ustalonych przez Wynajmującego zasad i regulacji w zakresie korzystania z części wspólnych na terenie nieruchomości, w której znajduje się wynajmowany lokal.

**§ 8**

1. Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności cywilnej za szkody spowodowane przez Najemcę osobom trzecim, z tytułu działalności prowadzonej w wynajmowanych pomieszczeniach.
2. Najemca odpowiada za skutki zachowań i działań swoich, usługobiorców oraz szkody przez nich wyrządzone Wynajmującemu.
3. Najemcę obciążają również koszty drobnych napraw w lokalu związanych ze zwykłym jego użytkowaniem.

**§ 9**

Strony wykluczają możliwość podnajmu lokalu osobom trzecim bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej.

**§ 10**

1. W razie niewywiązania się Najemcy z obowiązków określonych w § 7, tj. niezapłacenia czynszu za okres co najmniej 3 miesięcy lub rażącego zaniedbania obowiązków określonych w pkt. „b” i „c” § 7 Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.
2. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie i z przyczyny określonej w ust.1, Najemca oprócz odsetek ustawowych będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości jednokrotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na odstąpienie od umowy przez Najemcę ze skutkiem natychmiastowym bez ponoszenia dodatkowych kosztów wobec Wynajmującego w przypadku nieuzyskania przez Najemcę z przyczyn od Niego niezawinionych zgody organów administracji publicznej na wykonywanie w wynajmowanym lokalu działalności gospodarczej w zakresie przewidzianym umową.
4. W sytuacji określonej w ust.3 Najemca nie może żądać od Wynajmującego zwrotu kosztów poniesionych do czasu odstąpienia od umowy, w tym zapłaconego czynszu najmu.

**§ 11**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

**§ 12**

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

**§ 13**

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

**NAJEMCA WYNAJMUJĄCY**