

/projekt/

## Umowa najmu

zawarta w dniu..... 2018 r. pomiędzy Gminą Świlcza, zwaną dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez Adama Dziedzica – Wójta Gminy Świlcza

a .....,  
zwanym dalej „Najemcą”, o treści następującej:

### § 1.

1. Wynajmujący, oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Trzcinie i oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka Nr 1096/1 o powierzchni 0.0500 ha, dla której Sąd Rejonowy w Rzeszowie prowadzi księgę wieczystą RZ1Z/00112699/0, zabudowanej budynkiem murowanym o powierzchni użytkowej 167,70 m<sup>2</sup>.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi zastrzeżeń z tego tytułu, uznając, iż znajduje się on w stanie przydatnym do wykorzystania go w celu, o którym mowa w § 2.
3. Wydanie nieruchomości w następstwie zawarcia niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu sporządzonego i podpisanego przez umawiające się Strony.

### § 2.

Najemca zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu wyłącznie do prowadzenia działalności .....

### § 3.

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania go w stanie niepogorszonym.
2. Dokonywanie przez Najemcę przebudowy, przeróbek i adaptacji przedmiotu najmu, a także oddawanie go w całości lub w części osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem, wymaga uzyskania zgody Wynajmującego wyrażonej – pod rygorem nieważności w formie pisemnej.
3. Wynajmujący – według swego wyboru – zwróci Najemcy (lub zaliczy na poczet czynszu najmu) w uzgodnionym zakresie koszty wykonanych adaptacji zmian przedmiotu najmu (ulepszeń) o ile ich realizacja była z Wynajmującym uzgodniona w zakresie rzeczowym i finansowym przed wykonaniem robót, albo postanowi o konieczności przywrócenia stanu poprzedniego poprzez zdemontowanie i zabranie tych elementów (ulepszeń) przez Najemcę z chwilą zakończenia najmu.

### § 4.

1. Z zastrzeżeniem ust. 5, tytułem używania przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... netto (słownie zł: ..... ) miesięcznie. Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości określonej odrębnymi przepisami.

/projekt/

2. Czynsz płatny jest miesięcznie – w terminie do 20-go każdego miesiąca w kasie Urzędu Gminy Świlcza lub na rachunek Gminy Świlcza w Banku Spółdzielczym w Głogowie Małopolskim Oddział w Świlczy Nr 69915910232005500000260003 w oparciu o fakturę VAT wystawioną przez Wynajmującego.
3. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia, licząc od dnia następnego po upływie terminu płatności o którym mowa w ust. 2.
4. Wynajmujący jest upoważniony do wystawienia faktury VAT, obejmującej wysokość czynszu oraz ewentualne odsetki za opóźnienie w jego zapłacie, bez konieczności podpisywania przez Najemcę lub osobę przez niego upoważnioną.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo podwyższania wysokości czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ogłoszony (na podstawie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych) za rok poprzedni w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski” w formie komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, pod warunkiem że wskaźnik ten wyniesie co najmniej 102. Waloryzacja ta nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy i jest wiążąca dla Stron poczynając od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca został powiadomiony w formie pisemnej o nowej wysokości czynszu.

#### **§ 5.**

1. Najemca ponosi samodzielnie pozostałe koszty utrzymania przedmiotu najmu, w tym w szczególności koszty: dostawy wody i odprowadzania ścieków, energii elektrycznej i gazu oraz odbierania odpadów na podstawie umów zawartych przez siebie z dostawcami tych mediów i usług. Niezbędne urządzenia pomiarowe Najemca zainstaluje własnym staraniem i na własny koszt.
2. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania porządku i czystości w obrębie najmowanej nieruchomości, a także za przestrzeganie w toku prowadzonej tam działalności przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych, z zakresu ochrony środowiska i innych powszechnie obowiązujących.

#### **§ 6.**

1. Bez zgody Wynajmującego – wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności – Najemca nie może:
  - 1) oddawać przedmiotu najmu w całości lub w części osobom trzecim w podnajem albo do bezpłatnego używania;
  - 2) dokonywać przebudowy, przeróbek i adaptacji przedmiotu najmu;
  - 3) przenieść praw i obowiązków z niniejszej umowy na osoby trzecie.
2. W razie naruszenia przez Najemcę postanowień, o których mowa w ust. 1, a także w razie:

/projekt/

- 1) zalegania z zapłatą umówionego czynszu, za co najmniej dwa okresy płatności mimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego 30 dniowego terminu do uregulowania zaległości;
  - 2) wykorzystywania przedmiotu najmu do prowadzenia działalności innej niż określona w § 2;
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie zaprzestanie używania go w taki sposób albo zaniedbywania przedmiotu najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie lub uszkodzenie
- Wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć najem za uprzednim dwumiesięcznym wypowiedzeniem dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego, jeżeli nieruchomości stanie się mu niezbędna dla realizacji celów publicznych w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, których nie można było przewidzieć w dacie zawierania niniejszej umowy i których realizacja będzie niemożliwa w warunkach dalszego trwania najmu lub z innych ważnych przyczyn, w szczególności w razie podjęcia przez Radę Gminy Świlcza uchwały wyrażającej zgodę na sprzedaż nieruchomości będącej przedmiotem najmu.

#### **§ 7.**

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Wydanie przez Najemcę przedmiotu najmu w związku z zakończeniem najmu, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego i podpisanego przez umawiające się Strony.

#### **§ 8.**

Wynajmujący ma prawo – po uprzednim zawiadomieniu Najemcy i przy jego udziale – dokonywać okresowych kontroli używania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową, a także wydawać w tym zakresie niezbędne zalecenia.

#### **§ 9.**

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. na okres od ..... do .....

#### **§ 10.**

Wszystkie zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 11.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

#### **§ 12.**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**