*Załącznik nr 2 do Ogłoszenia Wójta Gminy Jednorożec z dnia 28.12.2018 r.*

*o przetargu ustnym ograniczonym na najem lokalu*

*użytkowego ze świadczeniem usług weterynaryjnych*

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (PROJEKT)

zawarta w dniu ……..2018 r. roku w Jednorożcu pomiędzy:

Gminą Jednorożec z siedzibą ul. Odrodzenia 14, 06-323 Jednorożec, NIP 761-148-59-12,

reprezentowaną przez Pana Krzysztofa Andrzeja Iwulskiego – Wójta Gminy Jednorożec,

zwaną dalej Wynajmującym,

a

§1

1. Wynajmujący oświadcza że przysługuje mu tytuł prawny do nieruchomości budynku położonego w miejscowości Jednorożec, 06-323 Jednorożec u. Klubowa, położonej na działce o nr ewidencyjnym 391/1, o łącznej pow. 114,46m2, dla której w Sądzie Rejonowym w Przasnyszu IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzona jest księga wieczysta KW Nr OS1P/00024058/7 Szczegółowy wykaz wynajmowanych lokali stanowi załącznik nr 1 do umowy.

2. Wynajmujący oddając Najemcy opisany powyżej lokal użytkowy oświadcza, że loka ten jest wolny od wad prawnych i nie jest obciążony prawami osób trzecich, w tym że nie jest przedmiotem najmu.

§2.

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem lokal użytkowy opisany w § 1ust 1 wraz z wyposażeniem na czas oznaczony z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo – usługowej w zakresie weterynarii i hodowli zwierząt, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

3. Obejmując przedmiot najmu Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan lokalu oraz wyposażenia, potwierdza, że lokal oraz wyposażenie znajduje się w stanie zdatnym do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń do jego stanu technicznego.

4. W dniu odbioru lokalu strony umowy sporządzą protokół zdawczo - odbiorczy lokalu.

§3

1. Najemca zobowiązuje się do:

1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, prowadzeniem działalności w zakresie usług weterynaryjnych/gabinet weterynaryjny.

2) utylizowania odpadów niebezpiecznych,

3) dokonania na własny koszt niezbędnych robót adaptacyjnych mających na celu przystosowania lokalu do umówionej działalności, za uprzednią pisemną zgodą Wynajmującego,

3) zabezpieczenia lokalu zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej,

4) dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym używaniem lokalu,

5) zgłaszania w trybie pilnym powstałych awarii lub konieczności interwencji ze strony Wynajmującej,

6) terminowego regulowania czynszu najmu na rzecz Wynajmującego,

7) po zakończeniu umowy zwrócenia lokalu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

2. Najemca oświadcza i zobowiązuje się do świadczenia usług weterynaryjnych oraz wykonywania wszelkich innych czynności wynikających z umowy z należyta starannością, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz aktualną wiedzą.

3. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w celu sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy,

4. Najemca ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego do podnajmu części pomieszczeń.

5. Wynajmujący odpowiada za utrzymanie porządku wokół terenu przyległego. Najemca odpowiada za sprzątanie pomieszczeń wynajmowanych lokali.

§4

1. Wszelkie adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Wszelkie roboty remontowo - budowlane Najemca zobowiązuje się wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz stosownie do uzyskanych pozwoleń.

§5

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego czynsz w wysokości......... zł netto powiększony o należny podatek od towarów i usług według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury za każdy miesiąc trwania umowy.

2. Czynsz płatny będzie z góry do dnia 10-tego dnia miesiąca od otrzymania faktury na rachunek bankowy Wynajmującego lub w kasie Urzędu Gminy w Jednorożcu.

3. Opłaty za media {telewizja, Internet, telefon) Najemca będzie ponosił na podstawie zawartych przez siebie odrębnych umów z wybranym operatorem.

4. Najemca będzie zobowiązany do zawarcia umowy na odbiór i usuwanie odpadów medycznych /niebezpiecznych / z podmiotem uprawnionym do odbioru i usuwania odpadów niebezpiecznych.

5. Z tytułu prowadzonej działalności najemca będzie zobowiązany do opłacenia podatku od nieruchomości, na podstawie złożonej deklaracji, w wysokości zgodnej z uchwałą Rady Gminy jednorożec na dany rok podatkowy.

6. Z tytułu nieterminowej zapłaty czynszu Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe.

§6

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta od dnia …………..na okres trzech lat.

2. Umowa może zostać rozwiązana przed terminem jej wygaśnięcia tylko za porozumieniem stron lub w przypadku gdy jedna ze stron dopuściła się rażącego naruszenia swoich obowiązków. W takim przypadku druga strona ma prawo do jednostronnego wypowiedzenia umowy, informując o tym na piśmie drugą ze stron z wyprzedzeniem 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych.

3. Za rażące naruszenie warunków umowy uważa się w szczególności:

1) wykorzystywanie przez Najemcę lokalu niezgodnie z jego przeznaczenie,

2) jeżeli Najemca używa wyposażenia stałego lub ruchomego lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź też dewastuje je,

3) Najemca zalega z płatnością czynszu lub innych opłat powyżej 14 dni,

4) Najemca oddaje w podnajem lub bezpłatne użytkowanie przedmiot najmu osobom trzecim,

5) Najemca wykonuje adaptacje i ulepszenia przedmiotu wynajmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§7

1. Najemca wpłaci Wynajmującemu w dniu podpisania umowy zabezpieczenie należytego wykonania umowy w wysokości wartości jednomiesięcznego czynszu tj. …………………….. brutto (słownie: ……………………………….. zł) czego celem jest zabezpieczenie przyszłych ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej Umowy w czasie jej obowiązywania.

§8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone przez Najemcę, jak również szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych

2. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy.

3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych na własny koszt.

4. Wynajmujący uprawniony jest do kontroli w zakresie realizacji umowy, W przypadku stwierdzenia wykorzystywania przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem łub jego zniszczenia, Wynajmujący ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w trybie natychmiastowym i obciążyć Najemcę kosztami ewentualnej naprawy. Najemca zobowiązany jest wówczas do niezwłocznego zwrotu przedmiotu. Na wezwanie Wynajmującego Najemca ma obowiązek udostępnić lokal do kontroli.

§9

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia oraz rozwiązanie umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd właściwy dla siedziby powoda.

3. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach.

4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

Wynajmujący Najemca

*Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia………..2018 r*

**Tabela.1. Wykaz pomieszczeń**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Lp.** | **Nazwa pomieszczenia** | **Powierzchnia w m2** |
| 1. | Gabinet weterynaryjny | 5,82 m2 |
| 2. | Pomieszczenie socjalne | 10,40 m2 |
| 3. | Biuro | 13,47 m2 |
| 4. | Poczekalnia | 8,99 m2 |
| 5. | Apteka | 8,84 m2 |
| 6. | Łazienka | 3,60 m2 |
| 7. | Magazyn I | 34,33 m2 |
| 8. | Magazyn II | 18,04 m2 |
| 9. | Kotłownia | 10,97 m2 |
| **Razem** | | **114,46 m2** |