**UMOWA Nr …../2017 *projekt***

**najmu nieruchomości**

zawarta w dniu ……………….. w Polańczyku, pomiędzy:

Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Turystyki w Solinie z/s w Polańczyku,

ul. Bieszczadzka 18, 38-610 Polańczyk, NIP 688-10-03-897

reprezentowany przez:

1. **Krzysztof Pecka – dyrektor**

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym,

a:

……………………….

……………………….

……………………….

zwanym w dalszej części umowy Najemcą o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem nieruchomości:

**„Lokal w budynku Świetlicy wiejskiej w Solinie o powierzchni 37,28 m2 na działce nr 213, uregulowana w księdze wieczystej Nr KS1E/0021190/8 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lesku IV Wydział Ksiąg Wieczystych. Lokal posiada osobne wejście z dogodnym dojazdem** **do tej nieruchomości. Lokal posiada zasilanie w energię elektryczną oraz dostęp do sanitariatów.”**

2. Wynajmujący oddaje w najem nieruchomość (lokal) o której mowa w ust. 1, a Najemca nieruchomość tę przyjmuje w najem i zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego umówiony czynsz.

3. Przekazanie przedmiotu umowy w najem nastąpi w terminie do 7 dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, który określał będzie jego stan faktyczny. Protokół jako załącznik Nr 1 do niniejszej umowy będzie stanowił podstawę do rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy.

§ 2

1. Najemca, podpisując niniejszą umowę, oświadcza że znany mu jest stan przedmiotu umowy, i że znajduje się on w stanie przydatnym do umówionego użytku.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody w mieniu i osobie wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z korzystaniem z nieruchomości będącej przedmiotem najmu i prowadzeniem na niej działalności.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem  
   i wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. Wynajmuje się nieruchomość od 1 maja 2017 r. do 31 grudnia 2018 r.
3. Wynajmuje się nieruchomość z przeznaczeniem na **prowadzenie całorocznego sklepu spożywczo – przemysłowego.**
4. Najemca zobowiązuje się zapewnić sprawne funkcjonowanie najmowanej nieruchomości min. 6 dni w tygodniu przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 4

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może:

a) czynić w rzeczy najmowanej zmian sprzecznych z umową lub   
 z przeznaczeniem rzeczy ani dokonywać zmian naruszających jego konstrukcję,

b) oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.

2. Naruszenie zakazów wskazanych w ust. 1 będzie w swoich skutkach równoznaczne z używaniem rzeczy w sposób sprzeczny z umową i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 kodeksu cywilnego w związku z art. 694 k.c. (bez wypowiedzenia).

3. Najemca zobowiązuje się uzyskania na własny koszt pozwoleń, odbiorów, protokołów itp. (np. sanepid) niezbędnych do prowadzenia działalności w najmowanym lokalu tj. **prowadzenie całorocznego sklepu spożywczo – przemysłowego,** o którym mowa w§ 3 ust. 3.

§ 5

1. Najemca płacił będzie Wynajmującemu czynsz miesięczny do 10 dnia każdego miesiąca z góry na konto bankowe w PBS O/Lesko nr 56 8642 1012 2003 1200 3968 0003

2. Wynajmujący za okres rozliczeniowy wystawi rachunek.

3. Jeżeli termin zapłaty upływa w sobotę, niedzielę, dzień świąteczny ustawowo wolny od pracy, to zapłatę należy uiścić najpóźniej pierwszego dnia roboczego.

4. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek

bankowy Wynajmującego. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

5. Wynajmujący ma prawo zaliczać wpłaty Najemcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w szczególności na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.

6. Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości, Wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia.

7. W przypadku rozwiązania umowy Najemcę obciąża obowiązek zapłaty czynszu   
w wysokości proporcjonalnej do czasu trwania umowy. Inne należności wynikające   
z niniejszej umowy najemca uiszcza zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6

1. Najemca ma prawo dokonać nakłady na przedmiot umowy, w tym zwiększające jego wartość lub użyteczność, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego określającej w szczególności ich zakres, rodzaj dopuszczonych do użycia materiałów, wartość częściową i ogólną, oraz sposób rozliczenia poniesionych nakładów.

2. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot umowy bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Koszty opinii rzeczoznawcy majątkowego zleconej przez Wynajmującego pokrywane są z sumy ustalającej wartość nakładów i obciążają Najemcę, na co ten wyraża zgodę podpisując niniejszą umowę.

3. Najemca zobowiązuje się uzyskania na własny koszt pozwoleń, odbiorów, protokołów niezbędnych do prowadzenia działalności w najmowanym lokalu .

§ 7

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu za korzystanie z:

a) energii elektrycznej,

2. Najemca dodatkowo będzie zobowiązany do płacenia za:

a) gospodarkę odpadami (wywóz śmieci)

b) przeglądy obowiązkowe instalacji (elektrycznych, gazowych, odgromowych,

kominiarskich)

c) podatek od nieruchomości,

d) ubezpieczenia na własny koszt obiektów budowlanych (lokalu) od ognia i innych zdarzeń losowych - ubezpieczenie musi obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.

§ 8

Najemca ma obowiązek:

a) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jego estetykę,

b) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie

niepogorszonym,

c) ubezpieczyć przedmiot umowy w przypadkach przewidzianych przepisami

prawa oraz w niniejszej umowie w terminie 2 dni od dnia jej zawarcia,

terminowo płacić podatek od nieruchomości za przedmiot umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami, oraz ponosić inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu umowy, w szczególności przeprowadzać na własny koszt naprawy, zabiegi konserwacyjne i remonty bieżących,

d) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy   
 i prowadzoną działalnością gospodarczą oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na okres **od 1 maja 2017 r. do 31 grudnia 2018 r**. Przedłużenie umowy na dalszy okres wymaga zgody Wynajmującego na piśmie, pod rygorem nieważności.

2. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym w następujących przypadkach:

a) nie uiszczenia w terminie czynszu, podatku od nieruchomości,

b) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z przeznaczeniem określonym   
 w umowie, o którym mowa **§ 3 ust. 3**

c) uniemożliwienia Wynajmującemu dokonanie kontroli przedmiotu umowy

lub usunięcia ewentualnej awarii powstałej na terenie przedmiotu umowy,

której usunięcie należało do obowiązków Wynajmującego,

d) jeżeli Najemca rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona

na utratę lub uszkodzenie,

e) w przypadkach określonych w § 4 niniejszej umowy.

3. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy najpóźniej trzeciego dnia roboczego po dniu doręczenia zawiadomienia o rozwiązaniu umowy.

§ 10

1. Za każdy dzień opóźnienia w udostępnieniu przedmiotu umowy lub jego zwrocie po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 200 zł (słownie: dwieście złotych) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.

2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za rozwiązanie umowy   
z jego winy w wysokości 400 % stawki miesięcznej czynszu najmu brutto.

3. W przypadku nieuzasadnionego lub nieuzgodnionego z Wynajmującym wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji w okresie obowiązywania umowy najmu, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 100 zł za każdy dzień wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 11

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu umowy wynikającego z prawidłowej eksploatacji.

2. Zwrot przedmiotu umowy musi być potwierdzony protokółem zdawczo-odbiorczym.

§ 12

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość kontroli wynajmowanego lokalu bez uprzedzenia w godzinach otwarcia.

2. Najemca obowiązany jest:

a) udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy w celu usunięcia awarii

wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody,

b) umożliwić umieszczenia reklam przez osoby trzecie na przedmiocie umowy na

żądanie Wynajmującego bez pobierania z tego tytułu jakichkolwiek opłat.

§ 13

Najemca przyjmuje do wiadomości i wyraża zgodę na udostępnienie treści niniejszej umowy w przypadku złożenia o to wniosku w trybie ustawy właściwej   
w sprawach dostępu do informacji publicznej, lub na podstawie innych przepisów wiążących Wynajmującego. W takim przypadku Najemca nie będzie dochodził od Wynajmującego żadnych roszczeń.

§ 14

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z zawarciem niniejszej umowy:

a) adres Wynajmującego : Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Turystyki w Solinie z/s w Polańczyku, ul. Bieszczadzka 18, 38-610 Polańczyk, tel. 13-469-24-95,

fax: 13-463-81-52, email: goksit@esolina.pl

b) Adres Najemcy……………………………………………………………………………

2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wynajmujący będzie kierował na adresy i numer telefonu wskazane w ust. 1 niniejszej umowy które są adresami (numerami) do doręczeń (zawiadomień). Najemca jest zobowiązany zawiadomić Wynajmującego o każdej zmianie adresu (numeru telefonu). W razie zaniedbania tego obowiązku doręczenie pisma (zawiadomienia) pod adres (numer telefonu) wskazany w ust. 1 ma skutek prawny.

§ 15

Strony nie mogą dokonać przeniesienia swoich praw wynikających z niniejszej umowy, ani ich części bez uprzedniej, pisemnej zgody drugiej Strony, pod rygorem nieważności.

§ 16

Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakakolwiek część umowy zostanie uznana za nieważną lub w inny sposób prawnie wadliwą, pozostała część umowy pozostanie w mocy. W przypadku postanowień uznanych za nieważne lub niewykonalne, Strony podejmą negocjacje w dobrej wierze w celu zastąpienia takich postanowień, o ile to możliwe, postanowieniami alternatywnymi, które będą ważne i wykonalne oraz będą odzwierciedlać pierwotne intencje Stron.

§ 17

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 18

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu nieruchomości gruntowych i ustawy właściwej w sprawie podatków i opłat lokalnych.

2. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy strony rozstrzygać będą w sposób polubowny. W razie niemożności polubownego rozwiązania zaistniałego sporu, strony poddają się jurysdykcji sądu powszechnego właściwego ze względu na miejsce położenia przedmiotu umowy.

§ 19

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 20

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący Najemca**