Umowa najmu nr GKM.7151.4.2023

Zawarta dnia …….. roku w Urzędzie Gminy w Moszczenicy, pomiędzy:

Gminą Moszczenica, która ma siedzibę w Moszczenicy, ul. Kosowska 1, NIP 771-16-61-550,
w imieniu której działa **Marceli Piekarek – Wójt Gminy,**
zwaną dalej **”Wynajmującym”**
a
……

zwanym dalej **„Najemcą”**

zwanymi razem **„Stronami”**

o następującej treści:

Postanowienia wstępne

§ 1

Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej zabudowanej jednokondygnacyjnym budynkiem, częściowo podpiwniczonym o powierzchni użytkowej 381,80 m^2 wraz z ogrodzeniem, uzbrojeniem i utwardzeniem terenu, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka o nr ewid. 325, obręb Kosów o pow. 0,5600 ha położonej przy ul. Głównej 23 w Kosowie, 97-310 Moszczenica, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Tryb. prowadzi księgę wieczystą KW nr PT1P/00046602/0.

Przedmiot Umowy

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca przyjmuje do używania nieruchomość, o której mowa w § 1 umowy, zwaną dalej **„Przedmiotem najmu”**, z przeznaczeniem na cele oświatowe tj. na prowadzenie …….
2. Wynajmujący oświadcza, iż w budynku, o którym mowa w § 1 umowy w pomieszczeniu nr 1, znajduje się urządzenie zajęte na potrzeby Urzędu Gminy w Moszczenicy – szafa teletechniczna z kablami światłowodowymi E-leader.
3. Wynajmujący oświadcza, iż Przedmiot najmu dla celów bezpieczeństwa objęty jest gminnym monitoringiem dozorowanym przez pracowników Wynajmującego (4 kamery).
4. Przekazanie Przedmiotu najmu, o którym mowa, w ust. 1 nastąpi po podpisaniu umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącym integralną częścią niniejszej umowy, stanowiącego załącznik nr 1.
5. Najemca oświadcza, że:
   1) przed zawarciem niniejszej umowy zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu, jego lokalizacją i usytuowaniem,;
   2) znany jest mu stan prawny, techniczny i faktyczny Przedmiotu najmu, a także jego wyposażenie;
   3) jest świadom nakładów niezbędnych do przystosowania Przedmiotu najmu do prowadzenia w nim zamierzonej działalności.

6. Wynajmujący oświadcza, iż pomieszczenie, o którym mowa w ust. 1 posiada świadectwo charakterystyki energetycznej, zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 497 z późn. zm.).

Prawa i obowiązki stron

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do wykonania we własnym zakresie, na własny koszt i odpowiedzialność dostosowania Przedmiotu najmu do celów prowadzonej przez siebie działalności tj. ……. . Adaptacja Przedmiotu najmu może być dokonana wyłącznie na podstawie pisemnej zgody Wynajmującego po wcześniejszym przedłożeniu przez Najemcę projektu i zakresu prac remontowych wraz z dokładnym opisem robót. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich wymaganych prawem zgód i zezwoleń oraz wykonania prac z należytą starannością.
2. Wszelkie inne prace dodatkowe, remonty, zmiany Przedmiotu najmu, mogą być podejmowane tylko za pisemną zgodą Wynajmującego. Najemca winien przedstawić Wynajmującemu zakres wykonywanych prac na Przedmiocie najmu, a jeżeli prace te miałyby obciążać Wynajmującego, zgodnie z § 3 ust. 8 pkt 1-4 to także kosztorys planowanych robót. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych napraw.
3. Najemca zobowiązuje się do korzystania z nieruchomości w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu, bieżącego utrzymywania nieruchomości w dobrym stanie technicznym oraz do ponoszenia wszelkich koniecznych nakładów, wynikających z normalnej eksploatacji, a w szczególności:
   1) bieżącej konserwacji i wykonania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do utrzymania Przedmiotu najmu w należytym porządku tj.:
      a) posadzek np. wykładziny podłogowe, glazura, łącznie z ich wymianą,
      b) okien i drzwi,
      c) urządzeń sanitarnych, łącznie z ich wymianą,
      d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych we wnętrzu budynku, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
      e) centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami,
      f) innych elementów wewnętrznych budynku jak np. malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów;
   2) ponoszenia wszelkich kosztów utrzymania Przedmiotu najmu, a także wszelkich kosztów związanych z jego eksploatacją;
   3) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego i prawa budowlanego m.in. przeprowadzanie obowiązkowych przeglądów instalacji, przewodów kominowych i badań technicznych obiektu budowlanego;
   4) utrzymania Przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym i estetycznym;
   5) ubezpieczenia we własnym zakresie mienia stanowiącego jego własność.
4. Najemca zobowiązuje do udostępnienia Wynajmującemu pomieszczenia, o którym mowa w § 2 ust. 2 w godzinach funkcjonowania placówki po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
5. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia cywilnoprawne powstałe z jego winy na wynajmowanej nieruchomości, które mogłyby być podstawą do roszczeń odszkodowawczych osób trzecich oraz ewentualne szkody powstałe na Przedmiocie najmu.

6. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego:
   1) oddawać Przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego lub płatnego używania;
   2) przekazać Przedmiot najmu na warunkach umowy podnajmu;
   3) zmieniać przeznaczenia Przedmiotu najmu.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do:
   1) zapewnienia sprawnego działania źródła ciepła oraz istniejących instalacji zewnętrznych związanych z budynkiem umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, kanalizacji, energii elektrycznej;
   2) wymiany pieca grzewczego;
   3) wymiany stolarki okiennej, drzwi zewnętrznych oraz podłóg betonowych (bez warstwy wierzchniej – np. wykładzina, glazura), jeżeli znajdują się one w złym stanie technicznym lub uniemożliwiają bezpieczne korzystanie z Przedmiotu najmu;
   4) wykonywania niezbędnych napraw i remontów zewnętrznych części budynku, zwłaszcza ścian i dachu, jeżeli uszkodzenia uniemożliwiają właściwe korzystanie z Przedmiotu najmu;
   5) zabezpieczenia Przedmiotu najmu poprzez gminny monitoring;
   6) ubezpieczenia budynku;
   7) udostępnienia bez wynagrodzenia Najemcy gminnego Internetu.
9. Wynajmujący oświadcza, iż w dniu podpisania niniejszej umowy, przekazał Najemcy kopię/wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej, co Najemca potwierdza.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności prawnej i materialnej za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i centralnego ogrzewania, jeśli powstały one w następstwie działania lub zaniechania Najemcy lub osób działających na jego zlecenie. Ww. szkody Najemca usuwa na własny koszt i własnym staraniem.
11. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do udostępniania Przedmiotu najmu w razie konieczności wykonania prac konserwacyjnych, remontów oraz w przypadku awarii, w tym podziemnych i napowietrznych sieci komunalnych przebiegających przez teren najmu.
12. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli prawidłowości wykonywania postanowień niniejszej umowy i wstępu w tym celu na teren nieruchomości bez uprzedniego powiadomienia Najemcy.
13. Wynajmujący, z zastrzeżeniem ust. 14 może zaliczyć na poczet czynszu koszty wykonania przez Najemcę prac obciążających Wynajmującego, o których mowa w ust. 8 pkt 1-4, po spełnieniu łącznie następujących warunków:
   1) Wynajmujący wyrazi pisemną zgodę na wykonanie określonych prac po wcześniejszym przedłożeniu przez Najemcę zakresu i kosztorysu planowanych robót w formie porozumienia stron;
   2) po wykonaniu prac Najemca przedstawi faktury potwierdzające zakup materiałów oraz wykonanie usługi.
14. Jeżeli w czasie trwania umowy najmu jakiś element Przedmiotu najmu wymaga pilnej naprawy, która obciąża Wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do użytku, Najemca we własnym zakresie może dokonać koniecznych napraw, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym. Po wykonaniu usługi Najemca może pisemnie wnioskować o zaliczenie na poczet czynszu kosztów naprawy przedstawiając fakturę za wykonanie usługi.

Czynsz i inne świadczenia pieniężne

§ 4.

1. W czasie trwania umowy Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **czynsz miesięczny** za Przedmiot najmu w wysokości: **…… zł netto + podatek VAT 23% (…… zł) tj. …….. zł brutto (słownie: ……. złote brutto).**
2. W przypadku zawarcia niniejszej umowy w trakcie miesiąca to czynsz należny za ten miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.
3. Wysokość czynszu za pierwszy miesiąc najmu zostanie obniżona o wpłacone wadium w wysokości …….. zł.
4. Zmiana stawki podatku VAT nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.
5. Wysokość czynszu dzierżawnego może być aktualizowana jeden raz w roku, w IV kwartale roku kalendarzowego z mocą obowiązującą od 1 stycznia następnego roku – wg wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za trzy kwartały w stosunku do analogicznego okresu poprzedniego, ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego na dzień 30 września danego roku, w formie jednostronnego pisemnego oświadczenia złożonego przez Wydzierżawiającego bez konieczności sporządzania aneksu do umowy.
6. Czynsz najmu jest płatny **miesięcznie z góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca** Wynajmującemu w kasie Urzędu Gminy Moszczenica, ul. Kosowska 1 lub przelewem bankowym na konto Wynajmującego: NATUROBANK Bank Spółdzielczy Oddział w Moszczenicy, ul. Wolborska 2, 97-310 Moszczenica, nr konta: 03 8973 0003 0070 0700 0707 0017.
7. W przypadku płatności czynszu najmu przelewem dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zobowiązany jest uiszczać podatki związane z posiadaniem przedmiotu najmu. Na Najemcy jako podatniku podatku od nieruchomości ciąży obowiązek zgłoszenia się do Urzędu Gminy w Moszczenicy w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
10. Oprócz Czynszu, Najemca zobowiązuje się uiszczać opłaty z tytułu mediów i usług dostarczanych do nieruchomości bezpośrednio dostawcom mediów.
11. Najemca nie może potrącać z czynszu najmu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
12. Podstawą do zapłaty czynszu z tytułu najmu będzie prawidłowo wystawiona przez Wynajmującego faktura VAT. Na fakturze Najemca powinien być oznaczony jako:

……..

Czas trwania i rozwiązanie umowy

§ 5.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony 5 lat i wiąże strony od dnia ……**2023 r. do dnia ……..2028 r.**
2. Najemca zobowiązuje się powiadomić pisemnie Wynajmującego o zamiarze przedłużenia umowy najmu z co najmniej trzymiesięcznym wyprzedzeniem. Najemca ma prawo pierwszeństwa zawarcia kolejnej umowy na czas określony.

3. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z ważnych przyczyn z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
   1) za porozumieniem stron w terminie określonym przez strony umowy;
   2) nieprzestrzegania warunków umowy;
   3) opóźnienia w zapłacie czynszu najmu za co najmniej 2 okresy płatności, po wcześniejszym wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego dwumiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
5. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 5 ust. 3 i 4 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i przekazać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego w stanie niepogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji.
6. W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości pięciokrotności wysokości czynszu, jaki Gmina Moszczenica mogłaby otrzymać z tytułu najmu nieruchomości w podobnym okresie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
7. Po zakończeniu najmu, Najemca jest zobowiązany zwrócić nieruchomość w stanie niepogorszonym - poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji i uporządkowanym. W przypadku nie wypełnienia powyższego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty zakończenia najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania niezbędnych napraw i uporządkowania nieruchomości, a także do usunięcia naniesień i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy.
8. Potwierdzeniem zwrotu nieruchomości w stanie niepogorszonym i uporządkowanym jest protokół zdawczo – odbiorczy, który winien być podpisany najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu.
9. W przypadku ulepszenia przez Najemcę przedmiotu najmu po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego na ulepszenia, po zakończeniu umowy najmu Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą w sumie odpowiadającej jego wartości w chwili zwrotu pomniejszonej o amortyzację, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Postanowienia końcowe

§ 6.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, za wyjątkiem § 4 ust. 3 umowy.
3. Wszelkie dokumenty związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności i powinny być doręczone za potwierdzeniem odbioru (osobiście lub listem poleconym) na adres wskazany w umowie lub podany przez Stronę w zawiadomieniu o zmianie adresu.

   Strony wskazują następujące adresy dla doręczeń korespondencji związanej z umową:

   a) <u>Wynajmujący:</u>

   Urząd Gminy w Moszczenicy, ul. Kosowska 1, 97-310 Moszczenica

b) Najemca:

……

4. W przypadku gdy Najemca nie powiadomi Wynajmującego o zmianie adresu, korespondencję wysłaną na adres podany powyżej poczytuje się za dostarczoną właściwie.
5. Ewentualne spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy miejscowo dla siedziby Użyczającego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:
1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Rzut przedmiotu najmu
3. Kopia/wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej przedmiotu najmu

…… ……

Najemca **Wynajmujący**