Załącznik nr 2

**Projekt umowy najmu lokalu**

Zawarta w dniu …………... w Ugoszczy pomiędzy:

Centrum Kultury i Biblioteką Gminy Studzienice, prowadzącym działalność pod adresem Ugoszcz 12b, 77-142 Ugoszcz, NIP 842-158-32-27, REGON 771327706, reprezentowanym przez:

Dyrektora - Grzegorza Dąbrowskiego, zwanym dalej Wynajmującym

a

**…………………………………………………………………………………………………………………………………………**

( dane )

zwanym dalej Najemcą

**§ 1**

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy do używania następujące pomieszczenia: lokal o powierzchni 64,9 m2 znajdujący się w budynku Centrum Kultury i Biblioteki Gminy Studzienice w Ugoszczy pod adresem: Ugoszcz 12b, 77-142 Ugoszcz, a Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu umówiony czynsz.
2. Strony ustalają, że określony w ust. 1 Umowy przedmiot najmu zostanie oddany do używania z przeznaczeniem na **sklep spożywczy / spożywczo-przemysłowy**.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny pomieszczeń i niniejszym Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu rękojmi za wady fizyczne pomieszczeń.
4. Najemca nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do przydatności przedmiotu najmu dla użytku ustalonego w ust. 2.

**§ 2**

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. okres od dnia **…………….** do dnia **………….**
2. Wynajmujący przekaże przedmiot najmu określony w § 1 ust. 1 Najemcy do używania w dniu **…………..** na podstawie podpisanego zgodnie przez Strony protokołu zdawczo - odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
3. Każda ze stron ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia w szczególnych wypadkach, które określają punkty poniżej:
4. Rozwiązanie umowy użyczenia przez Gminę Studzienice z Centrum Kultury i Biblioteką Gminy Studzienice na obiekt, w którym znajduje się wynajmowany lokal.
5. Zmiana sposobu użytkowania lokalu, który jest przedmiotem najmu .
6. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy najemca narusza postanowienia przedmiotowej umowy.

**§ 3**

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie ……… zł (słownie: …………… złotych 00/100) brutto na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Strony ustalają termin zapłaty czynszu najmu z góry do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury przez Wynajmującego.
3. Poza czynszem Wynajmujący jest zobowiązany do uiszczania co miesiąc następujących opłat wg stawek obowiązujących w danym roku:

- **opłata za ogrzewanie** w kwocie **…………** zł brutto ( 6,05 za 1 m2 ) kwota aktualizowana raz do roku według zarządzenia Wójta Gminy Studzienice w sprawie stawek ustalania opłat za ogrzewanie lokali i pomieszczeń w budynkach, których właścicielem jest Gmina Studzienice,

- **opłata za wodę** – ryczałt w kwocie **…..** zł brutto ( 2,89 m3 ) kwota aktualizowana raz do roku według stawek zatwierdzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

**- opłata za ścieki** – ryczałt w kwocie **……** brutto ( 5,39 m3 ) kwota aktualizowana raz do roku według stawek zatwierdzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie,

- **podatek od nieruchomości** w kwocie **………..** brutto (64,9 m2 x 23,01 = 1493,35 zł

) kwota aktualizowana raz do roku poprzez Uchwałę Rady Gminy Studzienice w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

- **opłata za energię elektryczną** według wskazań licznika .

1. Najemca dokona zapłaty czynszu najmu wraz z opłatami wymienionymi w ust. 3 §3 na konto bankowe nr **85 1240 3783 1111 0000 4089 0553**, prowadzone w banku PEKAO S.A. I/o Bytów.

**§ 4**

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu uszkodzenia lub pogorszenia przedmiotu najmu określonego w §1 ust. 1 Umowy oraz ruchomości znajdujących się w przedmiocie najmu przez czas obowiązywania umowy najmu.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu kradzieży ruchomości znajdujących się w przedmiocie najmu.

**§ 5**

1. Najemca zobowiązany jest do:
2. korzystania z przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 1 oraz znajdujących się w nim ruchomości zgodnie z ich przeznaczeniem oraz Umową, z treścią przepisów prawnych i z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego, a także z poszanowaniem praw użytkowników sąsiednich nieruchomości,
3. utrzymywania ich w należytym porządku i właściwym stanie technicznym przez czas obowiązywania Umowy,
4. przestrzegania przepisów BHP i przeciwpożarowych w związku wykonywaniem Umowy,
5. zwrotu przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 1 Umowy w stanie niepogorszonym, wraz z ruchomościami należącymi do wynajmującego znajdującymi się w przedmiocie najmu najpóźniej do dnia **…………...** na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do Umowy.
6. uczestniczenia w zwrocie przedmiotu najmu,
7. naprawienia szkód wyrządzonych Wynajmującemu z winy Najemcy, jego pracowników lub osób trzecich, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
8. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, ani dokonywać zmian naruszających w sposób nieodwracalny substancję pomieszczeń lub budynku stanowiących przedmiot najmu.
9. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.

**§ 6**

1. Załącznik do Umowy stanowi jej integralną część.
2. W przypadku, gdyby jakieś postanowienie niniejszej Umowy okazało się być nieważne lub bezskuteczne, nie uchybia to ważności pozostałych postanowień niniejszej Umowy. Strony w sytuacji wyżej opisanej zobowiązują się niezwłocznie zastąpić to postanowienie innym – ważnym i skutecznym, które w możliwie najpełniejszym stopniu służyć będzie urzeczywistnieniu woli Stron i celu, których urzeczywistnieniu służyło owe postanowienie nieważne lub bezskuteczne. W przypadku, gdyby Strony tego nie dokonały, Umowa mimo to będzie interpretowana w sposób, który winien w możliwie najpełniejszym stopniu służyć będzie urzeczywistnieniu woli stron i celu, których urzeczywistnieniu służyło owe postanowienie nieważne lub bezskuteczne.
3. Wszelkie zmiany i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
5. Ewentualne spory jakie mogą wyniknąć w związku z Umową rozstrzygać będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący Najemca

Załącznik:

1. Wzór protokołu zdawczo - odbiorczego.