

UMOWA Nr
najmu nieruchomości

zawarta w dniu w Polańczyku, pomiędzy
Gminnym Ośrodkiem Kultury, Sportu i Turystyki w Solinie z/s w Polańczyku, ul. Bieszczadzka
18, 38-610 Polańczyk, reprezentowany przez:

..... – dyrektor, zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym ,
a:

.....
NIP: REGON:, KRS....., PESEL.....

- zwanym w dalszej części umowy Najemcą o następującej treści:
zawarta na podstawie zatwierdzonego protokołu z przetargu z dnia

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem nieruchomości w m-ci Solina:

Lokal w budynku świetlicy wiejskiej w Solinie o powierzchni 37,28 m² na działce nr 213.

2. Wynajmujący oddaje do używania nieruchomość, o której mowa w ust. 1, a Najemca nieruchomość tę przyjmuje w najem i zobowiązuje się płacić na rzecz Wynajmującego umówiony czynsz. Oferta Najemcy stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Najemcy nastąpi w terminie do 5 dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, który określał będzie jego stan, stopień zużycia znajdujących się na nim budynków, instalacji i urządzeń. Protokół jako załącznik Nr 2 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- lokal z przeznaczeniem na prowadzenie sklepu spożywczo - przemysłowego.

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

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot umowy zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust. 1 oraz wymaganiami prawidłowej gospodarki.

§ 4

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego i wymaganych prawem zezwoleń wynikających z odrębnych przepisów nie może:

- a) oddawać przedmiotu najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim.
- b) umieszczać bez zgody Wynajmującego szyldów i reklam na terenie będącym przedmiotem najmu,
- c) umieszczać na terenie będącym przedmiotem najmu obiektów tymczasowych, przyczep, pojazdów mobilnych i niemobilnych i obiektów małej architektury ,

d) prowadzić jakiegokolwiek sprzedaży na zewnątrz lokalu i w obrębie parkingu,
2. Naruszenie zakazów wskazanych w § 4 ust. 1 pkt a, b c, d, 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).

§ 5

1. Strony ustalają, że czynsz najmu wynosi: miesięcznie (słownie: złotych plus podatek VAT), płatny na konto Gminnego Ośrodka Kultury, Sportu i Turystyki w Solinie z/s w Polańczyku PBS O/Lesko nr 15 8642 1012 2003 1217 8261 0012. Czynsz płatny będzie do 10 dnia każdego miesiąca z góry, bez obowiązku uprzedniego doręczenia rachunku. Na poczet czynszu zostanie zaliczona kwota wadium w wysokości zł.
2. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu najmu, Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczania odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, jak również zaliczać wpłaty Najemcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w tym również na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.
3. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust.2 przysługuje od Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.
4. Oprócz kwoty, o której mowa w ust. 3, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.
5. Uprawnienia do odsetek oraz kwoty, o których mowa w ust. 3, a także do zwrotu poniesionych kosztów odzyskiwania należności, o których mowa w ust.4, w przypadku gdy przewyższają one kwotę wskazaną w ust. 3, przysługuje w stosunku do każdej nie zapłaconej części czynszu płatnej miesięcznie.
6. Do ustalenia wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych stosuje się stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego obowiązującą w dniu:
 - a) 1 stycznia - do odsetek należnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca;
 - b) 1 lipca - do odsetek należnych za okres od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia.
7. Wynajmujący za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi rachunek.
8. Jeżeli termin zapłaty upływa w sobotę, niedzielę, dzień świąteczny ustawowo wolny od pracy, to zapłatę należy uiścić najpóźniej pierwszego dnia roboczego.
9. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego (wpływu czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego).
10. Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub odbiór nieczystości ciekłych, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.
11. 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, odpowiednio do ilości oddanych śmieci, ścieków (ryczałt), pobranej wody (ryczałt) i energii elektrycznej.
12. Czynsz dzierżawny nie obejmuje opłat za usługi, o których mowa w § 7 umowy.

§ 6

1. Tytułem zabezpieczenia należytego wykonania umowy, Najemca wpłaci na konto Wynajmującego , najpóźniej w chwili przystąpienia do podpisania umowy, kaucję gwarancyjną w wysokości 10% wartości brutto umowy, tj. zł (słownie:złotych zł) na konto Nr 15 8642 1012 2003 1217 8261 0012
2. Kaucja jest przeznaczona na zaspokojenie roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy z tytułu zaległego czynszu, opłat wskazanych w niniejszej umowie, kar umownych lub odszkodowania za szkody spowodowane przez Najemcę w przedmiocie umowy.
3. Wykorzystanie kaucji na ww. cele w trakcie trwania umowy lub po jej rozwiązaniu może nastąpić wyłącznie po bezskutecznym upływie wezwania do zapłaty.
4. Wynajmujący jest obowiązany powiadomić pisemnie Najemcę o potrąceniu należności z kaucji gwarancyjnej. Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia kwoty kaucji do pierwotnej wysokości w terminie 14 dni od dnia otrzymania oświadczenia o potrąceniu. W przypadku, jeśli wysokość kaucji nie pokryje w całości należności Wynajmującego , Najemca zobowiązany będzie do zapłaty w wyznaczonym terminie brakującej kwoty.
5. Kaucja wraz z ewentualnymi odsetkami bankowymi podlegać będzie zwrotowi na rzecz Najemcy w przypadku rozwiązania/wygaśnięcia umowy dzierżawy i należytego jej wykonania przez Dzierżawcę.

§ 7

1. Najemca będzie płacił za korzystania z:
 - a) prądu na podstawie odczytu podlicznika energii elektrycznej,
 - b) dostawę wody i odbiór ścieków – ryczałtowa opłata w wysokości 45,50 zł/m-c,
2. W związku z treścią ust. 1 Najemca zobowiązuje się do złożenia deklaracji dotyczącej odpadów stałych w Urzędzie Gminy Solina w terminie 7 dni od daty podpisania umowy.
3. Najemca zostanie obciążony podatkiem od nieruchomości zgodnie z obowiązującą uchwałą Rady Gminy Solina.

§ 8

1. Najemca ma prawo dokonać nakładów na przedmiot umowy, w tym zwiększających 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.

§ 9

Najemca ma obowiązek:

- a) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jej estetykę również w otoczeniu budynku /w tym koszenie trawy w miesiącach maj-wrzesień co najmniej dwa razy w miesiącu/
- b) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym,

- c) 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 – w szczególności koszty energii elektrycznej, wody, odprowadzenia ścieków, oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności.
- e) pozbywania się odpadów komunalnych i nieczystości ciekłych z przedmiotu umowy zgodnie ze zorganizowanym przez Gminę Solina systemem odbierania odpadów komunalnych, oraz ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na okres od 01.05 2019r. do 31.12.2020 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, opłat za odbiór śmieci, oraz korzystania z mediów wymienionych w §7 ust.1
 - b) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny celem określonym w umowie,
 - 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 ust. 1 lit a, b, c, d, niniejszej umowy.
3. Najemca zwalnia Wynajmującego z obowiązku udzielenia Najemcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, podatku od nieruchomości, opłat za odbiór śmieci, dostawę wody lub nieczystości ciekłych.
4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy najpóźniej piątego dnia roboczego po dniu doręczenia zawiadomienia o rozwiązaniu umowy.

§ 11

1. Za każdy dzień opóźnienia w udostępnieniu przedmiotu umowy lub jego zwrocie po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset zł) w terminie 7 dni od dnia doręczenia pisemnego wezwania do zapłaty.
2. Za każdy dzień umieszczenia bez zgody Wynajmującego obiektów wymienionych w § 4 ust. 1. lit a, b, c, d, – 500 zł .
2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości trzech stawek czynszu najmu brutto.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 12

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 protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 13

Najemca obowiązany jest: udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy w celu usunięcia awariiwywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednim powstaniem szkody.

§ 14

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.

§ 15

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. 134638152. email: goksit@esolina.pl
 - b) adres Najemcy.....
tel.
email.....
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.

§16

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

§ 17

Strony zobowiązują się, że w przypadku, gdy jakkolwiek 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.

§ 18

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 19

1. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego dotyczące dzierżawy 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.

§ 20

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

§ 21

Umowa sporządzona zostaje w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego a jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA: