

UMOWA

zawarta w dniu 2024 r. w Polańczyku, pomiędzy
Gminą Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk, NIP 688-124-51-81, reprezentowaną przez:
Adam Piątkowski – Wójt Gminy Solina
zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym;
a:
PESEL:; NIP:; REGON:; KRS:;
zwanym w dalszej części umowy Najemcą;
łącznie dalej zwani „Stronami”, a każdy z osobna „Stroną”, o następującej treści:
Niniejszą umowę zawiera się na podstawie zatwierdzonego protokołu z przetargu z dnia

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem nieruchomości: „**Miejsca postojowe w Solinie na części działki Nr 128**” - w miejscowości Solina na części działki nr 128 o powierzchni: 4 000 m².
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część działki nr 128 o powierzchni 4000m² położonej w m-ci Solina celem utworzenie miejsc postojowych na terenie będącym przedmiotem najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług miejsc parkingowych.
3. Teren objęty najmem, w tym teren określający granice przedmiotu najmu określa załącznik graficzny Nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oddaje do używania i pobierania pożytków z nieruchomości, 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 2 do niniejszej umowy.
5. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Najemcy nastąpi w terminie do 3 dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym. Protokół jako załącznik Nr 3 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 Wynajmujący 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 określonym w § 1 ust. 1 i wymaganiami prawidłowej gospodarki.
2. **Najemca zobowiązuje się w okresie obowiązywania umowy do:**
 - 1) utworzenia miejsc postojowych na całym terenie będącym przedmiotem najmu,

- 2) prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług miejsc parkingowych w szczególności dla samochodów i autokarów,
- 3) zapewnienia sprawnego funkcjonowania miejsc postojowych we wszystkie dni tygodnia **co najmniej w okresie od 1 maja do 31 października każdego roku obowiązywania umowy najmu.**
- 4) umieścić tablicę informacyjną z danymi wynajmującego (nazwa firmy tel. kontaktowy) oraz obowiązującym cennikiem w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
- 5) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym,
- 6) ubezpieczyć przedmiot umowy w przypadkach przewidzianych przepisami prawa oraz w niniejszej umowie w terminie 5 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 bieżące remonty,
- 7) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy i prowadzoną działalnością gospodarczą oraz odpowiadać za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności,
- 8) terminowej zapłaty czynszu w terminach i wysokościach określonych w § 5 ust. 1 umowy,
- 9) uiszczać podatek od nieruchomości w ustawowych terminach i wysokościach,
- 10) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jej estetykę,
- 11) pozbywania się odpadów komunalnych z przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz prawem lokalnym.

§ 4

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może:
 - a) czynić w rzeczy najmowanej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy;
 - b) oddawać przedmiot najmu w podnajem lub bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - c) umieszczać bez zgody Wynajmującego szyldów i reklam na terenie będącym przedmiotem najmu;
 - d) umieszczać na terenie będącym przedmiotem najmu obiektów tymczasowych i obiektów małej architektury bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i wymaganych prawem zezwoleń wynikających z odrębnych przepisów;
2. Najemca nie może prowadzić działalności poza terenem określonym w załączniku nr 1 do umowy.
3. Naruszenie zakazów wskazanych w ust. 1 i ust. 2, 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. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w następujących terminach i wysokościach:
 - 1) **zł brutto** (słownie: .zł brutto) - w terminie **do dnia 15 lipca 2024 r.;**
 - 2) **zł brutto** (słownie: zł brutto) - w terminie **do dnia 15 sierpnia 2024 r.;**

- 3) **zł brutto** (słownie: zł brutto) - w terminie **do dnia 15 lipca 2025 r.**;
- 4) **zł brutto** (słownie: zł brutto) - w terminie **do dnia 15 sierpnia 2025 r.**

2. Wynajmujący za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.
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. 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.
6. Wynajmującemu, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w ust. 5 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.
7. Oprócz kwoty, o której mowa w ust. 6, Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.
8. Uprawnienia do odsetek oraz kwoty, o których mowa w ust. 5 i 6, a także do zwrotu poniesionych kosztów odzyskiwania należności, o których mowa w ust. 7, w przypadku gdy przewyższają one kwotę wskazaną w ust. 6, przysługuje w stosunku do każdej niezapłaconej części czynszu płatnej miesięcznie.
9. Do ustalenia wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych stosuje się stopę referencyjną Narodowego Banku Polskiego obowiązującą w dniu:
 - 1) 1 stycznia - do odsetek należnych za okres od dnia 1 stycznia do dnia 30 czerwca;
 - 2) 1 lipca - do odsetek należnych za okres od dnia 1 lipca do dnia 31 grudnia.
10. Wynajmujący za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.
11. Jeżeli termin zapłaty upływa w sobotę, niedzielę, dzień świąteczny ustawowo wolny od pracy, to zapłatę należy uiścić najpóźniej pierwszego dnia roboczego.
12. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego (wpływu czynszu na rachunek bankowy Wynajmującego).
13. Wynajmujący ma prawo zaliczać wpłaty Najemcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w szczególności na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.
14. Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu za jeden okres rozliczeniowy, podatku od nieruchomości za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminu wypowiedzenia.

15. 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.
16. Czynsz najmu nie obejmuje opłat za podatek od nieruchomości, usług wywozu odpadów komunalnych oraz innych mediów.

§ 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:**
zł) na konto: Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych Nr 13 8621 0007 2001 0009 1734 0004.
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 najmu i należytego jej wykonania przez Najemcę.

§ 7

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.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na okres od **01.03.2024 r. do 31.12.2025 r.**
2. Umowa **może** zostać rozwiązana przez Wynajmującego w **trybie natychmiastowym** w następujących przypadkach:
 - a) nie uiszczenia w terminie czynszu za jeden okres rozliczeniowy,

- b) podatku od nieruchomości za co najmniej dwa pełne okresy płatności;
 - c) używania przedmiotu umowy w sposób sprzeczny celem określonym w umowie;
 - d) uniemożliwienia Wynajmującemu dokonanie kontroli przedmiotu umowy lub usunięcia ewentualnej awarii powstałej na terenie przedmiotu umowy, której usunięcie należało do obowiązków Wynajmującego;
 - e) jeżeli Najemca rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie;
 - f) w przypadkach określonych w § 4 niniejszej umowy.
3. Najemca zwalnia Wynajmującego z obowiązku udzielenia Najemcy dodatkowego terminu trzymiesięcznego do zapłaty zaległego czynszu, podatku od nieruchomości.
 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.

§ 9

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. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną za rozwiązanie umowy z jego winy w wysokości jednej stawki czynszu najmu brutto.
3. W przypadku nieuzasadnionego lub niezgodnionego z Wynajmującym wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji w okresie od 1 maja do 31 października każdego roku obowiązywania umowy, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości 500,00 zł za każdy dzień wyłączenia przedmiotu umowy z eksploatacji.
4. stwierdzony brak tablicy informacyjnej o której mowa §3 ust. 2 pkt 4) w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy stwierdzony przypadek;
5. każdy stwierdzony przypadek prowadzenia działalności w miejscu innym niż określone §1 ust. 2 karę umowną w wysokości 3 000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych) za każdy stwierdzony przypadek.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo dochodzenia na zasadach ogólnych odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonych kar umownych.

§ 10

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.

§ 11

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo czasowego wyłącznego, wykorzystywania przedmiotu umowy lub jego części:
 - a) do 3 dni w miesiącu - bez zwolnienia Najemcy z należnego czynszu;
 - b) powyżej 3 dni wyłączenia - stawka czynszu zostanie pomniejszona proporcjonalnie do okresu wyłączenia;
- na co Najemca wyraża na to zgodę podpisując niniejszą umowę.
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.

§ 12

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.

§ 13

1. Strony wskazują adresy do doręczeń w związku z zawarciem niniejszej umowy:
 - a) adres Wynajmującego: Gmina Solina, ul. Wiejska 2, 38-610 Polańczyk
tel. 13-4692118, email: urząd@esolina.pl
 - b) adres Najemcy:
2. Wszelką korespondencję w sprawach związanych z niniejszą umową Wynajmujący będzie kierował na adresy 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 wskazany w ust. 1 ma skutek prawny.

§ 14

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

§ 15

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.

§ 16

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 17

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.

§ 18

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

§ 19

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

Wynajmujący:

Najemca:

Załącznik Nr 1 załącznik graficzny

