

UMOWA

zawarta w dniu w Polańczyku, pomiędzy
„Bieszczadzkie Wody Termalne” Sp. z o.o., NIP 6871307143, REGON 526548713,
ul. Leśna 1, 38-610 Polańczyk

w imieniu której działa:

Jan Lasyk - **Prezes Zarządu**

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**;

a:

.....

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 dzierżawa nieruchomości oznaczoną jako działki położone w miejscowości Solina, tj.:
 - część działki o numerze **161/7** o powierzchni **1 920 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Lesku prowadzi księgę wieczystą KW Nr **KS1E/00028527/9**,
 - część działki o numerze **221/5**, o powierzchni **9 293 m²**, dla której Sąd Rejonowy w Lesku prowadzi księgę wieczystą **KW Nr KS1E/00028527/9**.
2. Wynajmujący oddaje do dzierżawy nieruchomość, o której mowa w ust. 1, a Najemca nieruchomość tę przyjmuje w dzierżawę i zobowiązuje się płacić na rzecz Wyzierzawiającego umówiony czynsz.
Oferta stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Przekazanie przedmiotu umowy w posiadanie Dzierżawcy nastąpi w terminie do 5 dni od dnia podpisania umowy protokołem zdawczo-odbiorczym, który określał będzie jego stan, 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. Dotychczas przedmiot umowy wykorzystywany był przez Gminę Solina z przeznaczeniem na miejsca krótkotrwałego postoju pojazdów.
3. 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. Dzierżawcy nie wolno czynić na przedmiocie umowy jakichkolwiek zmian – w tym zmian ingerujących w przedmiot umowy.

3. Wszelkie nakłady na przedmiot umowy muszą być pisemnie zaakceptowane przez Wydierżawiającego

§ 4

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może:
 - a) czynić w rzeczy najmowanej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy;
 - b) 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;

§ 5

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w następujących terminach i wysokościach:

I rata w wysokości - w terminie **do dnia 15 lipca 2024 r.**

II rata w wysokości - w terminie **do dnia 15 sierpnia 2024 r.**

na konto bankowe: Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych
nr **06 8621 0007 2001 0010 1707 0001**

Na poczet pierwszej raty zostanie zaliczona kwota wadium w wysokości: **8 000,00 zł**
(słownie: **osiem tysięcy złotych**)

2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu nakładów poniesionych przez Spółkę na podatek od nieruchomości od przedmiotu najmu w terminach jak w pkt. 1
3. Wynajmujący za każdy z okresów rozliczeniowych wystawi fakturę VAT.
4. Za datę zapłaty uznawana będzie data uznania kwoty czynszu przez rachunek bankowy Wynajmującego.
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 – zgodnie z ustawą o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
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. 4 i 5, 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. 4 i 5, a także do zwrotu poniesionych kosztów odzyskiwania należności, o których mowa w ust. 6, w przypadku gdy przewyższają one kwotę wskazaną w ust. 5, przysługuje w stosunku do każdej nie zapłaconej części czynszu płatnej miesięcznie.

9. Wynajmujący ma prawo zaliczać wpłaty Najemcy w pierwszej kolejności na zaległe należności uboczne, w szczególności na pokrycie kosztów wezwań do zapłaty.
10. Jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu, podatku od nieruchomości, oraz opłat za odbiór odpadów komunalnych, za co najmniej za jeden okres płatności, Wynajmujący może najem wypowiedzieć 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, lub odpowiednio do ilości oddanych odpadów komunalnych.
12. Czynsz najmu 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:**) na konto: Bieszczadzki Bank Spółdzielczy w Ustrzykach Dolnych **Nr 06 8621 0007 2001 0010 1707 0001**.
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. W przypadku nie uzupełnienia kaucji w wyznaczonym terminie przez dzierżawcę – wydierżawiający ma prawo od umowy odstąpić z winy dzierżawcy.
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

Najemca zobowiązany jest płacić za wywóz odpadów komunalnych oraz uiszczać podatek od nieruchomości w ustawowych terminach i wysokościach.

§ 8

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.

§ 9

Najemca ma obowiązek:

- a) utrzymywać przedmiot umowy w odpowiednim porządku i dbać o jej estetykę;
- b) dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym;
- c) 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;
- d) ponosić wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu umowy i prowadzoną działalnością gospodarczą oraz odpowiada za porządek i bezpieczeństwo w miejscu prowadzonej działalności;
- e) pozbywania się odpadów komunalnych 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
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 odpadów komunalnych lub nie uzupełnienia w terminie kaucji do wysokości określonej w umowie;
 - 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 niniejszej umowy.
 - f) W przypadku nie uzupełnienia kaucji o której mowa w §6 w wyznaczonym terminie przez dzierżawcę – wydzierżawiający ma prawo od umowy odstąpić z winy dzierżawcy.
 - g) Ciężkiego naruszenia innych postanowień umowy przez dzierżawcę.
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 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. 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

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 niniejsza 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.

§ 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: **Bieszczadzkie Wody Termalne Sp. z o.o., ul. Leśna 1, 38-610 Polańczyk, tel. 515 11 84 84, email: marek.kardasz@bwtsolina.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.

§ 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 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.

§ 18

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 19

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.

§ 20

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

§ 21

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Wynajmującego, a drugi dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca: