

Znak:

UMOWA NAJMU Nr
zawarta w dniu 2016 r.

pomiędzy **Gminą Piła**, w imieniu której działa:

.....
zwaną dalej „wynajmującym”

a

.....
zwaną/ym dalej „najemcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Pile przy Pl. Konstytucji 3-go Maja (obręb 18) oznaczonej w ewidencji gruntów nr 315/3 (dr) o powierzchni 0,6575 ha zapisanej w księdze wieczystej PO11/00030201/5.
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część ww. nieruchomości o powierzchni 200 m² (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem pod budowę i eksploatację pawilonu handlowo – usługowego (kawiarnia), związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej, z możliwością zlokalizowania w sąsiedztwie budynku ogródka.

§ 2

Okres trwania najmu ustala się od do

§ 3

Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:

- 1) najemca dokona zagospodarowania nieruchomości poprzez zabudowę budynkiem handlowo-usługowym (budynkiem kawiarni) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, na podstawie projektu budowlanego pn. „Przebudowa ul. 14 Lutego wraz z odcinkiem 11-go Listopada i części Pl. Konstytucji 3-go Maja – Budynek (A) Kawiarni”, zatwierdzonego decyzją nr 56 Starosty Piłskiego znak AB.6740.1690.2014.III z dnia 2 lutego 2015 r., na podstawie której Starosta Piłski zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę,
- 2) najemca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości (zakończenia zabudowy) w terminie do 30 czerwca 2016 r. Za zagospodarowanie nieruchomości (zakończenie zabudowy) uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie, możliwość zmiany terminu zastrzega się tylko w uzasadnionych przypadkach,
- 3) wynajmujący dopuszcza możliwość zagospodarowania nieruchomości innym budynkiem handlowo-usługowym niż określonym w projekcie budowlanym, o którym mowa w pkt 1) po wcześniejszym dokonaniu przez najemcę uzgodnienia i zaakceptowaniu nowego projektu budowlanego przez wynajmującego,
- 4) w bezpośrednim sąsiedztwie budynku kawiarni (po wybudowaniu), na terenie objętym umową, najemca ma prawo zorganizować ogródek letni (lub całoroczny), według przedstawionego przez najemcę odrębnego opracowania, zaakceptowanego przez wynajmującego,
- 5) wynajmujący dopuszcza możliwość dokonania przez najemcę zmian w dokumentacji projektowej, na podstawie której najemca dokona zagospodarowania nieruchomości, wyłącznie za zgodą wynajmującego i zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,

- 6) najemca powiadomi wynajmującego o wyborze generalnego wykonawcy oraz terminie rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych. Po zakończeniu robót, najemca przedstawi wynajmującemu dokumentację powykonawczą,
- 7) najemca jako inwestor wykona wszelkie prace budowlane we własnym zakresie i na własny koszt. Prace prowadzone będą przez najemcę lub podwykonawców. Za działania podwykonawców najemca odpowiada jak za swoje własne. Najemca zobowiązuje się prowadzić inwestycję zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym (z zastrzeżeniem pkt 3)) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac budowlanych. Za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami budowlanymi odpowiedzialność ponosi wyłącznie najemca. Najemca odpowiada również za przypadki katastrofy budowlanej w zakresie przedmiotu najmu w rozumieniu właściwych przepisów prawa budowlanego. Najemca zobowiązany będzie do usuwania szkód powstałych na przedmiocie najmu lub na nieruchomościach osób trzecich w przypadku, gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie najemcy, w tym w szczególności w czasie budowy i eksploatacji obiektów i urządzeń wzniesionych na nieruchomości będącej przedmiotem najmu,
- 8) najemca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącego zagospodarowania. Zobowiązany jest do realizacji w swoim imieniu i na własny koszt niezbędnego do zamierzonej inwestycji uzbrojenia technicznego. We własnym zakresie zawrze umowy z dostawcami mediów. W przypadku kolizji związanych z istniejącym uzbrojeniem, najemca przeniesie je na własny koszt i we własnym zakresie, po dokonaniu przewidzianych prawem uzgodnień i uzyskaniu pozwoleń. Najemca jest zobowiązany zapewnić swobodny dostęp właścicielom sieci w przypadku naprawy, konserwacji, modernizacji czy prawidłowego ich funkcjonowania, bez żadnych roszczeń. Korzystanie z istniejących urządzeń wymaga uzgodnienia z dysponentem sieci i obciąża całkowicie najemcę nieruchomości,
- 9) działalność prowadzona przez najemcę w ramach przedmiotu najmu spełniać musi następujące wymogi:
 - a) polegać będzie na prowadzeniu przez najemcę w ramach przedmiotu najmu punktu gastronomicznego – kawiarni,
 - b) będzie prowadzona w sposób ciągły, zgodnie z przepisami prawa mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez najemcę działalności,
 - c) rozpoczęcie działalności nastąpi niezwłocznie po uzyskaniu przez najemcę pozwolenia na użytkowanie obiektów wzniesionych na najmowanej nieruchomości (nie później niż w terminie 14 dni od uzyskania pozwolenia),
 - d) wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, bez uprzedniego wezwania do usunięcia naruszeń, w przypadku wystąpienia przerwy w prowadzeniu przez najemcę działalności w sposób zgodny z umową, obejmującej co najmniej czternaście (14) kolejno wypadających po sobie dni,
 - e) najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone wynajmującemu oraz osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności,
- 10) najemca zobowiązany jest dbać o nieruchomość będącą przedmiotem najmu oraz teren przyległy z zachowaniem należytej staranności, uwzględniającej charakter prowadzonej przez najemcę działalności, w szczególności do utrzymania porządku i czystości oraz używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, p. poż, w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, porządkowych i innych, w tym do utrzymywania przedmiotu najmu z uwzględnieniem przepisów art. 62 i art 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 ze zm.), w szczególności do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokonywania kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa,
- 11) bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, przedmiot najmu nie może zostać w całości lub w części oddany do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, w tym m. in. na podstawie umowy podnajmu albo użyczenia,
- 12) najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu oraz do zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości,



- 13) warunki korzystania z przedmiotu najmu po wykonaniu zagospodarowania nieruchomości:
- a) najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. Zakaz dotyczy również wszelkich zmian w elewacji budynku, nawet tych, które wynikają z bieżącego jego utrzymania (np. malowanie ścian, zamieszczanie szyldów reklamowych lub logo firmy). W przypadku naruszenia wskazanych powyżej postanowień, wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości,
 - b) najemca uprawniony jest do wykonania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowo-budowlanych, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu po uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne, ewentualnie termin wykonania prac oraz warunków usunięcia lub pozostawienia zmian po ustaniu obowiązywania umowy,
 - c) w przypadku nienależytego wykonania przez najemcę prac, o których mowa w punkcie powyżej, wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym,
 - d) najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo-budowlanych zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, pod nadzorem osoby uprawnionej, po uzyskaniu wszelkich niezbędnych opinii i zezwoleń wymaganych przepisami prawa,
 - e) najemca jest odpowiedzialny za jakość wykonanych robót i zastosowanych materiałów. Najemca zobowiązuje się dopilnować by użyte materiały posiadały odpowiednie atesty, dopuszczenia czy certyfikaty, zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
 - f) najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe wobec wynajmującego oraz osób i podmiotów trzecich w trakcie wykonywania przez niego względnie podmioty działające na jego zlecenie prac remontowo-budowlanych,
- 14) najemca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia wniesionego do przedmiotu umowy, w szczególności na wypadek zniszczenia, uszkodzenia, kradzieży, pożaru, zalania, powodzi, oraz innych zdarzeń losowych,
- 15) najemca jest uprawniony do zbycia za zgodą wynajmującego przysługującego mu prawa do nakładów na rzecz osoby trzeciej, prawo to traci z dniem rozwiązania umowy najmu. Nabywca nakładów wstępuje wówczas we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. Wynajmujący może odmówić zgody na zbycie nakładów osobie trzeciej, jeżeli na najemcy ciążyą wymagalne zobowiązania wynikające z umowy lub z innych ważnych przyczyn,
- 16) wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu najemcy do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie czternastu (14) dni, jeżeli najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową. Poprzez używanie przedmiotu umowy przez najemcę w sposób sprzeczny z umową, uprawnienia wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie przewidzianym wyżej, rozumieć należy w szczególności:
- a) oddanie przedmiotu umowy w całości lub części do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego,
 - b) najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi publicznemu,
 - c) najemca zaniedbuje przedmiot najmu w stopniu narażającym na uszkodzenie,
 - d) wystąpienia konieczności natychmiastowego wyłączenia przedmiotu najmu z eksploatacji w związku z wystąpieniem zagrożenia zdrowia i życia – wymóg pisemnego pouczenia nie ma w tym przypadku zastosowania,
 - e) najemca rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
 - f) dokonania przez najemcę samowoli budowlanej,

- 17) niezależnie od uprawnień przewidzianych powyżej w pkt. 16 lit. a-f, wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, po uprzednim bezskutecznym wezwaniu najemcy do usunięcia naruszeń w dodatkowym terminie czternastu (14) dni, w wypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez najemcę któregokolwiek z postanowień umowy.

§ 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem w wysokości zł + obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3.

Należny czynsz płatny jest do końca każdego miesiąca za dany miesiąc na rachunek bankowy wynajmującego – PKO Bank Polski S.A. Nr 98 1020 4027 0000 1002 1119 3242 bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia następuje w dniu uznania rachunku bankowego wynajmującego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym wynajmującego do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Za nieuiszczenie czynszu najmu w terminie pobiera się odsetki ustawowe. Ponadto najemca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Aktualizacja stawek czynszu może być przeprowadzana w okresach nie krótszych niż rok w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Zmiana wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy najmu. Najemca jest zobowiązany do uiszczania czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od wynajmującego.

2. Czynsz w okresie od do dnia oddania obiektu do użytkowania (nie później niż do 30 czerwca 2016 r.) płatny jest w wysokości zł + obowiązujący podatek VAT.
3. Na poczet czynszu za miesiąc 2016 r. zalicza się wpłacone wadium w kwocie 200,00 zł brutto. Pozostaje do zapłaty kwota zł + obowiązujący podatek VAT, tj. zł brutto, którą należy wpłacić do dnia

§ 5

1. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub w razie zakończenia umowy najmu z innych przyczyn, najemca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, po usunięciu z niego wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych, względnie może przekazać nakłady poniesione w związku z przedmiotem najmu, w tym nakłady na wzniesienie urządzeń i obiektów budowlanych wynajmującemu, gdy ten o to wystąpi.
2. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych najemca dokona na własny koszt. W przypadku niewykonania obowiązku rozbiórki, o którym mowa wyżej wynajmujący zleci jego wykonanie osobie trzeciej, a kosztami z tym związanymi obciąży najemcę. Najemca zobowiązuje się do zapłaty poniesionych przez wynajmującego kosztów rozbiórki w terminie określonym przez wynajmującego.
3. Przekazanie nakładów wynajmującemu nastąpi nieodpłatnie, co oznacza, że wszelkie urządzenia i obiekty budowlane stanowiąc będą własność wynajmującego a najemcy nie przysługuje żadne roszczenie o ich zwrot. Przekazanie nakładów nastąpi na podstawie odrębnej umowy. Wynajmującego nie obciążają koszty wynikające z ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t. j. Dz. U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.).

§ 6

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, bądź w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa wygasła, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości do wysokości 5-krotnej stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 umowy.

§ 7

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 8

Wynajmującemu służy prawo kontroli sposobu używania przedmiotowej nieruchomości przez najemcę.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.

§ 10

Rozstrzygnięcie sporów wynikających przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do Sądu właściwego dla wynajmującego.

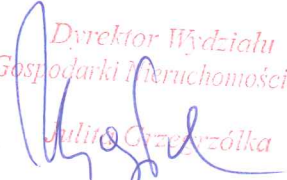
§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla wynajmującego i jeden dla najemcy.

Wynajmujący

Najemca


KIEROWNIK
Referatu Gospodarki Gruntami
Joanna Nosek


Dyrektor Wydziału
Gospodarki i Nieruchomościami
Julina Czerwczółka