

Znak

UMOWA NAJMU Nr

zawarta w dniu

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

.....,

zwaną dalej „wynajmującym”

a

.....,

zwanym dalej „najemcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Pile przy ul. Motylewskiej (obręb 36), oznaczonej geodezyjnie o powierzchni, opisanej w księdze wieczystej nr
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część wyżej wymienionej nieruchomości o powierzchni 0,0030 ha (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na załączonej mapie – załącznik nr 1 do umowy), pod lokalizację pawilonu handlowo-usługowego z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej – sprzedaż kwiatów i zniczy.

§ 2

Okres trwania najmu ustala się od **na czas nieoznaczony.**

§ 3

1. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:
 - 1) najemca dokona zagospodarowania nieruchomości poprzez lokalizację pawilonu handlowo-usługowego związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej po uprzednim uzgodnieniu z Gminą Piła koncepcji/projektu tego pawilonu; uzgodnień tych należy dokonać przed podpisaniem umowy lub w innym terminie warunkującym dotrzymanie określonego terminu zagospodarowania z zastrzeżeniem, że w przypadku braku pozytywnego uzgodnienia ze strony wynajmującego, umowa zostanie rozwiązana a najemcy nie będzie przysługiwał zwrot dotychczas wniesionych opłat z tytułu czynszu najmu i podatku od nieruchomości; pawilon handlowo-usługowy wykorzystywany będzie przez najemcę na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży kwiatów i zniczy;
 - 2) najemca we własnym zakresie i na własny koszt uzyska decyzję właściwego organu o pozwoleniu na budowę lub dokonania zgłoszenia na budowę;
 - 3) termin zagospodarowania nieruchomości: **30 czerwca 2018 r.**; możliwość zmiany terminu zastrzega się tylko w uzasadnionych przypadkach;
 - 4) najemca jako inwestor wykona wszelkie prace związane z lokalizacją pawilonu handlowo-usługowego 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

14

zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa; najemca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac związanych z lokalizacją pawilonu handlowo-usługowego; za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami związanymi z lokalizacją pawilonu handlowo-usługowego 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;

- 5) najemca przejmie nieruchomość w stanie istniejącego zagospodarowania; zobowiązany będzie 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 będzie 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;
- 6) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycina włącznie za zgoda wynajmującego we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu nakładów na ten cel) najemca winien stosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.); w przypadku konieczności niwelacji terenu należy wykonać ją we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel; uporządkowanie terenu we własnym zakresie i na własny koszt;
- 7) 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 (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332), w szczególności do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokonywania kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa;
- 8) 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;
- 9) najemca zobowiązany jest do niewznoszenia żadnych obiektów budowlanych a także niesytuowania jakichkolwiek urządzeń i ruchomości bez zgody wynajmującego, z zastrzeżeniem pkt 1) i 5);
- 10) najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu oraz do zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości;
- 11) 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;
- 12) w przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca zobowiązany jest opuścić i wydać przedmiot najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, po usunięciu z niego wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych; rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych

14

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;

13) 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.

2. Wszelkie odstępstwa od umowy mogą spowodować jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem w wysokości **zł + obowiązujący podatek VAT, płatny miesięcznie do końca każdego miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 2.**

Czynsz płatny jest na rachunek bankowy wynajmującego – PKO Bank Polski S.A. Nr **98 1020 4027 0000 1002 1119 3242** bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego wynajmującego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym wynajmującego do końca każdego miesiąca. 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 najmu 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). Aktualizacja wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy najmu. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od wynajmującego.

2. Na poczet ceny czynszu najmu za miesiąc zalicza się wpłacone przez najemcę wadium w wysokości **60,00 zł**. Do zapłaty pozostała kwota **zł brutto**.

§ 5

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

§ 6

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 7

Wynajmującemu służy prawo kontroli sposobu użytkowania przedmiotowej nieruchomości przez najemcę.

§ 8

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

§ 9

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

16

§ 10

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

Wynajmujący

Najemca

Dyrektor Wydziału
Gospodarki Nieruchomościami
Julita Grzegorzka

RADCA PRAWNY
M. Pawłowska
Bd P - 193