

Znak: .....

ZAŁĄCZNIK NR 2

**UMOWA NAJMU Nr .....**  
**zawarta .....**

pomiędzy **Gminą Pila**, 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 **placu Konstytucji 3 Maja** (obręb 18), oznaczonej geodezyjnie numerem działki **315/5** (dr) o powierzchni 0,3210 ha, opisanej w księdze wieczystej nr **PO11/00030201/5**.
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część ww. nieruchomości o powierzchni **0,0053 ha** (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem pod usytuowanie punktu gastronomicznego (0,0010 ha) i organizację ogródka całorocznego (0,0043 ha), celem prowadzenia punktu sprzedaży lodów, wyrobów cukierniczych i napojów (w tym: kawy, herbaty i innych napojów).

§ 2

Okres trwania najmu ustala się **od 1 lutego 2022 r. do 31 grudnia 2030 r.**

§ 3

Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:

- 1) najemca dokona zagospodarowania nieruchomości poprzez usytuowanie punktu gastronomicznego (0,0010 ha) i organizację ogródka całorocznego (0,0043 ha),
- 2) najemca we własnym zakresie i na własny koszt uzyska decyzję właściwego organu o pozwoleniu na budowę (o ile wymagane) bądź dokona skutecznego zgłoszenia budowy lub wykonywania innych robót budowlanych,
- 3) najemca zobowiązuje się do zagospodarowania nieruchomości (zakończenia zabudowy) w terminie do 30 czerwca 2022 r.; za zagospodarowanie nieruchomości (zakończenie zabudowy) uważa się uzyskanie pozwolenia na użytkowanie lub skutecznego zgłoszenia do użytkowania obiektu wzniesionego na nieruchomości (o ile jest wymagane), możliwość zmiany terminu zastrzega się tylko w uzasadnionych przypadkach,
- 4) najemca jako inwestor wykona wszelkie prace związane z zagospodarowaniem przedmiotu najmu 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 obowiązującymi przepisami prawa; najemca zobowiązuje się przedsięwziąć wszelkie środki ostrożności w trakcie wykonywania prac; za szkody wyrządzone osobom trzecim powstałe w związku z pracami związanymi z zagospodarowaniem przedmiotu najmu 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 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,
- 6) 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,
  - b) będzie prowadzona zgodnie z przepisami prawa mającymi zastosowanie przy prowadzonej przez najemcę działalności,

- c) najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone wynajmującemu oraz osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności,
- 8) 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 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) oraz art. 23 ustawy z 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2021 r. poz. 497), w szczególności do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz dokonywania kontroli okresowych wynikających z przepisów prawa,
- 9) 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,
- 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) 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,
- 13) 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 rażąco lub uporczywie 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,
- 14) niezależnie od uprawnień przewidzianych powyżej w pkt. 13 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 roczną wysokość czynszu za najem w kwocie ..... **zł + obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2.**

Wyżej wymieniony czynsz płatny jest w terminie do 30 czerwca każdego roku 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 bankowego wynajmującego do 30 czerwca każdego roku. Za nieuiszczenie czynszu najmu w terminie pobiera się odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. 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 jeden okres 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. Czynnosc za okres od 1 lutego do 31 grudnia 2022 r. wynosi ..... zł + obowiazujacy podatek VAT. Na poczet czynszu, o którym mowa wyzej zalicza się wpłacone przez najemcę wadium w kwocie **666,40 zł brutto**. Do zapłaty pozostaje kwota ..... + obowiazujacy podatek VAT, tj. .... brutto, płatna w terminie do ....., na warunkach, o których mowa w ust. 1.

§ 5

Wynajmujący zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach:

- 1) przekazania najmowanej nieruchomości do oddania w trwały zarząd, oddania w użytkowanie wieczyste, do sprzedaży na prawach własności zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia,
- 2) rozwiązanie umowy może nastąpić również przed upływem terminu, na który umowa została zawarta w przypadku, gdy wynajmowany grunt stanie się niezbędny dla realizacji przez wynajmującego inwestycji, z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia,
- 3) w uzasadnionych przypadkach umowa może ulec rozwiązaniu za zgodą stron.

§ 6

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, z zastrzeżeniem, że 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 (Dz. U. z 2021 r. poz. 685, z późn. zm.).
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.

§ 7

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.

§ 8

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem ich nieważności.

§ 9

Wynajmującemu służy prawo kontroli sposobu używania przedmiotowej nieruchomości przez najemcę.

§ 10

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

§ 11

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

§ 12

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

*Wynajmujący*

*Najemca*

.....

.....