

UMOWA WYNAJMU-projekt

zawarta w dniu2021 r. w Poroninie, pomiędzy Gminą Poronin z siedzibą Urzędu Gminy Poronin, ul. Józefa Piłsudskiego 5,
NIP: 736-17-05-814, REGON: 491892630, reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Poronin – mgr Anitę Żegleń
Skarbnika Gminy Poronin – dr. Pawła Parę
zwaną dalej „WYNAJMUJĄCYM”, a

.....
zwaną/ym dalej „NAJEMCĄ”.

strony postanawiają:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z treścią księgi wieczystej KW NS1Z/00029247/0, jest właścicielem lokalu nr 2 o pow. 27,11 m² usytuowanym w budynku głównym filii GOK-u w Suchem, położonym na działce ewidencyjnej nr 78/42, położonym w Suchem 1 E, 34-520 Poronin.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem Lokal pow. 27,11 m² usytuowanym w budynku głównym filii GOK-u, położonym na działce ewidencyjnej nr 78/42, położonym w Suchem 1 E, 34-520 Poronin z przeznaczeniem na działalność
(ostateczna treść zostanie uzupełniona po złożeniu oświadczenia o którym mowa § 4 pkt. 1 Regulaminu przetargu)
Dostęp do Lokalu nr 2 na działce nr 78/42 z drogi publicznej będzie odbywał się prze działki nr 78/43 i 78/44 stanowiące tereny publiczne ogólnodostępne.
2. Najemca oświadcza, że w na przedmiocie umowy opisanym w ust. 1 nie będzie prowadził działalności sprzedaży środków odurzających lub mogących za takie uchodzić oraz wszelkich substancji psychoaktywnych w tym alkoholowych oraz nie będzie prowadził usług hazardowych.
3. Najemca zapoznał się ze stanem Lokalu i nie wnosi żadnych uwag i zastrzeżeń co do jego stanu.
4. Lokal przedstawiony został na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu, **miesięczny** czynsz, w wysokości **zł netto** + 23% podatku VAT (w kwociezł) co daje kwotę **zł brutto** (słownie:złote 00/100) **płatny z góry w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury**. Wysokość czynszu została ustalona w wyniku ustnego, nieograniczonego przetargu na wynajem Lokalu nr 2 przeprowadzonego w dniu 8 grudnia 2021r.

2. Wynajmujący zalicza wpłacone do przetargu wadium w wysokości 30,00 zł na poczet czynszu.
3. Najemca zobowiązany jest dokonywać wpłat kwoty wymienionej w ust. 1 w kasie tut. Urzędu lub na konto Wynajmującego – nr konta 59 8821 0009 0000 0000 1339 0031. Zmiana numeru rachunku bankowego Wynajmującego nie wymaga aneksu do Umowy, lecz będzie następować na podstawie jednostronnego zawiadomienia Najemcy dokonanego na piśmie.
4. Oprócz czynszu wyszczególnionego w ust.1 Najemca zobowiązany jest do ponoszenia następujących opłat związanych z przedmiotem wynajmu:
 - a) podatku od nieruchomości – Najemca jest zobowiązany do złożenia deklaracji podatkowej w Urzędzie Gminy Poronin, powierzchnia Lokalu 27,11 m², udział w gruncie 0,107.
 - b) opłat za: wywóz nieczystości stałych wg odrębnej umowy zawartej we własnym imieniu.
 - c) w przypadku prowadzenia działalności innej niż gastronomiczna, kosztów energii elektrycznej, wody, ścieków i ogrzewania w formie ryczału w wysokości (*wysokość kwoty ryczału za wymienione media zostanie ustalona z Najemcą*)

lub

- c) w przypadku prowadzenia działalności gastronomicznej, kosztów energii elektrycznej, wody i ścieków na podstawie rzeczywistego zużycia odczytywanego z podliczników, ogrzewania pobieranego na podstawie rzeczywistego zużycia wyliczonego procentowo do powierzchni wynajmowanego lokalu..
- d) Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
- e) Roczny czynsz będzie ulegał zwiększeniu w oparciu o średnioroczny wskaźniki cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS, począwszy od 2023 roku. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga wypowiedzenia ani zawarcia aneksu. Odmowa przyjęcia przez Dzierżawcę zmienionego czynszu dzierżawnego upoważnia Wydierżawiającego do rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
W przypadku ujemnego średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych wysokość czynszu pozostaje bez zmian.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) uzyskać wszystkie zgody i zezwolenia wymagane przez prawo związane z działalnością prowadzoną lokalu.
 - b) uruchomienia działalności w lokalu stanowiącego przedmiot wynajmu, nie później niż w terminie 2 miesięcy od daty zawarcia umowy wynajmu.
 - c) utrzymywania lokalu w należytym stanie porządkowym,
2. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu wynajmu.
3. Najemca nie jest uprawniony do oddania wynajmowanego lokalu w całości lub w części, w poddzierżawę lub najem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobach i mieniu doznane na przedmiocie wynajmu przez osoby trzecie.

5. Najemca ma prawo do korzystania z zaplecza sanitarnego.
6. Warunki korzystania z toalety dla klientów lokalu: *(punkt zostanie uzupełniony w przypadku wynajmu pod działalność gastronomiczną, ostateczna treść zostanie uzupełniona w wyniku ustaleń z Najemcą)*

§ 5

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu wynajmu.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszystkie zezwolenia i dokumenty wymagane prawem do prowadzonej działalności.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony: 6 lat od podpisania umowy.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie, na mocy porozumienia stron.
3. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, przypadającego na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku gdy:
 - a) zamierza przeznaczyć przedmiot wynajmu na działalność związaną z wykonywaniem zadań własnych gminy,
 - b) przedmiot wynajmu zostanie wyznaczony do sprzedaży,
 - c) ulegną zmianie przepisy prawa uniemożliwiające wynajmu nieruchomości.
4. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - b) oddania przez Najemcę lokalu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przez Najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) prowadzenia przez Najemcę działalności obejmującej sprzedaż środków odurzających lub mogących za takie uchodzić oraz prowadzenia usług hazardowych.
 - e) zmiany przepisów prawa uniemożliwiających wynajem,
 - f) gdy przedmiot wynajmu jest niezbędny Wynajmującemu do realizacji jego obowiązków ustawowych,
 - g) gdy Najemca, pomimo wezwań nie utrzymuje czystości i porządku na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej umowy.
5. W przypadku konieczności przeprowadzenia remontu lub napraw sieci zlokalizowanych w lokalu, Najemca jest zobowiązany jest do udostępnienia lokalu w niezbędnym zakresie. W przypadku braku zgody Najemcy, Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 7

1. Po zakończeniu wynajmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie, w terminie do 14 dni od upływu okresu, na jaki umowa została zawarta. Z czynności zwrotu lokalu strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy.
2. W przypadku zwłoki Najemcy w przekazaniu lokalu po zakończeniu umowy wynajmu,

Najemca zobowiązuje się zapłacić karę umowną za każdy rozpoczęty miesiąc zwłoki w wysokości 200% stawki miesięcznego czynszu brutto obowiązującego przed zakończeniem umowy.

3. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przekraczającego zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych.

§ 8

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowania przepisy kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, z których po podpisaniu 2 egz. otrzymuje Wynajmujący, a 1 egz. Najemca.
4. Spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla Wynajmującego.

Wynajmujący:

Najemca: