

UMOWA
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OZNACZONY
zawarta w dniu2023 r. z mocą obowiązującą od dnia2023 r. pomiędzy:

Gminą Maszewo - Zakład Komunalny w Maszewie, Szkolna 8, 72-130 Maszewo, NIP 8590008483
reprezentowaną przez
Dyrektora Zakładu Agnieszkę Kasperek,
zwaną dalej "**Wynajmującym**"

a

....., REGON, NIP, KRS, reprezentowany/-a przez, zwaną
dalej „**Najemcą**”

o następującej treści :

§ 1
PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej oznaczonej numerem działki 130/6 położonej w miejscowości Maszewo przy ulicy Jedności Narodowej 24A w Maszewie
2. Nieruchomość opisana w ust.1 nie jest obciążona prawami i roszczeniami osób trzecich. W stosunku do nieruchomości nie toczy się postępowanie sądowe ani egzekucyjne mogące ograniczać używanie nieruchomości przez Wynajmującego.
3. Przedmiotem umowy jest część działki nr 130/6 o powierzchni 1 067 m² oraz lokal użytkowy o powierzchni 88,10 m² usytuowany w nieruchomości opisanej w § 1 pkt 1 z przeznaczeniem na działalność związaną z gastronomią. Na potrzeby niniejszej umowy przez działalność gastronomiczną rozumie się sprzedaż ciepłych posiłków z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych.
4. Stan techniczny lokalu i jego wyposażenie określa protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez strony, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
5. Budynek ubezpieczony jest w Towarzystwie Ubezpieczeń Wzajemnych (TUW) w Gorzowie Wielkopolskim od ognia i innych zdarzeń w pełnym zakresie.
6. Najemca oświadcza, iż znany mu jest stan techniczny i funkcjonalny przedmiotu najmu i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń oraz oświadcza, że przedmiot umowy spełnia wymogi jakie są niezbędne do prowadzenia przez niego zamierzonej działalności, w sprawie szczegółowego wyposażenia lokalu - przystosuje go we własnym zakresie na własny koszt i ryzyko do zamierzonej działalności oraz zrzeka się wszelkich roszczeń i uprawnień z tytułu wad przedmiotu umowy, zarówno istniejących w dniu zawarcia umowy jak i powstałych później, w szczególności roszczeń o obniżenie czynszu oraz o odszkodowanie.
7. Najemca upoważnia do regulowania płatności związanych z czynszem najmu i innymi opłatami.
8. Niniejsza umowa zostaje zawarta pod następującym warunkiem zawieszającym: Najemca zobowiązany jest do złożenia przed notariuszem oświadczenia woli o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania Lokalu w trybie art. 777 § 1 pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego. Wynajmujący będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi od dnia następnego po dacie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Powyższe oświadczenie stanowi integralną część umowy i powinno być dostarczone Wynajmującemu w terminie 10 dni roboczych od daty podpisania umowy. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym. Koszty notarialne złożenia oświadczenia, o którym mowa w niniejszym ustępie ponosi Najemca.

§ 2 OBOWIĄZKI STRON

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób nieuciążliwy dla otoczenia i zgodny z interesem społeczności lokalnej;
 - 2) przestrzegania obowiązujących przepisów administracyjno - porządkowych i budowlanych oraz stosowania się do zarządzeń sanitarnych;
 - 3) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokalu i partycypowania w kosztach z tym związanych, a w szczególności:
 - przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych
 - wyposażenia lokalu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach
 - 4) do oznaczenia Lokalu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami – wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić, w formie pisemnej z Wynajmującym;
 - 5) przeprowadzania dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji pomieszczeń lokali
 - 6) odpowiedniego zabezpieczenia przedmiotu najmu przed włamaniami, uszkodzeniami, dewastacją
 - 7) dbania o przedmiot najmu w szczególności o czystość otoczenia i wykaszanie terenu oraz skarpy
 - 8) poinformowania Wynajmującego o zmianie wszelkich danych dotyczących prowadzonej działalności w tym w szczególności o zmianie siedziby i zmianie adresu do korespondencji
 - 9) ubezpieczenia na własny koszt wyposażenia lokalu na czas obowiązywania umowy najmu;
 - 10) prowadzenia działalności minimum 5 dni w tygodniu/min. 8 h dziennie (działalność całoroczna).
2. Najemca nie ma prawa zamieszczać szyldów i tablic reklamowych oraz urządzeń reklamowych o treści niezwiązanej z charakterem działalności prowadzonej w Lokalu.
3. Najemca obowiązany jest niezwłocznie udostępnić Wynajmującemu lokal – w razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody.
4. Jeżeli w sytuacji określonej w ust. 2. Najemca jest nieobecny lub odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży gminnej, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej – także przy jej udziale.
5. Najemca powinien udostępnić Wynajmującemu lokal po wcześniejszym ustaleniu terminu:
 - 1) w celu dokonania okresowego i doraźnego przeglądu stanu i wyposażenia technicznego lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania.
 - 2) w celu zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.
6. Wynajmujący w każdym czasie ma prawo na wynajmowanej działce bez uzyskania wcześniejszej zgody Najemcy dokonać jej modernizacji, w tym lokalizować na niej obiekty małej architektury, wiaty, budynki i innych zabudowania, zaś po ich lokalizacji Najemca ma obowiązek umożliwić korzystanie z nich osobom zgodnie z ich przeznaczeniem.

§ 3 CZYN SZ I INNE OPŁATY

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości **1 931,27 zł brutto** (słownie: jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści jeden złotych 27/100) zgodnie z uchwałą nr XXV/173/01 Rady Miejskiej w Maszewie z dnia 29 czerwca 2001 r. w sprawie ustalenia wytycznych dotyczących wysokości czynszów najmu za lokale użytkowe, zabudowania i zbiorniki wodne oraz dzierżawę gruntów stanowiących własność gminy Maszewo położonych na terenie Gminy Maszewo, tj.
 $88,10 \text{ m}^2 \times 15,40 \text{ zł/m}^2 \text{ netto} = 1\,356,74 \text{ zł} + 23\% \text{ podatek VAT} - \text{lokal}$
 $1\,067 \text{ m}^2 \times 0,20 \text{ zł/m}^2 \text{ netto} = 213,40 \text{ zł} + \text{podatek VAT} - \text{działka}$
2. Zapłata czynszu następować będzie na podstawie faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze w terminie do dnia 10-tego danego miesiąca.
3. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie.
6. Najemca zobowiązany jest do wpłaty kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy.

7. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w Lokalu, pogorszenia stanu Lokalu, zaległości z tytułu czynszu, rozliczenia mediów, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
8. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.
9. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu Lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu Lokalu po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
10. Najemca poza ustalonym czynszem ponosi koszty i opłaty za dostarczanie mediów związanych z zajmowanym lokalem, tj. za energię elektryczną, wodę, nieczystości stałe i inne, które wynikają z odrębnych umów lub faktur. Koszty te nie obciążają Wynajmującego.
11. Najemca poza ustalonym czynszem zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości i ubezpieczenia za przedmiot najmu o którym mowa w § 1 ust. 5 niniejszej umowy.
12. Wynajmujący ma prawo do zmiany wysokości naliczonego czynszu wynikającego z prawa lokalnego.
13. Wynajmujący ma prawo corocznie zwaloryzować stawkę czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni, z mocą obowiązywania od dnia 1 marca każdego roku trwania umowy. Zmiana wysokości czynszu w wyniku waloryzacji nie wymaga formy aneksu i następuje w drodze zawiadomienia.
14. Zmiana wysokości czynszu nie wymaga aneksu do umowy lecz winna być poprzedzona pisemnym zawiadomieniem Najemcy.

§ 4

SZCZEGÓLNE PRAWA I OBOWIĄZKI STRON

1. Podnajem przedmiotu najmu w całości lub jego części albo oddanie go w bezpłatne używanie pod rygorem nieważności wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, modernizacji, ulepszeń i zmian przedmiotu najmu, a także zainstalowania w nim urządzeń technicznych. Koszty z tym związane ponosi w całości Najemca bez prawa żądania zwrotu poniesionych środków finansowych od Wynajmującego.
3. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja, w szczególności:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych, okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych
 - 2) okien i drzwi
 - 3) baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą
 - 4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów
 - 5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności
 - 6) inne elementy wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów
 - malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją
4. Jeżeli Najemca dokona zmian określonych w ust. 2 bez zgody Wynajmującego – Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu do ich usunięcia, chyba że Wynajmujący zwolni Najemcę z tego obowiązku.
5. Jakiegokolwiek zmiany w lokalu bez zgody Wynajmującego nie będą uznawane za ulepszenia lokalu.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo do usunięcia zmian, o których mowa w ust. 3 na koszt Najemcy.
7. Wynajmujący ma prawo wstępu i kontroli przedmiotu najmu pod względem przestrzegania postanowień niniejszej umowy po wcześniejszym uzgodnieniu terminu z Najemcą.
8. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu i osobom trzecim w związku z posiadaniem przedmiotu najmu i prowadzeniem na nim działalności.
9. Wynajmujący umożliwia dostęp do jeziora i terenu działki dla imprez organizowanych przez Gminę Maszewo oraz zapewnia przechód i przejazd dla każdego w tym dla gminnych jednostek organizacyjnych, przy czym Wynajmujący zobowiązany jest uzgodnić termin.

§ 5
CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia r. do dnia r.
2. Milczące przedłużenie umowy jest wykluczone.

§ 6
WCZEŚNIEJSZE ROZWIĄZANIE UMOWY

1. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu w trybie natychmiastowym w przypadku gdy Najemca:
 - 1) zmieni rodzaj prowadzonej działalności w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - 2) odda przedmiot w całości lub w części do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - 3) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat za dwa pełne okresy płatności
 - 4) dokona zmian określonych w § 4 ust. 2 niniejszej umowy bez pisemnej zgody Wynajmującego
 - 5) używa lokalu niezgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami umowy
2. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 3 Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu lub innych opłat.
3. W przypadku określonym w ust. 1 pkt 5 Wynajmujący wskaże Najemcy na czym polega niezgodność używania lokalu z przeznaczeniem i warunkami umowy oraz wyznaczy dodatkowy termin do zaprzestania naruszeń.

§ 7
ZWROT LOKALU

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca nie odpowiada za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
3. O zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego, co najmniej na trzy dni naprzód.
4. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy załączony do niniejszej umowy.
5. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 3 i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu nastąpi bez udziału Najemcy.
6. Wynajmującemu służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt Najemcy. Czynsz za okres remontu, nie dłużej jednak niż za jeden miesiąc, obciąża dotychczasowego Najemcę.
7. W przypadku opuszczenia Lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, o którym mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia Lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia, na adres do doręczeń ustalony pomiędzy Stronami. Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.
8. Jeżeli po opuszczeniu Lokalu przez Najemcę w Lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez Strony, a w przypadku braku takiego uzgodnienia w terminie 7 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w Lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 8
KARA UMOWNA

Jeżeli Najemca pomimo rozwiązania umowy najmu zajmuje lokal bez tytułu prawnego, zapłaci Wynajmującemu umowną wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości odpowiadające wysokości dwukrotności obowiązującego czynszu, za każdy miesiąc. Jeżeli naliczone w ten sposób odszkodowanie nie pokrywa szkody poniesionej przez Wynajmującego, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 9
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle realizacji niniejszej umowy rozpatrywać będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....