

UMOWA NAJMU

Nr 1/U/2012

Zawarta dnia października 2012 r. w Muszynie pomiędzy:

Miastem i Gminą Uzdrowską Muszyna z siedzibą ul. Rynek 31, 33-370 Muszyna
NIP 734-347-26-01, REGON: 491893061

reprezentowaną przez

mgr Jana Golbę Burmistrza Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna,
zwaną dalej **Wynajmującym**

a

.....

zwanym dalej **Najemcą**

Strony zawierają umowę o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości obejmującej budynek byłego przedszkola, położony w Żegiestowie o powierzchni 126 m² wyposażony w instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną oraz grunt stanowiący działkę ewidencyjną nr 485 o pow. 0,24 ha.
2. Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w jej rozporządzaniu.

§ 2.

1. Nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej umowy będzie wykorzystywana z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowej.
2. Bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie Najemca nie może dokonywać zmiany branży prowadzonej działalności.

Obowiązki i prawa stron

§ 3.

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej i elektrycznej, spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za skutki i szkody, powstałe w wyniku naruszenia zasad określonych w niniejszej umowie, oraz za jakiegokolwiek szkody, wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim. Skutki szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 niniejszej umowy,

- b) dbałości o estetykę i wystrój lokalu, dostosowany do uzasadnionych wymagań Wynajmującego,
 - c) przestrzegania porządku i czystości w obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z wymogami Inspekcji Sanitarnej,
 - d) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
 - e) nieoddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - f) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
 - g) ubezpieczenia lokalu oraz wyposażenia lokalu wraz z towarem, które należy do wyłącznej kompetencji Najemcy.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy, znajdującego się w lokalu oraz przed lokalem.

§ 5.

1. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie remontu i adaptacji nieruchomości opisanej w § 1. w celu prowadzenia działalności usługowej.
2. Remont i adaptację należy wykonać zgodnie z zasadami sztuki budowlanej oraz przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.).

§ 6.

1. Najemca jest zobowiązany do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu i jego wyposażenia:
 - a) bieżącej konserwacji i naprawy posadzek,
 - b) napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
 - c) bieżącej konserwacji, naprawy, wymiany innych urządzeń, w które lokal jest wyposażony,
 - d) uzupełniania oświetlenia w lokalu,
 - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalu, poczynając od licznika energii,
 - g) utrzymania w należyтым stanie urządzeń wentylacyjnych,
 - h) odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją Wynajmującego.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt wszelkich koniecznych napraw i remontów bieżących, jeśli wyniknie taka potrzeba, w czasie trwania umowy oraz wykonywania obowiązków związanych z administrowaniem nieruchomością.

2. O potrzebie innych napraw i nakładów a w szczególności przebudowy i budowy nowych budynków Najemca powinien zawiadomić Wynajmującego i uzyskać zgodę na piśmie na dokonanie stosownych robót.
3. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem a nadto wykonywać wszelkie obowiązki związane z utrzymaniem obiektu w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym.
4. Najemca jest zobowiązany przeprowadzać obowiązkowe przeglądy i badania techniczne oraz prowadzić książkę obiektu budowlanego, stanowiącą dokument przeznaczony do zapisów dotyczących przeprowadzanych badań i kontroli stanu technicznego, remontów i przebudowy, w okresie najmu obiektu budowlanego.

§ 8.

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
2. Koszty związane z przystosowaniem lokalu do prowadzonej przez Najemcę działalności, a w szczególności przebudowa wnętrza lokalu wraz z robotami instalacyjno-montażowymi związanymi z jego wyposażeniem, ponosi Najemca, niemniej jednak Wynajmujący może je zaliczyć na poczet czynszu po łącznym spełnieniu następujących warunków:
 - a) przedstawienie pisemnej zgody Wynajmującego na wykonanie prac, o których mowa w § 8. ust. 1,
 - b) przedstawienie zaakceptowanego przez Wynajmującego przedmiaru robót i kosztorysu planowanych prac,
 - c) przedstawienie faktur potwierdzających zakup materiałów oraz wykonane usługi.
3. Rozliczenie poniesionych kosztów związanych z przystosowaniem lokalu, możliwe jest również w przypadku, o którym mowa w § 14 ust. 2 wyłącznie pod warunkiem spełnienia wytycznych, o których mowa w § 8 ust. 2.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności i robót, o których mowa w § 8. ust. 1 i 2.
5. Najemca zobowiązuje się w czasie trwania umowy najmu przeprowadzać na koszt własny naprawy, zabiegi konserwacyjne, remonty i inne niezbędne czynności dotyczące lokalu.

§ 9.

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca jest obowiązany:
 - a) niezwłocznie powiadomić o tym Wynajmującego na piśmie,
 - b) udostępnić Wynajmującemu swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w razie awarii niezwłocznie.
2. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 1 Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania Najemcy.

Czynsz

§ 10.

1. Czynsz z tytułu najmu nieruchomości, wynosi zł (słownie: złotych) netto miesięcznie.
2. Czynsz określony w ust. 1 nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie dodany według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
3. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 1 Najemca uiszcza na konto Miasta i Gminy Uzdrowskiej Muszyna otwarte w Banku Spółdzielczym Muszyna - Krynica-Zdrój nr konta 86 8809 0005 2001 0001 3749 0001 lub w kasie tut. Urzędu, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca płatne z góry.
4. W razie nieuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
5. Stawka czynszu będzie podlegała corocznej aktualizacji o wskaźnik równy 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych (w przypadku gdy wskaźnik ten będzie dodatni) ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od lutego do końca stycznia następnego roku. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy w terminie nie krótszym niż jeden miesiąc od dnia ukazania się komunikaty Prezesa GUS.

§ 11.

Najemca zobowiązany jest do zawarcia bezpośrednich umów na dostawę mediów tj. energii elektrycznej, wody oraz odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości stałych.

§ 12.

Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich opłat wynikających z dysponowania nieruchomością, w tym podatków i ubezpieczenia nieruchomości.

Kaucja

§ 13.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłacenia kaucji zabezpieczającej w wysokości 3 miesięcznego czynszu, która nie podlega oprocentowaniu i wynosi zł (słownie: złotych) netto (bez podatku VAT).
2. Wpłacone w dniu września 2012 r. wadium w wysokości 1 512,00 (słownie jeden tysiąc pięćset dwanaście złotych) zalicza się na poczet kaucji zabezpieczającej.
3. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.
4. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego.
5. W przypadku, o którym mowa § 13. ust. 3 i 4 Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do ww. kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty, o jaką należy uzupełnić kaucję, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie natychmiastowym.

Czas trwania umowy

§ 14.

1. Umowa zostaje zawarta na **czas oznaczony 5 lat, tj. od dnia ... października 2012 r. do dnia ... października 2017 r.**
2. W razie wystąpienia okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, możliwe jest wcześniejsze rozwiązanie niniejszej umowy - na mocy porozumienia stron.

Rozwiązanie umowy

§ 15.

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy Najemcy po uprzednim, jednorazowym pisemnym, bezskutecznym wezwaniu Najemcy w razie rażącego naruszenia przez Najemcę warunków umowy, a w szczególności:
 - a) zwłoki za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji,
 - b) dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ,
 - c) oddania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody Wynajmującego,
 - d) używania lokalu będącego przedmiotem niniejszej umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia w nim działalności innej niż określona w § 2.,
 - e) nieprzestrzegania porządku i czystości w lokalu oraz wokół lokalu, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza z wymogami Inspekcji Sanitarnej,
 - f) nieprzestrzegania obowiązujących przepisów,
 - g) złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu, skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Rozwiązanie umowy, o którym mowa w ust. 1 jest dokonywane, pod rygorem nieważności, w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem rozwiązującym na ostatni dzień miesiąca, w którym upływa okres wypowiedzenia.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 16.

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu wraz z niezbędną dokumentacją w terminie 14 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu w stanie, w jakim nieruchomość powinna się znajdować według zapisów protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu tym pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 17.

W razie niewydania i nieopróźnienia lokalu w terminie, o którym mowa w § 16 ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie kary umowne w wysokości 200 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

§ 18.

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do wydania Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. W razie stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie Najemca.
3. Wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli Najemca poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody Wynajmującego.

Doręczenia

§ 19.

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom na adres:
 - a) Najemca:
 - b) Wynajmujący: Miasto i Gmina Uzdrowskowa Muszyna, ul. Rynek 31, 33-370 Muszyna
 - c) w lokalu – Najemcy lub jego pracownikowi.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.
3. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w ust. 2, powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.

§ 20.

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca wykonania umowy.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jednym dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

(podpis Wynajmującego)

.....

(podpis Najemcy)