

Znak: .....

**U M O W A   N A J M U   N r   ...../2023**  
**zawarta ..... 2023 r.**

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

.....,

zwaną dalej „wynajmującym”

a

.....

zwanym/ą dalej „najemcą”,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w **Pile przy ul. Kołobrzeskiej 1** (obręb 2), oznaczonej geodezyjnie numerem działki **170** (Tr) o powierzchni 171,6059 ha, opisanej w księdze wieczystej nr **PO11/00027423/3**.
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część ww. nieruchomości o powierzchni **1,5547 ha** (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na mapie stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy) z przeznaczeniem **na cele lotnicze (budowa i eksploatacja hangaru samolotowego)**.
3. Dostęp do drogi publicznej ul. Kołobrzeskiej przewidziany jest poprzez istniejące drogi kołowania usytuowane na działce 170 (przebieg drogi określa załącznik nr 2).

§ 2

1. Okres trwania najmu ustala się **od ..... r. do ..... r.**
2. Okres najmu może zostać przedłużony na pisemny wniosek najemcy złożony co najmniej na 3 miesiące przed upływem ustalonego wyżej terminu.

§ 3

Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:

- 1) najemca dokona zagospodarowania nieruchomości poprzez wybudowanie hangaru samolotowego, celem przechowywania pojazdów lotniczych,
- 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) dla terenów lotniska KL1.2 należy stosować ustalenia uchwały Nr XLVIII/506/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 września 2021 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – strefa lotnisko<sup>1</sup>, w tym § 10.
- 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.

<sup>1</sup> Zagospodarowanie nieruchomości zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piły – strefa lotnisko – uchwała Nr XLVIII/506/21 Rady Miasta Piły z dnia 28 września 2021 r., ogłoszona w Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 7878 z dnia 26 października 2021 r.

- 6) najemca jest odpowiedzialny za wszelkie szkody wyrządzone wynajmującemu oraz osobom trzecim z tytułu prowadzonej działalności
- 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 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.) oraz art. 23 ustawy z dnia 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,
- 8) bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, przedmiot najmu nie może zostać w całości oddany do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, w tym m. in. na podstawie umowy podnajmu albo użyczenia,
- 9) bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, najemca nie może dokonać rozbudowy, przebudowy, modernizacji i adaptacji przedmiotu najmu,
- 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,
- 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 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 zaniedbuje przedmiot najmu w stopniu narażającym na uszkodzenie,
  - c) najemca rażąco i uporczywie narusza obowiązujące przepisy przeciwpożarowe i sanitarne,
  - d) dokonania przez najemcę samowoli budowlanej,
  - e) najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi publicznemu,
  - f) niezagospodarowania nieruchomości (wybudowanie hangaru) w terminie 5 lat od dnia podpisania umowy.

#### § 4

1. Strony ustalają miesięczną wysokość czynszu za najem w kwocie ..... **zł + obowiązujący podatek VAT, z zastrzeżeniem ust. 2.**

Wyżej wymieniony czynsz płatny jest miesięcznie do końca każdego miesiąca za dany miesiąc 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 za opóźnienie / 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 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. Czynsz za okres od ..... do ..... wynosi ..... **zł + obowiązujący podatek VAT** i płatny jest do ..... na warunkach określonych w ust. 1. Na poczet czynszu, o którym mowa wyżej zalicza się wpłacone przez najemcę wadium w kwocie **875,00 zł brutto**. Do zapłaty pozostaje kwota ..... **zł + obowiązujący podatek VAT**, tj. .... **brutto**, płatna do .....

§ 5

Wynajmujący zastrzega sobie prawo wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach:

1. przeznaczenia najmowanej nieruchomości do oddania w trwały zarząd, oddania w użytkowanie wieczyste, do sprzedaży na prawach własności, zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami, z zachowaniem 12 - 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 12 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 6

Rozliczenie nakładów:

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy najmu z przyczyn leżących po stronie najemcy, najemca zobowiązany jest oddać teren uporządkowany po usunięciu z niego wszelkich urządzeń i obiektów budowlanych wzniesionych na nieruchomości, z zastrzeżeniem ust. 3, względnie dokonać nieodpłatnego przeniesienia ich własności na rzecz wynajmującego, gdy ten o to wystąpi i wyrazi na to zgodę. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych należy dokonać na własny koszt. W przypadku niewykonania obowiązku, 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.
2. W przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wynajmujący zwróci najemcy kwotę odpowiadającą określonej przez rzeczoznawcę majątkowego wartości rynkowej nakładów poniesionych przez najemcę w dniu jej wydania, z wyłączeniem wartości poniesionych przez najemcę nakładów bez zgody wynajmującego. Nakłady bieżące nie podlegają rozliczeniu.
3. Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości bez zgody wynajmującego, w tym w szczególności poniesionych na realizację inwestycji, o których mowa w § 3 pkt 9.

§ 7

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, w tym 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 użytkowania 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*

.....

.....