

Znak:

UMOWA NAJMU Nr .../2022
zawarta 2022 r.

pomiędzy **Gminą Pila**, 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. Łącznej (obręb 16), oznaczonej geodezyjnie numerami działek: 119/54 (Ti) o powierzchni 0,2308 ha oraz 119/59 (Bi) o powierzchni 0,1925 ha; opisanej w księdze wieczystej nr PO11/00019764/6.
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część wyżej wymienionej nieruchomości o łącznej powierzchni 0,2433 ha (0,2308 ha – Tr, 0,0125 – Bi) – usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na załączonej mapie, z przeznaczeniem parking, z zachowaniem ograniczonego prawa rzeczowego opisanego w dziale III księgi wieczystej PO11/00019764/6¹.
3. Nieruchomość posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Łącznej.

§ 2

Okres trwania umowy najmu ustala się od 1 września 2022 r. do 31 sierpnia 2027 r.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:
 - 1) najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu oraz terenu przyległego z zachowaniem należytej staranności, uwzględniając charakter prowadzonej przez najemcę działalności, w szczególności do utrzymywania porządku i czystości oraz używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i jej przeznaczeniem,
 - 2) najemca zobowiązany jest do korzystania z nieruchomości w sposób niepowodujący: zanieczyszczenia środowiska, doprowadzania gruntu do degradacji, niekorzystnego oddziaływania na otoczenie,
 - 3) najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów bhp, p.poż, w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, porządkowych i innych,
 - 4) najemca zawrze we własnym zakresie umowy na dostawę mediów oraz zobowiązany jest do regulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do osób trzecich powstałych w okresie najmu,
 - 5) najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu najmu oraz zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości,
 - 6) najemca zobowiązany jest do niewznoszenia żadnych obiektów budowlanych a także niesytuowania jakichkolwiek urządzeń i ruchomości bez zgody wynajmującego,
 - 7) najemca zobowiązany jest do nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego,
 - 8) najemca zawrze na własny koszt umowy ubezpieczenia mienia w szczególności na wypadek zniszczenia, uszkodzenia, kradzieży, pożaru oraz innych zdarzeń losowych,
 - 9) w przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycinka wyłącznie za zgodą wynajmującego we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel); najemca winien stosować przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916).
 - 10) w przypadku konieczności niwelacji terenu najemca wykona ją we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel,

¹ W dziale III księgi wieczystej nr PO11/00019764/6 wpisane jest ograniczone prawo rzeczowe związane z inną nieruchomością, tj. służebność przejścia i przejazdu przez działkę nr 119/59 na rzecz kaźdoczesnego właściciela lub użytkownika wieczystego działki nr 119/58 opisanej w KW PO11/00026829/2.

- 11) w przypadku konieczności uporządkowania terenu stanowiącego przedmiot najmu najemca wykona go we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel.
2. Wszelkie odstępstwa od umowy mogą spowodować jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 4

1. Strony ustalają miesięczny czynsz za najem w wysokości **zł + obowiązujący podatek VAT, płatny do końca każdego miesiąca za dany miesiąc, z zastrzeżeniem ust. 2.**

Czynsz płatny jest 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 dany miesiąc. Za nieuiszczenie czynszu najmu w terminie pobiera się odsetki 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 1 do 30 września 2022 r. wynosi **zł + obowiązujący podatek VAT.** Na poczet czynszu, o którym mowa wyżej zalicza się wpłacone przez najemcę wadium w kwocie **358,40 zł brutto**. Do zapłaty pozostaje kwota **zł + obowiązujący podatek VAT**, tj. **brutto**, płatna w terminie do 30 września 2022 r., 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 2022 r. poz. 931, z późn. zm.).
2. Rozbiórki urządzeń i obiektów budowlanych najemca dokona na własny koszt łącznie z wykreśleniem budynku z ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostę Piłskiego oraz mapy zasadniczej. 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, w tym w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa najmu została rozwiązana, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości, do wysokości 5 – krotnej stawki czynszu najmu 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

.....