

UMOWA NAJMU nr

sporządzona w dniu2022 roku w Kolbuszowej pomiędzy:

Gminą Kolbuszowa ul. Obrońców Pokoju 21, 36-100 Kolbuszowa, reprezentowaną przez Burmistrza Kolbuszowej - Jana Zuba - zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....zam.-
zwaną/ym/ych dalej „Najemcą,,

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem Budynku Dworca w Kolbuszowej przy ulicy ks. Ludwika Ruczki 3, usytuowanego na dz. 1546/61/ w Kolbuszowej, będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kolbuszowa na podstawie KW TB1K/00047310/0.

§ 2

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal składający się z sześciu pomieszczeń: bar/sala - 21.24 m², kuchnia - 10.83 m², wc personelu -1.95 m², przeds. szatniowy- 3.37 m², magazyn - 6.98 m², komunikacja 3.32 m² o łącznej pow. 47.69 m², wyposażony w instalację elektryczną, C.O. i wodno-kanalizacyjną w budynku dworca, KW TB1K/00047310/0 /usytuowany na dz. 1546/61, będącej w użytkowaniu wieczystym Gminy Kolbuszowa/ w Kolbuszowej, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej zgodnej z wpisem do CE1DG lub KRS.....

§ 3

1. Administratorem budynku Dworca w Kolbuszowej jest Urząd Miejski w Kolbuszowej – Referat Gospodarki Komunalnej Dróg i Transportu.
2. Administrator dworca nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania Najemcy na dworcu i innych spraw wynikających z zapisów niniejszej umowy.
3. Najemca jest w pełni odpowiedzialny za wszelkie zdarzenia lub szkody powstałe na terenie powierzchni wynajmowanej i oddanej w używanie przez Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości.....zł brutto /słownie:/ - na podstawie faktury.
2. Opłata z tytułu najmu wnoszona będzie miesięcznie do dnia 20 każdego miesiąca i wpłacana przelewem na konto Gminy Kolbuszowa ul. Obrońców Pokoju 21, 36-100 Kolbuszowa.
Rozpoczęcie pobierania opłat z tytułu najmu nastąpi z chwilą przekazania lokalu na podstawie Protokołu zdawczo –odbiorczego.
3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich obciążeń publiczno - prawnych związanych z przedmiotem najmu, a obciążających zgodnie z obowiązującymi przepisami właściciela lub posiadacza nieruchomości, w tym podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem.
Opłata z tytułu podatku od nieruchomości wnoszona będzie na konto Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej.
4. Za nieterminowe dokonywanie wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
5. Wysokość czynszu ulegać będzie zmianie o wskaźnik inflacji w każdym następnym roku do roku poprzedniego, od miesiąca następnego po ogłoszeniu wskaźnika inflacji.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości czynszu w trakcie trwania umowy określonego w ust. 1 z przyczyn niezależnych od Wynajmującego. Zmiany te wprowadzane będą w drodze wypowiedzenia, o którym mowa w art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 5

1. Najemca we własnym zakresie na podstawie odrębnych umów z dostawcami zapewni sobie dostawę i odbiór mediów /m.in. energia elektryczna, woda, ścieki, nieczystości stałe, C.O./.
2. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia kopii w/w umów na dostawę mediów do Referatu Rolnictwa i Gospodarki Gruntami Urzędu Miejskiego w Kolbuszowej.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem, warunkami technologicznymi oraz należytą dbałością przestrzegając stosownych przepisów.
2. Najemca oświadcza, że są mu znane ograniczenia i obowiązki w zakresie używania przedmiotu umowy wynikające z przepisów prawa, a w szczególności z przepisów prawa budowlanego, p.poż., i będzie używał przedmiot najmu stosownie do tych ograniczeń i obowiązków.
3. Najemca zobowiązuje się do naprawy szkód powstałych z jego winy, a po upływie okresu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nadającym się do dalszej prawidłowej eksploatacji.
4. Najemca przejmuje lokal w istniejącym stanie technicznym. Koszty remontów, w celu przystosowania lokalu do prowadzenia działalności obciążają Najemcę, w tym obowiązek zasięgnięcia opinii o dostosowaniu lokalu do wymogów sanitarnych, p.poż. i innych wymaganych przy prowadzeniu danej działalności jak również uzyskanie pozwolenia na modernizację i zmianę sposobu użytkowania lokalu.

5. W okresie najmu Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących, usuwanie wszelkich szkód powstałych z winy Najemcy, utrzymanie lokalu i jego otoczenia w należyłym stanie sanitarno-porządkowym/. Przeprowadzenie wymienionych remontów i napraw nie wymaga zgody Wynajmującego. W pozostałych przypadkach należy uzyskać zgodę Wynajmującego.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do naprawy szkód powstałych z jego winy, a po upływie okresu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

§ 8

- 1) W czasie trwania umowy każda ze stron może ją wypowiedzieć z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) konieczności zagospodarowania lokalu na cele Gminy,
 - b) braku współpracy między Wynajmującym a Najemcą
 - c) konieczności wykorzystania lokalu do realizacji zadań własnych Gminy oraz wystąpienia innych ważnych przyczyn w tym sytuacji nieprzewidzianych w chwili zawarcia umowy.
- 2) Rozwiązanie umowy może nastąpić na zasadzie porozumienia stron.
- 3) Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. zalegał będzie z należnym czynszem najmu za dwa pełne okresy płatności o którym mowa w art. 687 Kodeksu cywilnego lub będzie się dopuszczał naruszania innych istotnych postanowień umowy;
 - b. zmieni przeznaczenie lokalu lub jego części bez zgody Wynajmującego albo zaprzestanie jego użytkowania;
 - c. prowadzi w lokalu inną działalność niż określona w umowie;
 - d. podnajął lub oddał do użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego;
 - e. nie wyraził zgody na zmianę stawek czynszu;

W przypadku zaistnienia niniejszych okoliczności, Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

- 4) Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z przeznaczeniem i zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w należyłym porządku i czystości.
- 5) Po upływie terminu na jaki została zawarta umowa, Najemca zobowiązany jest zwrócić i przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu po wcześniejszym uporządkowaniu nieruchomości na podstawie spisane go protokołu zdawczo - odbiorczego w nieprzekraczalnym terminie 3 dni licząc od daty rozwiązania umowy. Nie przekazanie przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym przez Najemcę w wyznaczonym terminie daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
- 6) W przypadku gdy Najemca jest zainteresowany dalszym najmem nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy, zobowiązany jest on do złożenia do Burmistrza Kolbuszowej stosownego wniosku w tej sprawie co najmniej na 2 miesiące przed upływem końca terminu istniejącej umowy.
- 7) W razie nie przekazania wynajmowanej nieruchomości w terminie, będzie naliczane odszkodowanie na zasadzie bezumownego korzystania z nieruchomości w podwójnej wysokości czynszu, jaki Gmina Kolbuszowa mogłaby otrzymać z tytułu najmu niniejszej nieruchomości.
- 8) Wszelkie koszty upomnień, wezwań do zapłaty oraz innej korespondencji związanej z nieterminową zapłatą czynszu ponosi najemca.

§ 9

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy.

§ 10

Najemca wyraża zgodę na przekazanie dokumentów zawierających dane osobowe związane z realizacją umowy - organom podatkowym.

§ 11

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 2022 roku do dnia 2032 roku.

§ 12

Z przekazanego przedmiotu najmu zostanie sporządzony Protokół zdawczo – odbiorczy, który stanowić będzie integralną część umowy.

§ 13

Wszelkie dokumenty oraz oświadczenia woli związane z niniejszą umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności i powinny być doręczone listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

§ 14

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy pod rygorem nieważności wymagają formy pisemnej.

§ 15

Wszelkie spory powstałe w okresie trwania najmu, a nierozstrzygnięte w postępowaniu ugodowym strony poddają rozstrzygnięciu właściwym Sądom Powszechnym.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 17

Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, odczytana, przyjęta i podpisana, z których jeden otrzymuje Najemca, a trzy Wynajmujący.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący