

UMOWA NAJMU (projekt)

zawarta w dniu pomiędzy :

Powiatem Krośnieńskim, 38- 400 Krosno, ul. Bieszczadzka 1 NIP: 684-237-79-32 –

Powiatowym Zarządem Dróg w Krośnie, 38-400 Krosno, ul. Bieszczadzka 1

reprezentowanym przez:

Dyrektora - Marka Peperę - zwanym dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....
.....
.....

zwany w dalszej treści umowy „Najemcą”.

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną budynkiem socjalno – usługowym usytuowanym na działce nr 282/14 położonej w Barwinku, w którym zlokalizowane są pomieszczenia użytkowe o łącznej powierzchni **202,65 m²** w skład których wchodzi:

- ✓ magazyn 9,76 m²
- ✓ pomieszczenie socjalne 10,65 m²
- ✓ WC 4,21 m²
- ✓ zmywalnia 11,70 m²
- ✓ kuchnia 18,77 m²
- ✓ bar 13,70 m²
- ✓ komunikacja 21,79 m²
- ✓ sala konsumpcyjna 86,17 m²
- ✓ piwnica baru 17,01 m²
- ✓ klatka schodowa 8,89 m².

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas określony od dnia (podpisania umowy) do pomieszczenia określone w § 1, a Najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.
2. Najemca od podpisania umowy będzie ponosił koszty eksploatacyjne wskazane w §5.

§ 3

1. Przedmiot najmu używany będzie przez Najemcę z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych przez co najmniej 16 godz./dobę.
2. Najemca zobowiązuje się do użytkowania lokalu jedynie w celach określonych w ust. 1, dbania o ich stan sanitarny i techniczny w sposób nie przekraczający zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji.
3. Najemca oświadcza, że ogólny stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń do Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz najmu za pomieszczenia użytkowe opisane w § 1 w wysokości (zgodnie z ofertą) **zł/m² netto miesięcznie + obowiązująca stawka podatku VAT**,
2. Czynsz jak i wszystkie media ponoszone przez Najemcę będą płatne w terminie wskazanym na fakturze nie dłuższym niż 10 dni od daty wystawienia faktury na konto: **Powiatowego Zarządu Dróg w Krośnie ulokowanego w BS Rymanów O/Krosno nr 40 8636 1044 2005 1700 3887 0002**.
Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków pieniężnych na rachunek bankowy Wynajmującego – Powiatowego Zarządu Dróg w Krośnie.
3. Czynsz najmu będzie waloryzowany każdego roku począwszy od 1 lutego 2023 r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
Zmiana stawki czynszu nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
4. W przypadku nie zapłacenia czynszu w terminie, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia ustawowych odsetek jak za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 5

1. Najemca będzie ponosił miesięczne **koszty eksploatacyjne** związane z utrzymaniem przedmiotu najmu – wg następujących zasad:
 - a) energia elektryczna wg wskazań podlicznika **wg cen Zakładu Energetycznego + obowiązująca stawka podatku VAT**,
 - b) centralne ogrzewanie (płatne przez cały rok) **4,24 zł/m² + obowiązująca stawka podatku VAT** za powierzchnię **202,65 m²**
 - c) woda zimna wg wskazań licznika po **6,39 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT**,
 - d) woda ciepła wg wskazań licznika po **16,29 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT**
 - e) odbiór nieczystości płynnych w ilości pobranej wody po **9,51 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT**.
2. Oprócz opłat wymienionych w ust. 1 Najemca ponosić będzie zryczałtowane **koszty związane z zarządzaniem** przedmiotem najmu obejmujące: (całoroczne utrzymanie terenu, koszty napraw i konserwacji dróg, chodników, placów, koszty oświetlenia zewnętrznego, koszty przeglądów technicznych budynków, koszty usług kominiarskich, pozostałe koszty związane z eksploatacją nieruchomości wspólnej) w wysokości: **202,65 m² x 5,00 zł tj.**

1.013,25 zł + obowiązująca stawka podatku VAT miesięcznie.

3. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie zapewnić wywóz nieczystości stałych pochodzących z prowadzonej działalności.
4. Najemca zobowiązuje się złożyć informację o wynajmowanej nieruchomości do organu podatkowego i do uiszczenia **podatku od nieruchomości** zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2019 r., Nr 1170 z późn. zm.) - wg stawek Urzędu Miejskiego w Dukli.
5. Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany w wysokości stawek, oraz opłat miesięcznych określonych w ust. 1 i 2 wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość, w przypadku wzrostu cen za świadczenia wymienione w ust.1 a-e, oraz w ust. 2.
6. Zmiana stawek i wysokości opłat miesięcznych wymienionych w ust. 5 nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O tych zmianach Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
7. W przypadku nie zapłacenia opłat wymienionych w § 5 ust. 1 i 2 w terminie wskazanym na fakturze, Najemca zobowiązuje się do zapłacenia ustawowych odsetek jak za opóźnienie od transakcji handlowych.

§ 6

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt wyposaży najmowane pomieszczenia w rzeczy ruchome w celu dostosowania ich do prowadzenia działalności gastronomicznej i obsługi ruchu turystycznego.
2. Sala konsumpcyjna powinna być wyposażona w odpowiednią, zgodną z przepisami w tym zakresie, ilość stolików i krzesła, lady do wydawania posiłków.
3. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do bezpośredniej obsługi klientów.
4. Przygotowywanie posiłków nie może być uciążliwe dla Wynajmującego poprzez wydostawanie się zapachów z części kuchennej, w związku z czym Najemca winien wyposażyć pomieszczenie kuchenne i konsumpcyjne w sprawne wyciągi (okapy).
5. W wynajmowanym lokalu zabrania się ustawiania automatów do gier hazardowych i zręcznościowych bez stosownych zezwoleń.
6. Najemca będzie dokonywał na własny koszt konserwacji bieżącej, napraw związanych z funkcjonowaniem lokalu i ponosił będzie wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją lokalu, oraz z utrzymaniem czystości zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymaganiami sanitarno - higienicznymi
7. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o każdym zakłóceniu posiadania przedmiotu najmu, podejmując jednocześnie niezbędne czynności zabezpieczające pod rygorem odpowiedzialności za szkody i straty wynikłe z zaniedbania.
8. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
9. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
10. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu najmu.
11. Podnajem lokalu każdorazowo będzie wymagał pisemnej zgody Wynajmującego.
12. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zwróci pomieszczenia w stanie niepogorszonym,

wynikającym z normalnej eksploatacji w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

13. Najemca jest obowiązany do terminowego regulowania należności objętych niniejszą umową oraz do utrzymania przedmiotu najmu w należytnym stanie technicznym przestrzegając obowiązujących przepisów BHP, ppoż. i sanitarnych, a także w sposób niezakłócający działalności najemcom sąsiednich pomieszczeń.

§ 7

1. Wynajmujący zezwala Najemcy na wywieszanie reklamy firmy na zewnątrz budynku, w którym mieści się lokal stanowiący przedmiot umowy.
2. Najemca po zakończeniu działalności na własny koszt usunie wszelkie reklamy i napisy informacyjne dotyczące swojej działalności.

§ 8

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia lub na podstawie porozumienia stron.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy winno być złożone na piśmie i wymaga uzasadnienia.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - a) wykorzystania przez Najemcę przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) rażącego naruszenia przez Najemcę warunków niniejszej umowy,
 - c) opóźnień w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy przez co najmniej dwa okresy płatności.
 - d) w przypadku gdy Najemca nie podejmie prowadzenia działalności gastronomicznej w terminie określonym w ogłoszeniu – tj. **do dnia 1 lipca 2022r.**

§ 10

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie opuścić obiekt i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Z czynności zwrotu przedmiotu najmu zostanie spisany protokół odbioru.
2. Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów poczynionych na polepszenie nieruchomości.
3. W przypadku, gdy Najemca będzie po rozwiązaniu umowy nadal zajmował przedmiot umowy, zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie w wysokości miesięcznej stawki czynszu o których mowa w § 4 niniejszej umowy.
4. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
5. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu od dnia zawarcia umowy, pomimo nie prowadzenia działalności gospodarczej wynajmowanych pomieszczenia w sytuacji, o której mowa w § 9 ust. 3d) umowy.

§ 11

1. Najemca przed podpisaniem umowy wpłaci przelewem na rachunek bankowy Powiatowego Zarządu Dróg w Krośnie nr 83 8636 1044 2005 1700 3887 0004 kaucję pieniężną w kwocie słownie:

..... złotych **stanowiąca równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto.**

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Przez cały okres obowiązywania umowy kaucja pozostanie nienaruszona.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2 po rozwiązaniu umowy.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości wynikającej z oprocentowania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym było ono przechowywane, pomniejszone o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy na rachunek bankowy z którego była wpłacona kaucja lub inny wskazany przez Najemcę.

Kaucja podlega zwrotowi w terminie do 30 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

§ 12

Spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu Sądowi właściwemu miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Integralną częścią umowy jest ogłoszenie o przetargu lokalu będącego przedmiotem umowy oraz oferta Najemcy.

§ 14

Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA