

## 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

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną budynkiem socjalno-energetycznym usytuowanym na działce nr 282/14 położonej w Barwinku, w którym zlokalizowane są pomieszczenie użytkowe o łącznej powierzchni **202,65 m<sup>2</sup>** w tym:

- magazyn - 9,76m<sup>2</sup>,
- pomieszczenie socjalne - 10,65 m<sup>2</sup>,
- WC - 4,21 m<sup>2</sup>,
- Zmywalnia - 11,70 m<sup>2</sup>,
- kuchnia - 18,77 m<sup>2</sup>,
- bar - 13,70 m<sup>2</sup>,
- komunikacja - 21,79 m<sup>2</sup>,
- sala konsumpcyjna - 86,17 m<sup>2</sup>,
- piwnica baru - 17,01 m<sup>2</sup>,
- klatka schodowa - 8,89 m<sup>2</sup>.

2. Integralną część umowy stanowi ogłoszenie o przetargu nieograniczonym ofertowym na wynajem lokalu o którym mowa w ust. 1, oraz oferta Najemcy.

### § 2

Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas określony od 1 grudnia 2018 r. do 30 listopada 2021 r. pomieszczenia określone w § 1, a Najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.

### § 3

1. Przedmiot najmu używany będzie przez Najemcę z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych przez 24 godziny na 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 pomieszczenie użytkowe opisane w § 1 w wysokości ..... **zł/m<sup>2</sup> 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 2019r. 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 odsetek ustawowych 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 (0,53 zł) + obowiązująca stawka podatku VAT,**
  - b) centralne ogrzewanie (płatne przez cały rok) **4,10 zł/m<sup>2</sup> + obowiązująca stawka podatku VAT za powierzchnię 202,65 m<sup>2</sup>**
  - c) woda zimna wg wskazań licznika po **5,02 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca stawka podatku VAT**
  - d) woda ciepła wg wskazań licznika po **13,03 zł/m<sup>3</sup> + obowiązująca stawka podatku VAT**
  - e) wywóz nieczystości płynnych w ilości pobranej wody po **6,92 zł/m<sup>3</sup> + 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 m<sup>2</sup> x 5 zł tj. 1013,25 zł + obowiązująca stawka podatku VAT** miesięcznie.
3. **Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie zapewnić wywóz nieczystości stałych pochodzących z działalności gastronomicznej.**
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 2018 r., Nr 1445 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. 4 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 odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach 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.
2. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w części kuchennej w niezbędny sprzęt do przygotowywania posiłków, tj: kuchnie elektryczne (indukcyjne), patelnia elektryczna, urządzenia grzewcze (taborety elektryczne), piece konwekcyjne, frytkownica, odstojnik (separator ) tłuszczu, szatkownica do warzyw, zamrażarki, lodówki, szafy chłodnicze, zmywarka do naczyń, sterylizator do jaj, itp.
3. Najemca wyposaży salę konsumpcyjną w odpowiednią, zgodną z przepisami w tym zakresie, ilość stolików czteroosobowych i krzesła, lamy do wydawania posiłków (grzewcze i sałatkowe) przy wariacie samoobsługowym, witrynę chłodniczą, ekspres do kawy dwugrupowy z opcją kawy świeżo mielonej,
4. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w niezbędny sprzęt do bezpośredniej obsługi klientów.
5. Najemca zobowiązany jest się do przygotowywania posiłków tak, aby nie były uciążliwe dla Wynajmującego poprzez wydostawanie się zapachów z części kuchennej, w związku z czym powinien wyposażyć pomieszczenie kuchenne i konsumpcyjne w sprawne wyciągi (okapy).
6. Najemca na własny koszt może zainstalować w sali konsumpcyjnej urządzenia klimatyzacyjne,
7. W przypadku rozwiązania umowy najmu, zainstalowane przez Najemcę urządzenia klimatyzacyjne przechodzą na własność Wynajmującego, który zapłaci Najemcy za te urządzenia wartość księgową netto po odliczeniu amortyzacji według stanu na dzień rozwiązania umowy.
8. W wynajmowanym lokalu zabrania się ustawiania automatów do gier hazardowych i zręcznościowych.
9. 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 utrzymaniem czystości zgodnie z obowiązującymi przepisami i wymaganiami sanitarno- higienicznymi
10. 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.
11. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo formie pisemnej z Wynajmującym.
12. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
13. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykorzystania przedmiotu najmu.
14. Podnajem lokalu każdorazowo będzie wymagał pisemnej zgody Wynajmującego.
15. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zwróci pomieszczenia w stanie

niepogorszonem, wynikającym z normalnej eksploatacji w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

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

## § 7

1. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia czystości węzła sanitarnego o powierzchni 218,57 m<sup>2</sup> zlokalizowanego w piwnicach budynku socjalno-energetycznego, przy wykorzystaniu własnych środków chemicznych.
2. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia w sanitariatach środków higieny w postaci papieru toaletowego, ręczników papierowych, mydła itp.
3. Najemca za utrzymanie czystości w sanitariatach i wyposażenie w środki higieny otrzyma wynagrodzenie od Wynajmującego w wysokości ..... złotych netto + **obowiązująca stawka podatku VAT**. Regulowane ono będzie w okresach miesięcznych przelewem na podstawie faktury wystawionej Wynajmującemu, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury.
4. Najemca zobowiązany jest do wystawienia faktury na Nabywcę: Powiat Krośnieński, ul. Bieszczadzka 1, 38-400 Krosno, NIP: 684-237-79-32, Odbiorca: Powiatowy Zarząd Dróg.

## § 8

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 dotyczącej swojej działalności.

## § 9

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie z zachowaniem trzy 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, w tym nierozpoczęcie działalności gastronomicznej od 1 stycznia 2019 roku.
  - c) opóźnień w zapłacie należności wynikających z niniejszej umowy przez co najmniej dwa okresy płatności.

## § 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.

## § 11

1. Najemca przed podpisaniem umowy wpłacił 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 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

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

## § 14

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**