

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 **324,93 m²** w tym:

a) pomieszczenia wspólne:

- wiatrołap **21,7 m²**
- holl **21,74 m²**
- WC dla niepełnosprawnych **7,92 m²**

b) pomieszczenia przeznaczone na działalność w zakresie obsługi turystów:

- pomieszczenie „kantor wymiany walut” **5,63 m²** – zostanie przekazany Najemcy po wydaniu lokalu przez dotychczasowego Najemcę tj. po dniu 30 kwietnia 2019 r.
- pomieszczenie „poczty” **65,29 m²** w tym: magazynek 6,58m², sala operacyjna 44,7 m², klatka schodowa 14,01 m²

c) pomieszczenia przeznaczone na działalność gastronomiczną:

- 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) na okres jednego roku pomieszczenia określone w § 1, a Najemca pomieszczenia te przyjmuje w najem.
2. Najemca od dnia podpisania umowy będzie ponosił koszty eksploatacyjne wskazane w §5 ust.1
3. Najemca będzie ponosił opłaty za czynsz i koszty wymienione w § 5 ust. 2 od dnia rozpoczęcia działalności, nie później niż od 1 maja 2019 roku.
4. Termin zakończenia okresu najmu określony w § 2 ust. 1 może ulec zmianie na pisemny wniosek Najemcy, w tym może ulec przedłużeniu łącznie do 3 lat.

§ 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 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. W przypadku przedłużenia trwania umowy czynsz najmu będzie waloryzowany każdego roku począwszy od 1 lutego 2020 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 (0,53 zł) + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - b) centralne ogrzewanie (płatne przez cały rok) **4,10 zł/m² + obowiązująca stawka podatku VAT** za powierzchnię **324,93m²**
 - c) woda zimna wg wskazań licznika po **5,02 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT,**
 - d) woda ciepła wg wskazań licznika po **13,03 zł/m³ + obowiązująca stawka podatku VAT**
 - e) wywóz nieczystości płynnych w ilości pobranej wody po **6,92 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: **324,93 m² x 2,50 zł tj. 812,33zł + 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 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 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. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia lokalu w części kuchennej w niezbędny sprzęt do przygotowywania posiłków, tj.: kuchnie elektryczne (indukcyjne), patelnie elektryczne, urządzenia grzewcze (taborety elektryczne), piece konwekcyjne, frytkownice, odstojnik (separator) tłuszczu, szatkownicę 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 wariantcie samoobsługowym, witrynę chłodniczą, ekspres do kawy dwu grupowy 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 z 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 w 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 niepogorszonym, 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 należyтым stanie technicznym przestrzegając obowiązujących przepisów BHP, ppoż. 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 m²** zlokalizowanego w piwnicach budynku socjalno – usługowego, 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 (zgodnie z ofertą) złotych netto + **obowiązująca stawka podatku VAT**, płatne co miesiąc przelewem na postawie 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 przez Wynajmującego z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia lub na podstawie porozumienia stron w przypadku gdy Najemca nie podejmie prowadzenia działalności gastronomicznej do dnia 1 maja 2019 r.
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) opóźnienia 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 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 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