

wzór umowy najmu – Administrator Targowiska zastrzega sobie prawo do zmiany warunków umowy - przedmiotowy wzór ma charakter ogólny i poglądowy.

UMOWA

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Stegna reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

.....
Zwanym w dalszej części „Najemcą”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że działka oznaczona numerem geodezyjnym 776/1 na karcie mapy 1 obręb Stegna o powierzchni 0,0943 ha położona w Stegnie, przy ulicy Gdańskiej, zabudowana trzema pawilonami handlowymi oraz budynkami socjalnymi stanowi własność Gminy Stegna i wpisana jest w księdze wieczystej KW GD2M/00055777/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Malborku IX Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w Nowym Dworze Gdańskim.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy na okres jednego roku od 01 kwietnia 2015 roku do 31 marca 2016 roku:
 - geodezyjnie niewyodrębnioną część terenu opisanego w § 1 niniejszej umowy o powierzchni 13 m² zaznaczoną na załączniku nr 1 do niniejszej umowy;
 - boks handlowo – usługowy o powierzchni 11 m² oznaczony nr szczegółowo zaznaczony na załączniku mapowym nr 1 do niniejszej umowy z przeznaczeniem **na prowadzenie sprzedaży towarów przemysłowych.**
2. Boks jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
 - instalacja elektryczna,
 - rolety zewnętrzne.
3. Wynajmujący oświadcza, że odebrał przedmiot najmu, zapoznał się z jego stanem, stwierdza że jest zdalny do umówionego użytku i nie zgłasza żadnych uwag.
4. Najemca zobowiązuje się w terminie trzech miesięcy przed upływem terminu obowiązywania umowy, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego, powiadomić Wynajmującego o zainteresowaniu przedłużeniem względnie o rezygnacji z dalszego najmu.
5. Warunkiem przedłużenia najmu jest wywiązywanie się z postanowień umowy, w tym nie zaleganie w płatnościach z tytułu czynszu i innych opłat.

§ 3

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w następujących

przypadkach:

- a) Najemca nie będzie przestrzegał Regulaminu Targowiska;
 - b) Najemca naruszać będzie obowiązki określone w § 7;
 - c) jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności;
 - d) oddania przez Najemcę przedmiotu najmu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub podnajmowania bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie;
 - e) Najemca nie uzupełni kaucji, w okolicznościach i terminie o którym mowa w § 8 ust. 5,
 - f) Najemca rezygnuje z prowadzenia działalności w przedmiocie najmu i zwraca go Wynajmującemu.
2. **Najemcy nie przysługuje prawo wypowiedzenia umowy najmu, po za sytuacją opisaną w § 6 ust. 3 niniejszej umowy.**
 3. W przypadku rozwiązania umowy najmu z przyczyn wskazanych w ust. 1, Wynajmujący obciąży Najemcę karami umownymi w wysokości czynszu brutto, jaki Najemca winien zapłacić do końca terminu umowy wskazanego w § 2 ust. 1. W przypadku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący obciąży Najemcę karami umownymi określonymi w § 5 ust. 5.
 4. **Strony dopuszczają możliwość wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy za zgodą obu stron.** Termin rozwiązania umowy w/w przypadku przypada na koniec miesiąca kalendarzowego.
 5. Za skrócenie okresu najmu - zgodnie z warunkami umowy - nie przysługuje Najemcy odszkodowanie.

§ 4

Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może oddawać przedmiotu najmu określonego w § 2 niniejszej umowy w całości lub części do bezpłatnego używania osobom trzecim ani go podnajmować.

§ 5

1. Dzienna stawka czynszu najmu została ustalona Zarządzeniem nr 175/2014 Wójta Gminy Stegna z dnia 16 grudnia 2014 roku i wynosi 50,00 zł. netto w okresie od 01 lipca do 31 sierpnia oraz 10,00 zł netto w okresie od 01 września do 30 czerwca.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2011r., nr 177 poz. 1054 z późn. zm.) – do stawki czynszu najmu doliczony zostaje **obowiązujący podatek VAT**.

Czynsz za najem boksu handlowego przedstawia się następująco:

- za miesiące: kwiecień, listopad, grudzień 2015 roku i luty 2016 roku wynosi 250,00 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

- za miesiące: maj i październik 2015 roku wynosi 270,00 zł (słownie: dwieście siedemdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

-za miesiące: czerwiec i wrzesień 2015 roku wynosi 280,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

- za miesiące: lipiec i sierpień 2015 roku wynosi 1.550,00 zł (słownie: tysiąc pięćset pięćdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

- za miesiąc: styczeń 2016 roku wynosi 240,00 zł (słownie: dwieście czterdzieści złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

- za miesiąc: marzec 2016 roku wynosi 260,00 zł (słownie: dwieście sześćdziesiąt złotych 00/100) netto plus obowiązujący VAT;

2. Czynnosc płatny jest za miesiąc z góry bez wezwania do 10-go dnia miesiąca, tylko za dni miesiąca w którym targowisko jest otwarte zgodnie z Regulaminem Targowiska „Mój Rynek” w Stegnie Gminy Stegna w Banku Spółdzielczym w Stegnie: nr 04 8308 0001 0000 0550 2000 0010.
3. Ponadto Najemca będzie zwracał Wynajmującemu koszty opłat eksploatacyjnych za media według wskazań podliczników. Zwrot kosztów za opłaty eksploatacyjne będzie liczony według następujących stawek:
- 1KWh 1,50 zł
powiększone o stawkę obowiązującego podatku VAT. Najemca powyższe opłaty będzie uiszczał na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego za miesiąc ubiegły. Faktury płatne będą w terminie 14 dni od daty ich otrzymania przez Najemcę.
4. Stawki opłat o których mowa w ust 3 mogą ulec zmianie na podstawie zmiany ich wysokości wprowadzonych przez dostawców i odbiorców w/w mediów.
5. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, Najemca będzie ponosił opłatę w wysokości odpowiadającej 400% stawki czynszu najmu boksów handlowych na Targowisku Gminnym obowiązujących w dniach bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, a ustalonych przez Wójta Gminy Stegna w zarządzeniu w sprawie ogłoszenia wysokości opłat na Targowisku Gminnym „Mój Rynek” w Stegnie, oraz opłaty eksploatacyjne.
6. W przypadku opóźnień w uiszczaniu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Targowiska.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany Regulaminu Targowiska w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, o czym Najemca zostanie powiadomiony na piśmie przed wejściem w życie zmiany Regulaminu.
3. W przypadku zmiany Regulaminu, Najemcy przysługuje prawo do odstąpienia od umowy na piśmie w terminie 7 dni od daty otrzymania powiadomienia, o którym mowa w ust. 2, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7

1. Najemca jest zobowiązany utrzymać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, dokonywać na własny koszt konserwacji oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym utrzymaniem przedmiotu najmu, a w szczególności:
 - a. utrzymania przedmiotu najmu w należytych stanie sanitarno-porządkowym oraz estetycznego wystroju pomieszczeń;
 - b. bieżącego wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw i konserwacji Boksów i jego bezpośredniego otoczenia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, a w szczególności:
 - chodników przed boksem;
 - uszkodzenia elewacji - napisy, uszkodzenia mechaniczne, inne akty wandalizmu, o ile powstały w trakcie godzin otwarcia Targowiska, lub po zamknięciu Targowiska o ile Najemca nie zgłosił tego zdarzenia Wynajmującemu niezwłocznie po jego wykryciu;

- stolarki drzwiowej i okiennej, malowanie, konserwacja zamków, klamek, sztyldów; zawiasów, uzupełnianie oszklenia drzwi i okien uszkodzonych mechanicznie i chemicznie;
- konserwacja i utrzymanie w czystości parapetów zewnętrznych;
- ścian, sufitów w tym malowanie i naprawy gwarantujące utrzymanie boksu w należytej czystości;
- podłóg w boksie;
- czyszczenie, zapewnienie drożności, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych wymiana uszkodzonych i zużytych elementów, np. żarówki, oprawy; gniazda, wkładki bezpiecznikowych w boksie;
- instalacji wodno-kanalizacyjnej w tym baterie, umywalkę, syfon, oraz wymiana zniszczonych urządzeń w boksie;
- uszkodzeń powstałych w wyniku zalań spowodowanych niewłaściwym użytkowaniem boksu, w tym usunięcie zagrzybienia, pleśni i naprawa uszkodzonego miejsca, ogrzewania pomieszczeń w okresie zimowym celem zapewnienia temperatury minimum 5 stopni C w pomieszczeniach, w których znajduje się instalacja wod.-kan.;

c. bieżącej naprawy szkód powstałych z jego winy.

2. O ile z powodu niewłaściwego użytkowania nastąpi uszkodzenie instalacji elektrycznej lub wodno-kanalizacyjnej (np. przeciążenie przewodów elektrycznych, zatkanie instalacji kanalizacyjnej) Najemca zobowiązany jest do naprawy jej we własnym zakresie oraz do likwidacji skutków tego uszkodzenia.
3. Najemca odpowiada za zabezpieczenia przeciwpożarowe w wynajmowanym boksie oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.
4. Najemca zapewnia na swój koszt zabezpieczenie i ubezpieczenie składników majątku, znajdujących się w wynajmowanym boksie.
5. Najemca ma prawo do umieszczenia na wynajmowanych nieruchomościach plansz informacyjnych dotyczących nazwy i przedmiotu działalności gospodarczej wynikającej z zawartej umowy najmu,
6. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia wszelkich podatków i danin publicznych od przedmiotu najmu, w tym w szczególności podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Stegna.
7. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez jego pracowników i klientów powstałe w toku korzystania z przedmiotu dzierżawy oraz szkody wynikające z nieprzestrzegania obowiązujących przepisów prawa a w szczególności przepisów BHP.
8. Najemca nie może zmieniać sposobu użytkowania przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca jest zobowiązany do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie adresów wskazanych w przedmiotowej umowie, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres i dwukrotnie awizowanej przez pocztę za skutecznie doręczoną.
10. Najemca nie może montować tablic reklamowych nie dotyczących prowadzonej przez niego działalności.

§ 8

1. Najemca uiszcza kaucję pieniężną w wysokości 3.000,00 zł (słownie: trzy tysiące złotych 00/100) przeznaczoną na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości Najemcy w uiszczaniu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, naprawy zniszczeń i uszko-

- dzeń przedmiotu najmu oraz zabezpieczenia kar umownych.
2. Wpłata kaucji nastąpi przed podpisaniem umowy na rachunek Urzędu Gminy Stegna w Banku Spółdzielczym w Stegnie: nr 33 8308 0001 0000 0550 2000 0070.
 3. Brak wpłaty kaucji w wyznaczonym terminie będzie skutkowało nieprzystąpieniem do podpisania umowy.
 4. Wynajmujący może z kaucji dokonać potrącania należności, o których mowa w ust. 1, a Najemca wyraża na to zgodę. Nie wyklucza to prawa Wynajmującego do dochodzenia roszczeń, z tytułu szkód przewyższających wysokość kaucji.
 5. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4 Najemca obowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
 6. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
 7. Kaucja podlega zwrotowi wraz z oprocentowaniem konta depozytowego pomniejszonego o koszty utrzymania konta depozytowego i koszty przelewów.
 8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja wraz z oprocentowaniem o którym mowa w ust. 7 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

§ 9

1. Z chwilą rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie należytym i uporządkowanym.
2. Najemcy nie będzie przysługiwać prawo do zwrotu nakładów poniesionych przez Niego na przedmiot umowy ani ich równowartości.
3. W przypadku, gdy nakłady poniesione przez Najemcę będą stanowiły obciążenie dla nieruchomości, to Najemca zobowiązuje się do usunięcia skutków tego obciążenia.

§ 10

Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli sposobu użytkowania najmowanego boksu bez uprzedniego zawiadomienia.

§ 11

1. Zmiana warunków umowy następuje na podstawie aneksu sporządzonego w formie pisemnej, z wyjątkiem sytuacji opisanej w § 5 ust. 4 niniejszej umowy.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 12

Rozstrzyganie ewentualnych sporów związanych z niniejszą umową - w przypadku braku ugodowego ich załatwienia - należy do sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

Umowa niniejsza jest przez strony całkowicie zrozumiana i przyjęta do wiadomości.

§ 14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Najemcy dwa dla Wynajmującego.

.....
(podpis Wynajmującego)

.....
(podpis Najemcy)