

wzór umowy najmu - organizator losowania 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

Wydzierżawiający 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 od dnia **01.07.2014r.** do dnia **30.06.2015r.:**
 - 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 rolno – spożywczych.**
2. Boks jest wyposażony w następujące instalacje i urządzenia:
 - instalacja elektryczna,
 - instalacja wodociągowo-kanalizacyjna,
 - umywalka,
 - rolety zewnętrzne.
3. Wynajmujący oświadcza, że odebrał przedmiot najmu, zapoznał się z jego stanem, stwierdza że jest zdatny 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 rezygnacją 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 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 Wójta Gminy Stegna i wynosi 80,00 zł. netto w okresie od 01 lipca 2014r do 31 sierpnia 2014 oraz 15,00 zł netto w okresie od 01 września 2014 roku do 30 czerwca 2015 roku.

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**

Wyliczenia należnej opłaty czynszu dokonano w sposób następujący:

- a) **Miesięczny czynsz za miesiące: lipiec i sierpień 2014r wynosi:**
 $31 \text{ dni} \times 80,00 \text{ zł} = 2.480,00 \text{ zł}$ plus obowiązujący VAT = 570,40 = **3.050,40 zł**
słownie: trzy tysiące pięćdziesiąt złotych 40/100
- b) **Miesięczny czynsz za miesiące: wrzesień 2014r. oraz czerwiec 2015r. wynosi:**
 $28 \text{ dni} \times 15,00 \text{ zł} = 420,00 \text{ zł}$ plus obowiązujący VAT = 96,60 zł = **516,60 zł**

słownie: pięćset szesnaście złotych 60/100

- c) **Miesięczny czynsz za miesiąc: październik 2014r. oraz maj 2015r. wynosi:**
27 dni x 15,00 zł = 405,00 zł plus obowiązujący VAT = 93,15 zł = **498,15 zł**
słownie: czterysta dziewięćdziesiąt osiem złotych 15/100
- d) **Czynsz za miesiąc: listopad 2014r. i luty 2015r. wynosi:**
24 dni x 15,00 zł = 360,00 zł plus obowiązujący VAT = 82,80 zł = **442,80 zł**
słownie: czterysta czterdzieści dwa złote 80/100
- e) **Miesięczny czynsz w za miesiąc: grudzień 2014r. oraz styczeń i kwiecień 2015r. wynosi:**
25 dni x 15,00 zł = 375,00 zł plus obowiązujący VAT = 86,25 zł = **461,25 zł**
słownie: czterysta dwadzieścia jeden złotych 25/100
- f) **Miesięczny czynsz za miesiąc marzec 2015r. wynosi:**
26 dni x 15,00 zł = 390,00 zł plus obowiązujący VAT = 89,70 zł = **479,70 zł**
słownie: czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 70/100

2. Czynsz płatny jest:

- za miesiąc lipiec 2014 roku przed podpisaniem umowy;
 - w pozostałych miesiącach z góry bez wezwania do 5-go dnia każdego miesiąca;
- na rachunek Urzędu Gminy Stegna w Banku Spółdzielczym w Stegnie: nr 04 8308 0001 0000 0550 2000 0010.

3. Ponadto Najemca będzie płacić opłaty eksploatacyjne za media według wskazań licznika. Opłata będzie liczona według następujących stawek:

- 1m³ wody 4,53 zł
- opłata za licznik 0,21 zł
- 1m³ nieczystości płynnych 8,98 zł
- opłata abonamentowa za nieczystości płynne 0,50 zł
- 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 należyтым stanie sanitarno-porządkowym oraz estetycznego wystroju pomieszczeń;
 - b. bieżącego wykonywania we własnym zakresie i na własny koszt napraw i konserwacji Boksu i jego bezpośredniego otoczenia, znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, a w szczególności:
 - chodników przed boksem;
 - uszkodzenia elewacji - napisy, uszkodzenia mechaniczne;
 - czyszczenia rynien i rur spustowych;
 - stolarki drzwiowej i okiennej, malowanie, konserwacja zamków, klamek, szyldów; 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 lokalu w należytej czystości;
 - posadzek, cokolików;
 - czyszczenie, zapewnienie drożności, osprzętu i zabezpieczeń elektrycznych wymiana uszkodzonych i zużytych elementów, np. żarówki, oprawy; gniazda, wkładek bezpiecznikowych;
 - instalacji wodno-kanalizacyjnej w tym baterie, umywalkę, syfon, oraz wymiana zniszczonych urządzeń;
 - 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 plasz 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 4.500,00 zł (słownie: cztery tysiące pięćset złotych 00/100) przeznaczoną na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości Najemcy w uiszczaniu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, naprawy zniszczeń i uszkodzeń przedmiotu najmu oraz zabezpieczenia kar umownych.
2. Wpłata kaucji nastąpi przed podpisaniem umowy na rachunek Urzędu Gminy Stegna w Banku Spółdzielczym w Stegna: 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 potrącenia 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 nie podlega oprocentowaniu.
8. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja bez odsetek 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 należyтым 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

Rozstrzygnięcie 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)