

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**
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 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 dni x 80,00 zł = 2.480,00 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 dni x 15,00 zł = 420,00 zł plus obowiązujący VAT = 96,60 zł = 516,60 zł

słownie: pięćset szesnaście złotych 60/100

- c) **Miesięczny czynsz za miesiące: 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 miesiące: 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 miesiące: 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:

- 1KWh 1,50 zł

powiększone o stawkę obowiązującego podatku VAT. Najemca powyższe opłaty będzie uiszczal 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 Regulamin 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;
 - 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 (np. przeciążenie przewodów elektrycznych) 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 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 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 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)