

Umowa nr

Zawarta dnia pomiędzy Gminą Pawłowice ul. Zjednoczenia 60, 43-250 Pawłowice
/NIP 6381642418, Regon 276258316/ reprezentowaną przez:

..... zwaną dalej „Wynajmującym”,

a /NIP/ zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem budynku - hali targowej, położonego w Pawłowicach przy ul. Zjednoczenia 77A, na nieruchomości oznaczonej numerem działki 2250/241, obręb Pawłowice, mapa 3, którego właścicielem jest Gmina Pawłowice.
2. W wyniku przeprowadzonego dnia 22.06.2018r. nieograniczonego ustnego przetargu w formie licytacji na najem lokalu użytkowego, Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje w najem, na warunkach określonych niniejszą umową lokal użytkowy o łącznej powierzchni 94,15m² składający się z: bufetu o pow. 33,28m², toalet ogólnodostępnych o pow. 29,94m², przylegającego tarasu zewnętrznego o pow. 30,93m² - zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu Najemca będzie wykorzystywał na działalność gastronomiczną zgodnie z przeznaczeniem opisanym w § 1 punkcie 2.
4. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.07.2018r. do 30.06.2023r.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do :
 - a) Sprawowania należytej pieczy z zachowaniem zasad dobrego gospodarza nad przedmiotem umowy oraz używania go dla celów określonych w § 1 pkt 2.
 - b) Korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z postanowieniami niniejszej umowy, przepisami prawa oraz dobrymi obyczajami.
 - c) Dokonywania bieżących napraw i remontów pomieszczeń na własny koszt:
 - Naprawy i konserwacji posadzek, drzwi i okien,
 - Konserwacji i naprawy urządzeń wodno-kanalizacyjnych i innych, w które wyposażony jest przedmiot najmu,
 - Okresowego odnawiania pomieszczeń przez malowanie ścian, okien, drzwi i innych urządzeń w celu zabezpieczenia ich przed korozją.
 - d) Zabezpieczenia lokalu zgodnie z przepisami bhp i p.poż.
 - e) Umożliwienia korzystania z miejsc siedzących w bufecie przez osoby przebywające na zajezdni autobusowej.
 - f) Umożliwienia bezpłatnego korzystania z toalet ogólnodostępnych przez osoby korzystające z targowiska oraz zajezdni autobusowej przez siedem dni w tygodniu co najmniej w następujących godzinach:
 - od poniedziałku do soboty 8⁰⁰- 20⁰⁰,
 - w niedzielę 8⁰⁰- 20⁰⁰.
 - g) Szczególnej dbałości o codzienne utrzymanie toalet ogólnodostępnych w zakresie:
 - czystości,
 - sprawności wszystkich urządzeń sanitarnych,
 - zaopatrzenia w środki czystości: mydło, ręczniki papierowe, papier toaletowy.
 - h) Dbania i ochrony przed uszkodzeniem przedmiot najmu oraz pozostałą część hali targowej oraz urządzenia tam się znajdujące, a stanowiące własność Wynajmującego. W szczególności Najemcy nie wolno korzystać z nich w sposób niezgodny z ich przeznaczeniem lub wykraczający poza normalne sposoby używania.
 - i) Uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych prawem koncesji i zezwoleń niezbędnych do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej.
 - j) Najemcy nie wolno doprowadzić lub przyczynić się do jakiegokolwiek przerwania ani do jakichkolwiek zakłóceń działalności w hali targowej.
 - k) Wszelkich zmian i adaptacji lokalu oraz urządzeń dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej, może Najemca dokonać na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego wg uzgodnionych projektów.

Hw

JR

- l) Najemca może oddawać przedmiot najmu osobie trzeciej za zgodą Wynajmującego.
m) W przypadku zakończenia najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych kosztów, o których mowa w § 2.

§ 3

1. Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzania w okresie trwania stosunku najmu kontroli stanu przedmiotu najmu i jego używania zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy w sposób i terminach nie kolidujących z działalnością Najemcy.
2. Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Najemcy będzie Osobą bezpośrednio odpowiedzialną za realizację umowy ze strony Wynajmującego będzie

§ 4

1. Niezależnie od czynszu najmu Najemca ponosi dodatkowe koszty w zakresie lokalu będącego przedmiotem najmu o łącznej powierzchni 94,15m²:
 - a) Koszty opłat za zużyte media (energię elektryczną, wodę i kanalizację) z wyłączeniem toalet ogólnodostępnych o powierzchni 29,94 m².
 - b) Koszty związane z przeglądami technicznymi przewidzianymi w Prawie Budowlanym.
 - c) Inne koszty związane z eksploatacją lokalu i prowadzoną działalnością np: wywóz nieczystości.
2. Należności z tytułu świadczeń, o których mowa w pkt 1 Najemca jest zobowiązany regulować dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu według wylicytowanej stawki zł. netto za metr kwadratowy zajmowanej powierzchni lokalu. Na zajmowaną powierzchnię składa się: bufet o pow. 33,28m², toalety ogólnodostępne o pow. 29,94m², przylegający taras zewnętrzny o pow. 30,93m².
2. Łączna kwota czynszu, do uiszczenia której zobowiązany jest Najemca wynosi :
94,15 m² (powierzchnia: bufetu, toalet ogólnodostępnych, tarasu zewnętrznego) x zł. / m² = zł. netto / miesięcznie + zł. (23%VAT) = zł. brutto miesięcznie.
(słownie:).
3. Czynsz z podaniem numeru umowy, płatny jest przelewem na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach Nr 18 8447 0005 0001 7226 2000 0002 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca.
4. Za datę zapłaty przyjmuje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
5. Gmina Pawłowice jest podatnikiem podatku VAT (NIP 638-164-24-18, Regon 276258316).

§ 6

1. Strony umowy postanawiają, że niniejsza umowa jest związana z działalnością gospodarczą Wynajmującego i stosuje się do niej przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz 684).
2. W razie uchybienia terminom zapłaty określonym w umowie, Wynajmującemu przysługują bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienia w transakcjach handlowych, które w trakcie zawarcia umowy wynoszą 9,5% w skali roku. Zmiana wysokości odsetek nie wymaga wprowadzenia aneksu do umowy.
3. Niezależnie od uprawnienia z pkt 2 Wynajmującemu za opóźnienie w zapłacie przysługuje, bez wezwania, równowartość 40 euro tytułem rekompensaty za koszty odzyskania należności.
4. Szczegółowy mechanizm obliczenia odsetek oraz równowartości 40 euro reguluje art. 7 i art. 10 ustawy powołanej w pkt 1.

§ 7

Kwota czynszu będzie waloryzowana corocznie począwszy od 01.01.2019r. o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS począwszy od miesiąca ogłoszenia niniejszego wskaźnika przez Prezesa GUS. Zmiana wysokości czynszu nie będzie wymagała spisania aneksu do umowy.

§ 8

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu nastąpi zmiana urzędowa stawki podatku VAT Wynajmujący określi wysokość czynszu brutto stosownie do okoliczności uzasadniających zmianę, bez konieczności zmiany umowy.

§ 9

Najemca jest zobowiązany do płacenia wszelkich innych należności związanych z wynajmowanym lokalem, w tym podatku od nieruchomości.

§ 10

Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, za znajdujące się w wynajmowanym lokalu mienie stanowiące własność Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przepisów BHP i P.Poż.

Najemca zawrze umowę ubezpieczenia w tym zakresie oraz w zakresie ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej względem osób trzecich.

§ 11

1. W przypadku zmiany przeznaczenia lokalu lub zamiaru zbycia lub przeprowadzania remontu Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę z zastosowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku wystąpienia okoliczności, które spowodują, że dalsze korzystanie z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 niniejszej umowy stanie się dla Najemcy nieuzasadnione lub zbędne.
3. Wynajmujący może rozwiązać stosunek najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy, a w szczególności, gdy Najemca:
 - a) używa lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b) zalega z zapłatą czynszu, co najmniej za jeden okres płatności,
 - c) zalega z zapłatą za zużyte media, co najmniej jeden miesiąc od terminu ich wymagalności,
 - d) podnajmuje lokal osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - e) dokona zmian w strukturze lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - f) nie wywiązuje się z zobowiązań określonych w § 2 niniejszej umowy,
 - g) wykracza w sposób rażący lub upórczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi na terenie budynku hali targowej albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych powierzchni na terenie budynku hali targowej uciążliwym dla osób trzecich.

Oświadczenie Wynajmującego o rozwiązaniu umowy na skutek okoliczności określonych w § 11 wymaga dla swej ważności formy pisemnej. Strony postanawiają, że w razie zaniedbania przez Najemcę obowiązku zawiadomienia Wynajmującego o zmianie adresu w terminie 7 dni od dnia zaistnienia zmiany, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone, jeżeli zostanie wysłane na adres podany w niniejszej umowie.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że tytułem zabezpieczenia wymagalnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy wynikających z niniejszej umowy, w szczególności zapłaty czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług, z apłaty ewentualnych kar umownych, odsetek ustawowych jak również ewentualnego odszkodowania za uszkodzenie lub zniszczenie części lub całości przedmiotu najmu lub pozostałej części hali targowej, Najemca wpłaci kaucję w wysokości 1 000,00 zł (słownie złotych: jeden tysiąc 00/100), na konto Gminnego Zespołu Komunalnego w Pawłowicach Nr 88 8447 0005 0001 7226 2000 0003 w Banku Spółdzielczym w Pawłowicach.
2. W przypadku podstaw do potrąceń Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet należności.
3. W przypadku braku podstaw do potrąceń Wynajmujący zobowiązuje się zwrócić kaucję (wraz z odsetkami) najpóźniej w ciągu jednego miesiąca po zakończeniu umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego stosunku najmu bez wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, o którym mowa w § 11 Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 4 000,00 zł (słownie złotych: cztery tysiące 00/100).
5. W przypadku niewydania lokalu przez Najemcę Wynajmującemu w terminie przewidzianym w niniejszej umowie lub w terminie określonym w trybie rozwiązania umowy najmu Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie złotych: sto 00/100) za każdy dzień zwłoki związanej z niewydaniem lokalu.
6. Zastrzeżenie powyższych kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych, w kwocie przewyższającej kwotę kar umownych określonych powyżej.

§ 13

Po zakończeniu najmu lub też rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym poza granice normalnego zużycia eksploatacyjnego.

§ 14

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową obowiązują postanowienia Kodeksu Cywilnego.

§ 16

W sprawach spornych niniejszej umowy rozstrzyga Sąd Powszechny właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 17

Umowa w pełnej treści za wyjątkiem danych, których udostępnienie nie jest możliwe na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pawłowice.

§ 18

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

SKARBNIK
GMINY PAWŁOWICE

Agnieszka Kłomony
Agnieszka Kłomony

INSPEKTOR

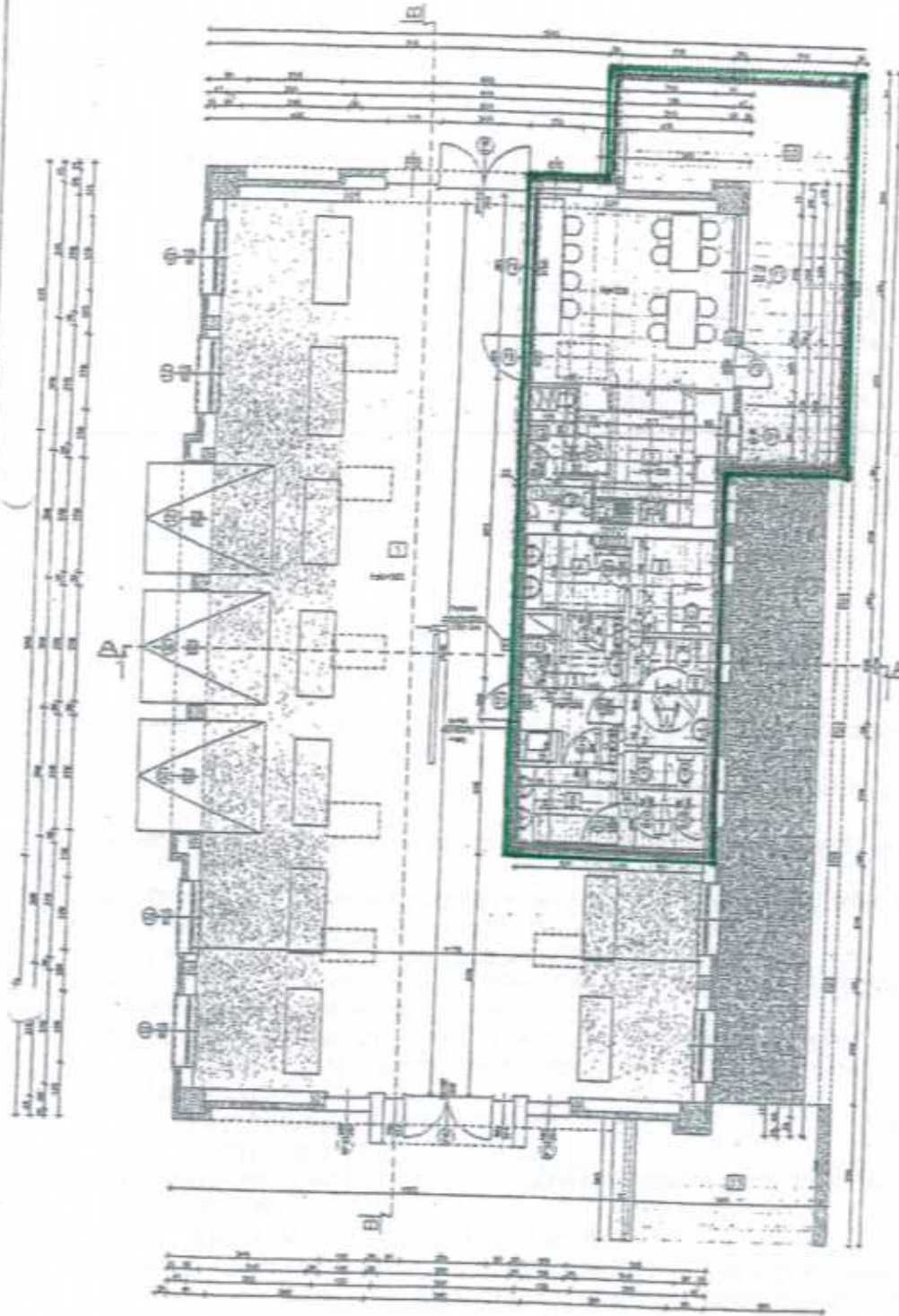
Robert Stepień
mgr Robert Stepień

Kierownik Referatu Gospodarczego i Mienia
Przestrzennego, Ochrony i Bezpieczeństwa

Tomasz Zajączkowski
Tomasz Zajączkowski

Piotr Kuszyła

radca prawny
KRS 0000292



ROZT PARTERU	
1	Pracownia
170,54m ²	Pracownia projektowa
2	Kuchnia
28,24m ²	Pracownia projektowa
3	Pracownia
6,63m ²	Pracownia projektowa
4	Pracownia
4,35m ²	Pracownia projektowa
5	WC męski, sanitariat z umywalkami i łazienkami
4,33m ²	Pracownia projektowa
6	Pracownia
4,24m ²	Pracownia projektowa
7	WC damskie
4,45m ²	Pracownia projektowa
8	WC męski, sanitariat z umywalkami
3,09m ²	Pracownia projektowa
9	Sanitariat z umywalkami i łazienkami
42,11m ²	Kuchnia
10	Tęcza sanitarna
20,20m ²	Kuchnia
11	Kuchnia z umywalkami i łazienkami
13,24m ²	Kuchnia
12	Sanitariat
3,33m ²	Pracownia projektowa
13	WC
1,65m ²	Pracownia projektowa
14	Perfekcyjnie czyszczone
0,28m ²	Pracownia projektowa
SUMA POW. = 383,54m ²	

- Wskazanie pomieszczeń wyciągu powietrza
- WYKAZANIE KUCHNI
- 1 KUCHNIA W PRACOWNI
- 2 KUCHNIA W PRACOWNI
- 3 KUCHNIA W PRACOWNI
- 4 KUCHNIA W PRACOWNI
- 5 KUCHNIA W PRACOWNI
- 6 KUCHNIA W PRACOWNI
- 7 KUCHNIA W PRACOWNI
- 8 KUCHNIA W PRACOWNI
- 9 KUCHNIA W PRACOWNI
- 10 KUCHNIA W PRACOWNI
- 11 KUCHNIA W PRACOWNI
- 12 KUCHNIA W PRACOWNI
- 13 KUCHNIA W PRACOWNI
- 14 KUCHNIA W PRACOWNI

ROZT PARTERU	
1	Pracownia
2	Kuchnia
3	Pracownia
4	Pracownia
5	WC męski, sanitariat z umywalkami i łazienkami
6	Pracownia
7	WC damskie
8	WC męski, sanitariat z umywalkami
9	Sanitariat z umywalkami i łazienkami
10	Tęcza sanitarna
11	Kuchnia
12	Kuchnia z umywalkami i łazienkami
13	Kuchnia
14	Sanitariat
15	Pracownia projektowa
16	WC
17	Pracownia projektowa
18	Perfekcyjnie czyszczone
19	Pracownia projektowa
SUMA POW. = 383,54m ²	

Załącznik NR 1 DO URZĄDZ NAGMI

z dnia
URZĄD GMINY W PAWŁOWICACH