

## Umowa najmu

Zawarta w dniu ..... 2020 r. w Limanowej pomiędzy Powiatem Limanowskim reprezentowanym przez Zarząd Powiatu, w imieniu którego działają:

1. **Pan Mieczysław Uryga – Starosta Limanowski**

2. **Pani Agata Zięba – Wicestarosta Limanowski**

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....  
zwanym w treści umowy „Najemcą”.

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z umową użyczenia w § 4 pkt 2 zawartą w dniu 30 października 2008r. pomiędzy Powiatem Limanowskim a Gminą Miasta Limanowa pomieszczenia znajdujące się w budynku tzw. „Buzodrom” posadowionym na dz. ewid. nr 438/1 obręb 5 (płyta Rynku) w Limanowej.

### § 2.

1. W wyniku przeprowadzonego postępowania przetargowego z ..... 2020 r. na wynajem lokalu opisanego w § 1, zatwierdzonego uchwałą Zarządu Powiatu Limanowskiego w dniu .....2020 r. Najemcą został wybrany.....

2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal o pow. 50,40 m<sup>2</sup> składający się z czterech pomieszczeń tj. dwa pomieszczenia usługowo-biurowe oraz węzeł sanitarny znajdujący się w budynku zwanym buzodromem położonym na nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy.

### § 3.

1. Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę na prowadzenie usług gastronomicznych.

2. Najemca potwierdza, że stan techniczny lokalu w dniu podpisania umowy jest mu znany i nadaje się do umówionego użytku opisanego w ust. 1.

3. Uzyskanie stosownych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu spoczywa na Najemcy.

4. Na podstawie protokołu z 10 sierpnia 2020r. sporządzonego przez Urząd Miasta w Limanowej Wynajmujący wskazuje, iż pracownicy Urzędu Miasta w Limanowej stwierdzili, że planowane usytuowanie lokalu gastronomicznego zgodne jest z uchwałą nr LXIX.442.2018 Rady Miasta Limanowa z dnia 27 kwietnia 2018 r. w sprawie ustalenia zasad usytuowania na terenie miasta Limanowa miejsc sprzedaży i podawania napojów alkoholowych.

### § 4.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: ..... zł, jest to kwota netto, tj. ... zł/1m<sup>2</sup> do której doliczony zostanie należny podatek VAT. Na dzień zawarcia umowy stawka podatku VAT wynosi 23 %, co daje kwotę brutto w wysokości ..... zł miesięcznie (słownie:.....).

2. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, będzie waloryzowany raz w roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, po ogłoszeniu w Monitorze Polskim Komunikatu Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego ze skutkiem od dnia 1 stycznia każdego roku.

3. Zmiana stawek czynszu wynikająca z waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych nie będzie wymagała powiadomienia Najemcy w formie pisemnej. Wynajmujący jest uprawniony do wystawiania faktury VAT na kwotę waloryzowaną.

4. Jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Cena brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o obowiązujące stawki VAT poprzez doliczenie tego podatku w odpowiedniej wysokości do ustalonej umownie ceny netto.

5. Na należności objęte umową tj;

a) czynsz najmu kwota jak w ust. 1,

b) świadczenia dodatkowe tj: woda, ścieki i energia w wartości netto jak w fakturze głównej wystawianej przez dostawców plus należny podatek VAT,

będzie wystawiana faktura VAT i dostarczona nie później niż na 2 dni przed upływem terminu płatności określonego w niniejszej umowie.

#### § 5.

Koszty podatku od nieruchomości pokrywa Najemca.

#### § 6.

1. W związku z wynajęciem lokalu, o którym mowa w § 1 umowy, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do odpłatnych świadczeń dodatkowych tj.:

1) dostarczenia wody,

2) odprowadzenia ścieków,

3) za energię elektryczną,

4) usługę dystrybucyjną,

5) przeglądów i konserwacji windy.

2. Opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 1 pkt. 1-4 będą dokonywane w terminie; za miesiąc w którym powiat otrzymał fakturę główną i dokonał rozliczenia podliczników do dnia 20 następnego miesiąca.

4. Opłaty za świadczenia dodatkowe będą dokonywane w terminie; za miesiąc w którym powiat otrzymał fakturę główną i dokonał rozliczenia podliczników do dnia 20 następnego miesiąca.

5. W przypadku gdy Najemca dopuści się opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący prześle mu pisemne upomnienie zawierające wezwanie do uiszczenia zaległości wraz z należnymi odsetkami liczonymi zgodnie z art. 4 pkt 3 w związku z art. 11 b ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (tj. Dz.U z 2016r. poz. 684) oraz kwoty określonej w art. 10 ustawy, stanowiącej równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne - kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.

Oprócz równowartości kwoty 40 euro Wynajmującemu przysługuje również zwrot, w uzasadnionej wysokości, poniesionych kosztów odzyskiwania należności przewyższających tę kwotę.

6. W przypadku nieterminowego regulowania należności Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych w wysokości obliczonej zgodnie z art. 4 pkt 3 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

7. Jeżeli Najemca dokona wpłaty a posiada zaległości i wpłata ta nie pokrywa całej należności wraz z odsetkami za zwłokę, w pierwszej kolejności może ją zaliczyć na poczet odsetek i kosztów upomnienia a w dalszej kolejności na poczet zaległości związanej z kwotą główną, która powstała najwcześniej.

8. Gromadzenie i wywóz śmieci obciąża Najemcę”.

9. Najemca zobowiązany jest do obsługi i utrzymania ogólnodostępnej toalety znajdującej się na korytarzu przy windzie.

10. Najemca zobowiązany jest do obsługi i utrzymania toalety znajdującej się w pomieszczeniu PCiT w godzinach pracy PCiT. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez klientów Najemcy z tej toalety.

11. Wynajmujący zapewni możliwość korzystania najemcy z windy oraz tarasu niezwłocznie po uzyskaniu przez Miasto Limanowa stosownych zezwoleń i ekspertyz dotyczących użytkowania. Najemca w zamian zobowiązuje się do zapewnienia bezpieczeństwa, utrzymania czystości windy i tarasu oraz jego odśnieżania.

12. Rodzaj i zakres wyposażenia tarasu dokonywanego przez Najemcę wymaga każdorazowej zgody Wynajmującego.

13. Najemca zobowiązuje się do udostępniania tarasu i windy również osobom niekorzystającym z przedmiotu najmu.

14. Najemca zobowiązany jest do świadczenia usług gastronomicznych o podwyższonym standardzie z obsługą do stolika.

15. Najemca zobowiązuje się do udostępniania pracownikom Urzędu Miasta w Limanowej dojścia do pomieszczenia serwerowni.

#### § 7.

1. Czynsz najmu będzie płatny z góry do 20 dnia każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego, na konto:

Bank Spółdzielczy o / Limanowa

Nr 09 8804 0000 0000 0012 2353 0004

1. Za datę spełnienia świadczeń określonych w § 6 umowy (tj. do 20 dnia każdego miesiąca) uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego”.

#### § 8.

1. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa muszą być każdorazowo uzgodnione z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody, a montaż reklam wiąże się z obowiązkiem ich zgłoszenia do Wydziału Budownictwa i Architektury Starostwa Powiatowego w Limanowej.

2. Nakłady poniesione przez Najemcę w trakcie trwania okresu najmu wynikające z prac określonych w ust. 1 oraz koniecznego dostosowania lokalu do zmieniających się norm i wymogów nie podlegają zwrotowi po wygaśnięciu umowy bądź jej rozwiązaniu na podstawie § 11 ust. 1 i 3 lub porozumienia stron.

3. Najemca nie będzie wywodził roszczeń względem Wynajmującego z tytułu ewentualnych utrudnień wynikających z prowadzenia robót remontowych przez Wynajmującego.

4. Po zakończeniu umowy najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym – za wyjątkiem normalnego zużycia - na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony najpóźniej pierwszego dnia po zakończeniu umowy.

#### § 9.

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

#### § 10.

Umowa zostaje zawarta na okres od ..... 2020r. do 31 grudnia 2025 r.

#### § 11.

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu za dwa okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy.

2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w pkt. 1 Najemca obowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

3. Obie strony umowy zastrzegają sobie możliwość rozwiązania umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku przystąpienia do przebudowy lub zmiany przeznaczenia budynku, zaprzestania określonej w § 3 ust. 1 umowy działalności przez Najemcę, względnie zamiaru zbycia przez Wynajmującego nieruchomości zabudowanej budynkiem, w którym znajduje się przedmiotowy lokal.

#### § 12.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### § 13.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą mieć zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 14.

Spory, mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwym Sądom Powszechnym.

#### § 15.

Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego po podpisaniu umowy.

#### § 16.

Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca.

Wynajmujący:

Najemca: