WÓJT GMINY
Dębowiec
43-426 Dębowiec
ul. Katowicka 6

Załącznik nr 1
do ogłoszenia o przetargu z dnia
6.05.2019 r.

UMOWA NAJMU

zawarta w Dębowcu w dniu ..... pomiędzy Gminą Dębowiec z siedzibą w Dębowcu przy ul. Katowickiej 6, 43-426 Dębowiec, NIP 548-23-76-202 reprezentowaną przez:
Wójta Gminy Dębowiec Tomasza Branny
przy kontrasygnacie ... .
zwaną w dalszym ciągu umowy **"Wynajmującym"**
a
.....
zwanym w dalszym ciągu umowy **"Najemcą"**

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem część działki 3/19 obręb Simoradz pow. 14592 m^2, objętej księgą wieczystą BB1C/00049406/9, na której zlokalizowane jest boisko sportowe (trawiaste boisko piłkarskie, boisko treningowe, nieczynny kort tenisowy), parking oraz trybuna dla kibiców wraz z położonym na niej budynkiem pawilonu sportowego o pow. użytkowej 1047,59 m^2. W skład pawilonu wchodzi: hala sportowa, pomieszczenia biurowe, szatnie, pokoje noclegowe, magazyny oraz piwnica.
   Przedmiot najmu wskazany jest na mapie stanowiącej **załącznik nr 1** do umowy.
2. Przedmiot najmu jest własnością Gminy Dębowiec.
3. Przedmiot najmu winien być użytkowany wyłącznie na cele związane sportem i rekreacją.
4. Wynajmujący oświadcza, że przeznaczenie przedmiotu najmu, o którym mowa w ust. 1, jest zgodne z funkcją określoną przy budowie obiektu i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń. Najemca oświadcza, że jest mu wiadomym iż

przedmiot najmu, aby był zdatny do użytku, wymaga szeregu prac i nakładów, w szczególności tych opisanych w § 6 umowy.

6. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w ust. 3.
7. Każda inna działalność, niż określona w ust. 3, którą zamierzałby prowadzić Najemca na terenie przedmiotu najmu musi być zgodna z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego niezwłocznie po wpłaceniu kaucji, o której mowa w § 13 ust 1.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy będzie stanowił podstawę ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu został wydany Najemcy oraz porównania go ze stanem przedmiotu najmu w momencie zwrotu Wynajmującemu.

§ 3

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą obowiązującą od dnia.....

§ 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł (słownie..... złotych) + podatek VAT naliczony wg stawek obowiązujących w dniu wystawienia faktury.
2. Strony zgodnie oświadczają, iż miesięczny czynsz najmu, będzie co roku aktualizowany o dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ustalony przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Każdorazowo wysokość aktualizowanego czynszu zostanie przez Wynajmującego ustalona do 31 marca danego roku i obowiązywać będzie od 1 kwietnia tego roku. Zmiana wysokości czynszu w tym zakresie nie wymaga zmiany umowy i jest skuteczna poprzez pisemne zawiadomienie Najemcy przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się płacić czynsz w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na rachunek bankowy podany przez Wynajmującego.
4. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu naliczone będą odsetki w wysokości wynikającej z przepisów prawa.

5. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia bieżących kosztów utrzymania przedmiotu najmu i odtwarzania środków trwałych wchodzących w jego skład.
6. Najemca jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, w oparciu o stawki tego podatku określane corocznie przez Radę Gminy Dębowiec.

§ 5

Najemca zobowiązuje się w terminie 14 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do:

a) zawarcia umów na dostawę energii elektrycznej, wody, gazu z właściwymi gestorami sieci,
b) zawarcia umowy na odprowadzanie ścieków do kanalizacji sanitarnej z właściwym gestorem sieci,
c) złożenia deklaracji na wywóz odpadów komunalnych,
d) złożenia informacji / deklaracji na podatek od nieruchomości.

§ 6

1. Najemca na własny koszt jest zobowiązany do doprowadzenia stanu technicznego budynku hali sportowej do zgodnego z wymogami przeciw pożarowymi i sanitarnymi **w terminie 2 lat od daty przekazania nieruchomości wskazanej w protokole zdawczo-odbiorczym,** co najmniej w następującym zakresie:
    a) wykonanie ekspertyzy technicznej budynku oraz uzyskania ewentualnego odstępstwa Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Katowicach,
    b) wykonanie dokumentacji projektowej remontu budynku i instalacji przeciw pożarowej,
    c) wykonanie zabezpieczeń przeciw pożarowych polegających co najmniej na:
        - wydzieleniu klatki schodowej,
        - wykonaniu instalacji oddymiającej,
        - wykonaniu oświetlenia ewakuacyjnego,
        - wykonaniu oświetlenia awaryjnego,
        - zabezpieczeniu konstrukcji dachu przed ogniem,
        - wykonaniu sygnalizacji przeciw pożarowej,
        - wykonaniu wewnętrznego hydrantu,

d) wykonanie remontu pomieszczeń sanitarnych w budynku,
e) wymiana instalacji CO oraz wodno - kanalizacyjnej,
f) wykonanie remontu kotłowni.

2. Istnieje możliwość przedłużenia o jeden rok terminu, o którym mowa w ust. 1 za zgodą Wynajmującego, pod warunkiem przedstawienia przez Najemcę harmonogramu prac oraz wykazu już zrealizowanych prac.
3. Na konkretne rozwiązania w ramach robót wymienionych w ust. 1 lit. b – f, Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego. W tym celu Najemca przedkłada Wynajmującemu dokumentację planowanych robót.
4. Najemca zobowiązuje się na własny koszt utrzymywać przedmiot najmu w stanie nie gorszym niż wynikający z normalnej eksploatacji.
5. Najemca na własny koszt ma prawo wykonywać prace modernizacyjne i remontowe w przedmiocie najmu, po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Nie wymagają zgody, o której mowa w ust. 5, jedynie te prace, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki drzwiowej i okiennej.
7. Zakazuje się ingerencji w elewację budynku bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemca na własny koszt jest obowiązany do uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, decyzji i zgód, właściwych organów jeżeli takie będą wymagane.

§ 7

1. Uzyskanie zgody, o której mowa w § 6 ust. 5, wymaga uprzedniego złożenia przez Najemcę pisemnego wniosku skierowanego do Wynajmującego wraz z wskazaniem zakresu planowanych prac, terminu ich wykonania, materiałów które będą użyte, sposobu wykonania prac.
2. Jeżeli planowane prace wymagają dokumentacji opracowanej przez osoby uprawnione, to dokumentacja taka powinna być dołączona do wniosku, o którym mowa w ust. 1.
3. Wynajmujący, może wezwać Najemcę do złożenia dodatkowych wyjaśnień, które winny być przedstawione na piśmie.
4. Zgoda Wynajmującego na wykonanie prac lub odmowa udzielenia zgody zostanie przekazana Najemcy w formie pisemnej w terminie do 30 dni od daty złożenia kompletnego wniosku, o którym mowa ust. 1.

5. Wynajmujący może uzależnić udzielenie zgody na wykonanie prac od złożenia przez Najemcę oświadczenia o zrzeczeniu się w stosunku do Wynajmującego roszczeń o zwrot nakładów na przedmiot najmu.

§ 8

1. Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzenia okresowych kontroli w zakresie sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu oraz wykonania robót określonych w § 6 umowy, z obowiązkowym udziałem przedstawiciela Najemcy, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o zamiarze kontroli.
2. Wynajmujący ma prawo wstępu, w obecności wskazanego przedstawiciela Najemcy, na teren przedmiot najmu celem wykonania obowiązków właściciela wynikających z przepisów prawa, a w szczególności kontroli wskazanych w art. 62 ustawy prawo budowlane.
3. Książkę obiektu budowlanego prowadzi Wynajmujący.
4. Protokoły z kontroli, o których mowa w ust. 2 będą udostępniane Najemcy, który jest zobowiązany na własny koszt wykonać zalecenia pokontrolne w nich zawarte.

§ 9

Najemca zobowiązany jest do:

a) przekazania Wynajmującemu, dokumentacji projektowej, pozwoleń, zgód i decyzje właściwych organów na podstawie, których prowadzone były roboty budowlane oraz określały spełnienie warunków przeciw pożarowych oraz sanitarnych wraz z nabytymi prawami autorskimi do tych dokumentów najpóźniej w dniu podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w § 14 ust. 5.
b) przestrzegania wszelkich przepisów administracyjnych, budowlanych, sanitarnych, przeciw pożarowych i innych związanych z używaniem przedmiotu najmu,
c) dbania o porządek, czystość i estetykę na terenie przedmiotu najmu oraz w najbliższym sąsiedztwie.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do udostępnienia terenu parkingu, boiska sportowego oraz mediów raz w roku kalendarzowym na okres do 3 dni na organizowane przez Wynajmującego lub jednostki organizacyjne Wynajmującego imprezy lokalne.

2. Za udostępnienie terenu zgodnie z ust. 1, Wynajmujący zapłaci najemcy wynagrodzenie w kwocie 1/30 aktualnej stawki miesięcznego czynszu netto, za każdy dzień udostępnienia na podstawie wystawionej faktury VAT.
3. O terminie imprezy Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę co najmniej na 30 dni przed planowany terminem.
4. Wynajmujący zobowiązuje się do posprzątania terenu, o którym mowa w ust. 1 w ciągu dwóch dni roboczych po zakończeniu imprezy.
5. Przekazanie i zdanie terenu, o którym mowa w ust. 1 nastąpi na podstawie protokołu - zdawczo - odbiorczego.

§ 11

1. Najemca oświadcza, że przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim, związane z korzystaniem lub przebywaniem na terenie Przedmiotu najmu, chyba, że winę ponosi osoba trzecia, bądź odpowiedzialność za szkodę została przejęta przez przedsiębiorstwo ubezpieczające w oparciu o zawartą umowę ubezpieczenia o odpowiedzialności cywilnej.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną z tytułu eksploatacji przedmiotu najmu i pokrywa wszelkie szkody związane z awariami technicznymi lub przyczynami zewnętrznymi wyższego rzędu, np. wyłączenie prądu, uderzenie pioruna itp. oraz ponosi odpowiedzialność wobec osób trzecich.
3. Odpowiedzialności, o której mowa w ust. 1 i 2, przechodzi na Wynajmującego w okresie, o którym mowa w § 10 ust. 1 w części dot. udostępnionego terenu oraz w sytuacji opisanej § 15.
4. W przypadku wysunięcia roszczeń, o których mowa w ust. 1 i 2 przez osoby trzecie względem Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do pokrycia wszelkich związanych z tym obciążeń finansowych Wynajmującego, a w szczególności odszkodowań, kosztów postępowania sądowego, o których Najemca zostanie poinformowany na piśmie niezwłocznie gdy Wynajmujący poweźmie informacje o takiej sprawie.

§ 12

1. Wynajmujący obowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu.
2. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca obowiązany jest do posiadania ubezpieczenia:

a)majątku wniesionego do przedmiotu najmu,

b) od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej przez siebie działalności na kwotę nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł (słownie; jeden milion złotych).

§ 13

1. Na zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności roszczeń o zapłatę czynszu, odsetek, o naprawienie szkody itp. Najemca wpłaci w dniu podpisania umowy Wynajmującemu kaucję w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu + VAT.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, złożona zostanie przez Najemcę na oprocentowane konto bankowe będące własnością Wynajmującego nr:
3. Wynajmujący może w trakcie obowiązywania umowy dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 1, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku dokonania potrącenia, o którym mowa w ust. 3, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. Kaucja wraz z oprocentowaniem, o którym mowa w ust. 2, podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w terminie 14 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy.

§ 14

1. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku rozwiązania umowy Najemca dobrowolnie opuści i przekaże komisyjnie przedmiot najmu w terminie 30 dni od dnia rozwiązania umowy.
2. Do czasu przejęcia przedmiotu najmu Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odszkodowania, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, w wysokości dwukrotności czynszu netto obowiązującego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.
3. Najemca zobowiązuje się w terminie do 30 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego, w którym poddaje się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (t.j. Dz. U.z 2018 r., poz. 1360 z późn. zm.) w zakresie obowiązku wydania nieruchomości w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

4. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, ponad normalne zużycie.
5. Z wydania nieruchomości Wynajmującemu po zakończeniu najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 15

Wynajmujący zastrzega sobie prawo natychmiastowego przejęcia przedmiotu najmu do wykorzystania dla celów obrony cywilnej w sytuacji rzeczywistego zagrożenia bezpieczeństwa państwa. Rozliczenie nastąpi wówczas wg obowiązujących w tej sytuacji przepisów prawnych.

§ 16

1. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w całości lub w części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca może występować o zgodę Wynajmującego, o której mowa w ust. 1 po uprzednim dostarczeniu mu pełnej informacji o podmiocie i planowanym zakresie działania na terenie przedmiotu umowy lub jego części.

§ 17

1. Umowa w uzasadnionych przypadkach może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron wyrażonego na piśmie.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego jednomiesięcznego terminu do usunięcia uchybień w sytuacji gdy:
    a) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczaniem określony w § 1 ust. 3 lub wyrażonym w zgodzie, o której mowa § 1 ust. 7,
    b) Najemca narusza postanowienia niniejszej umowy, w szczególności § 4 ust. 5-6, § 5, § 9, § 10, § 12 ust. 2, § 13 ust. 4, § 16 umowy.

4. Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim pisemnym wezwaniu i wyznaczeniu dodatkowego nie krótszego niż jeden miesiąc terminu do usunięcia uchybień w sytuacji gdy:
    a) Najemca nie doprowadzi stanu technicznego budynku hali sportowej do zgodnego z zakresem i w terminie określonym w § 6 ust. 1 umowy,
    b) Najemca korzysta z przedmiotu najmu w sposób powodujący jego niszczenie, co znajduje potwierdzenie w protokołach z kontroli wskazanych w § 8 ust. 1 i 2 umowy,
    c) Najemca nie wykonuje zaleceń pokontrolnych, o których mowa w § 8 ust. 4 umowy.
    d) Najemca opóźnia się z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności.

§ 18

1. Jeżeli umowa rozwiązana zostanie na mocy porozumienia stron, rozliczenie za poniesione nakłady nastąpi wg zasad określonych w tym porozumieniu z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Wynajmującego na podstawie § 17 ust. 2, , za wykonane prace określone w § 6 ust. 1 , Najemcy będzie przysługiwał zwrot poniesionych nakładów w wysokości określonej w operacie szacunkowym, wykonanym na zlecenie Wynajmującego przez uprawnionego rzeczoznawcę majątkowego jako wartość rynkowa poniesionych nakładów z uwzględnieniem ich amortyzacji.
3. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana w sytuacjach określonych w § 17 ust. 3 i 4 wszelkie nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego
4. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana przez Najemcę na podstawie § 17 ust. 2 z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego, wszelkie nakłady dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego.
5. Jeżeli umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym w przypadkach przewidzianych w przepisach kodeksu cywilnego, nakłady o dotychczas poniesione przez Najemcę przechodzą bezpłatnie na własność Wynajmującego
6. Nakłady poniesione przez Najemcę, na które Wynajmujący nie wyraził zgody, w przypadku rozwiązania niniejszej umowy zostaną usunięte przez Najemcę w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 19

Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.

§ 20

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

§ 21

Sprawy sporne nie uregulowane niniejszą umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 22

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

Wynajmujący Najemca

Załączniki:
1. Mapa z zaznaczeniem obszaru przedmiotu najmu.

WÓJT GMINY DĘBOWIEC
mgr inż. Tomasz Branny



WÓJT GMINY
Dębowiec
43-426 Dębowiec
ul. Katowicka 6

WÓJT GMINY DĘBOWIEC

mgr inż. Tomasz Branny