

UMOWA NAJMU I DZIERŻAWY nr L/20...../.....

zawarta w dniu 2019 r. w Lasówkach pomiędzy:

Skarbem Państwa Państwowym Gospodarstwem Leśnym Lasy Państwowe Nadleśnictwem Grodzisk z siedzibą w Lasówkach, 62-065 Grodzisk Wlkp., zwanym w treści umowy Wynajmującym lub Wyzdierżawiającym, w imieniu którego działają:

- Nadleśniczy – Dariusz Szulc,
- Główny Księgowy Elżbieta Muszyńska,

a

..... zwanym w treści umowy Najemcą lub Dzierżawcą,

CZĘŚĆ I - Najem

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości zabudowanej o powierzchni 0,69 ha, położonej w miejscowości Porażyn, 64 - 330 Opalenica, stanowiącej działkę ewidencyjną nr 5174, nr inwentarzowy budynku 109/00800) dla której prowadzona jest Księga Wieczysta nr 20 788 w Sądzie Rejonowym w Nowym Tomyślu, IV Wydział Ksiąg Wieczystych,
2. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym ww. nieruchomości i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

§ 2

1. Wynajmujący z zastrzeżeniem ust. 2, oddaje w najem Najemcy w budynku określonym w § 1 pomieszczenia o łącznej powierzchni **137,18 m²**. Wykaz pomieszczeń :
 - a) sala konsumpcyjna - 71,3m²
 - b) zaplecze socjalno-sanitarne – 5,1m²
 - c) pomieszczenie porządkowe – 1,3m²
 - d) komunikacja – 4,2m²
 - e) zmywalnia – 3,0m²
 - f) magazyn produktów – 3,5m²
 - g) kuchnia – 10,8m²
 - h) toalety - 27,9m²
 - i) korytarzyk – 10,08m²
2. W poniżej wymienionych terminach Wynajmujący nie będzie mógł korzystać z przedmiotu najmu określonego w ust. 1 pkt a), tj. sali konsumpcyjnej: 05.05.2019 r., 11-12.05.19 r., 19.05.19 r., 27.05.19 r., 2.05.20 r., 03.05.20 r., 10.05.20 r., 17.05.20 r., 31.05.20, 1.05.21 r., 2.05.21 r. 8.05.21 r., 9.05.21 r., 30.04.22 r., 1.05.22 r., 7.05.22 r., 8.05.22 r., 14.05.22 r., 15.05.22 r., 7.05.23 r., 13.05.23 r., 14.05.23 r., co Wynajmujący przyjmuje do wiadomości i zobowiązuje się do udostępnienia Najemcy w ww. terminach wskazanego pomieszczenia bez jakichkolwiek roszczeń wobec Najemcy, w tym żądania obniżenia czynszu określonego w § 16 Umowy.
3. Przekazanie przedmiotu najmu, określonego wyżej w §2 ust. 1 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego sporządzonego przez Strony w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

§ 3

Wynajmowana powierzchnia wykorzystywana będzie przez Najemcę na cele prowadzonej działalności gastronomicznej.

§ 4

1. W związku z wynajęciem powierzchni określonej w § 2 ust. 1 umowy Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do:

- a) udostępnienie energii elektrycznej - płatnej na podstawie podlicznika,
- b) umożliwienie Najemcy korzystania w wynajętych pomieszczeniach z aparatów telefonicznych w linii wewnętrznej i zewnętrznej - płatne na podstawie wydruku z centrali telefonicznej,
- c) udostępnienie poboru wody - płatne według wskazań wodomierza,
- d) udostępnienie kontenerów na odpadki oraz szamba, nieczystości płynne - płatne według wskazań wodomierza.

Koszty wymienione w punktach a , b , c , d będą płacone przez Najemcę na podstawie wystawionej refaktury, płatnej w terminie do 14 dni od dnia jej wystawienia. Refaktura będzie sporządzana na podstawie faktur Vat otrzymywanych przez Wynajmującego od dostawców mediów.

2. Najemcę obciążają oprócz tego koszty :

- a) czynszu najmu i dzierżawy płatne miesięcznie,
- b) konserwacji i bieżących napraw używanego przez niego mienia wynajmującego,
- c) utrzymania należytego stanu sanitarno - higienicznego.

§ 5

1. Wynajmowane pomieszczenia użytkowane będą przez Najemcę bez prawa dokonywania istotnych zmian w ich substancji.

2. Ewentualne planowane adaptacje czy przebudowa pomieszczeń każdorazowo wymagają pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym. Najemca występując o zgodę zobowiązany jest przedstawić opis planowanych adaptacji wraz z rysunkiem technicznym jeżeli zażąda tego Wynajmujący. Jeżeli adaptacja lub przebudowa pomieszczeń wymagać będzie uzyskania stosownych zgód, wszelkie koszty z tym związane obciążają w całości Najemcę. Wszelkie adaptacje lub przebudowy Najemca wykonuje na własny koszt i ryzyko bez prawa domagania się od Wynajmującego do ich zwrotu jak i ich równowartości po zakończeniu niniejszej umowy.

3. Najemca nie ma prawa oddawania najmowanych pomieszczeń w całości lub w części osobom trzecim do bezpłatnego używania lub w podnajem.

4. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p-poż. , bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania okresowych kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawiciela Najemcy.

§ 7

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić najmowane pomieszczenia w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

CZĘŚĆ II - Dzierżawa

§ 9

1. Przedmiotem dzierżawy są maszyny, urządzenia, meble znajdujące się w pomieszczeniach Wydierżawiającego, a będących przedmiotem najmu, które są wymienione i opisane w § 2 ust.1 części I umowy. Wykaz maszyn, urządzeń, mebli stanowi załącznik nr 1 do umowy. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym ww. ruchomości i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Przekazanie przedmiotu dzierżawy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego sporządzonego przez Strony w terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

§ 10

1. Dzierżawca użytkował będzie dzierżawione maszyny i urządzenia z należytą starannością i zgodnie z przyjętymi w technologii sposobem i warunkami.
2. Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody Wydierżawiającego, ani ingerować w jego strukturę.
3. Dzierżawca obowiązany jest powiadomić Wydierżawiającego o każdej usterce lub uszkodzeniu dzierżawionych ruchomości. Wszelkie naprawy które są następstwem działania lub zaniechania Dzierżawcy obciążają w całości Dzierżawcę. Wszelkie naprawy ruchomości mogą zostać dokonane wyłącznie przez autoryzowane serwisy.

§ 11

Konserwacja, remonty bieżące i kapitalne maszyn i urządzeń wymienionych w załączniku nr 2 do umowy wykonywane będą przez Dzierżawcę na jego koszt, z częstotliwością zgodną z technologią użytkowania maszyn i urządzeń przez autoryzowane serwisy, na co Dzierżawca posiadać będzie stosowną dokumentację. Wydierżawiający jest uprawniony do żądania przedstawienia dokumentacji o której mowa powyżej na każdym etapie umowy.

§ 12

Bez zgody Wydierżawiającego, Dzierżawca nie może oddawać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać.

§ 13

Dzierżawca może dokonywać przemieszczeń dzierżawionych maszyn i urządzeń poza pomieszczenia, o których mowa w § 2 ust.1 części I umowy, wyłącznie za zgodą Wydierżawiającego.

§ 14

Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym poza normalny stopień zużycia wynikający z prawidłowej eksploatacji, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

CZĘŚĆ III – Postanowienia Końcowe

§ 15

1. Umowa najmu i dzierżawy zostaje zawarta na czas określony 3 lata od dnia podpisania umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług na rzecz Wynajmującego przy pomocy personelu posiadającego wyłącznie aktualne zaświadczenia wymagane przez SANEPID.

§ 16

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym, wyposażeniu i przedmiotach nietrwałych Najemcy oraz osób przebywających w pomieszczeniach wynajętych, powstałe na skutek działania sił przyrody i innych zdarzeń losowych w szczególności działań lub zaniechań Najemcy lub osób mu podległych.

§ 17

1. Miesięczny czynsz najmu i dzierżawy wynosi zł (słownie : plus należny 23 % podatek VAT. Czynsz płatny będzie na konto Wynajmującego: w terminie do dnia 14 następnego miesiąca na podstawie umowy. Opóźnienie w dostarczeniu faktury VAT nie zwalnia Najemcy z obowiązku terminowego rozliczania czynszu najmu.
2. W części stałej czynszu uwzględnione są następujące składniki proporcjonalnie do wynajętej powierzchni i wydzierżawionych urządzeń :
 - podatek od nieruchomości,
 - amortyzacja budynku i urządzeń,
 - koszty ogrzewania pomieszczeń,
 - ubezpieczenie budynku.
3. W przypadku zmiany elementów kalkulacji takich jak podatek od nieruchomości, ubezpieczenie budynku , ogrzewanie , Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany stawki części stałej czynszu.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności (tj. niedochowania terminu zapłaty określonego wyżej) Wynajmującemu będą przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych. Oprócz odsetek, o których mowa wyżej, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu, bez konieczności wzywania, z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartość kwoty 40 euro, przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez

Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne zgodnie z art.10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

5. Ustalony w ust. 1 czynsz dzierżawy podlegać będzie corocznym zmianom o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni.
6. Waloryzacja czynszu o którym mowa w ustępie 5 nie wymaga spisania aneksu do umowy .

4. Najemca oświadcza , że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT , posiada numer NIP i jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT oraz upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT w zakresie wynikającym z niniejszej umowy.

§ 18

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a. zalega z należnym czynszem najmu i dzierżawy w kwocie odpowiadającej 1 pełnemu okresowi płatności
 - b. dopuszcza się naruszeń innych postanowień umowy i mimo wezwania Wynajmującego nie zaprzestaje takich czynności.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności , o których mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest opuścić przedmiot najmu i dzierżawy w terminie wskazanym przez Wynajmującego i to pod rygorem naliczania kwoty odpowiadającej trzykrotności ostatniego czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z nieruchomości.

§ 19

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 21

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym właściwymi dla powoda.

§ 22

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik Nr 1 do Umowy Najmu i Dzierżawy zawartej w dniu w Lasówkach
pomiędzy Nadleśnictwem Grodzisk, a

PROTOKÓŁ ZDAWCZO – ODBIORCZY

1. Spis stanu podliczników:

- a) podlicznik wody Nr 10612828 – m³
- b) podlicznik wody Nr 10601074 – m³
- c) podlicznik prądu Nr 33511469 – kWh

2. Szczegółowy wykaz maszyn i urządzeń stanowiących przedmiot dzierżawy :

Lp.	Przedmiot	Ilość
1	chłodziarko zamrażarka	1
2	zmywarka	1
3	telewizor	1
4	stoły	8
5	krzesła	50
6	kredens	1
7	kanapa	1
8	łóżka	1
9	głośniki	2
10	wzmacniacze	2
11	umywalka	6
12	zlewozmywak 1-komorowy	1
13	zlewozmywak 2-komorowy	1
14	basen metalowy	1
15	kurtyna	1
16	wieszak	1
17	kosz na śmieci	5
18	kosz na odpady	1
19	gaśnica	1
20	popielnica	1

21	bojler	2
22	szafa przejściowa	1
23	pochłaniacz	1
24	piec elektryczny	1
25	szafki stojące	3
26	szafki wiszące	2
27	blat zmywalny	1
28	przepływowy ogrzewacz wody	2
29	lustro	4
30	muszla klozetowa	5
31	pisuar	1
32	aparat telefoniczny	1
33	klucze do drzwi wewnętrznych	9 kompl.
34	Pojemnik na ręczniki	3
35	Pojemnik na mydło	3

Zdający

Odbierający