

Załącznik

do ogłoszenia dot. przetargu ustnego nieograniczonego na najem zabytkowego budynku komunalnego tzw. „DOMU OGRODNIKA” położonego w Miłosławiu oraz dzierżawy przynależnego gruntu z dnia 2 czerwca 2017r.

UMOWA (projekt)

najmu nieruchomości i dzierżawy gruntu zlokalizowanego w Miłosławiu przy ul. Poznańskiej 1

zawarta w dniu 2017r. w Miłosławiu pomiędzy:

Panią/Panem

adres:,

prowadzący działalność na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej pod firmą „.....,

NIP, Regon:

zwanym dalej Najemcą

a

Gminą Miłosław, ul. Wrzesińska 19, 62-320 Miłosław,

NIP 7891638190, REGON: 631258106

reprezentowaną przez: Zbigniewa Skikiewicza - Burmistrza Gminy Miłosław

zwaną w dalej „Gminą”

o następującej treści:

§ 1

1. Gmina oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę oznaczoną ewidencyjnie jako działka numer 799, obręb Miłosław, zabudowanej budynkiem komunalnym tzw. „DOMEM OGRODNIKA” o pow. 91,59m², stanowiącą nieruchomość (część nieruchomości), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą nr PO1F/00015306/7, położonej w miejscowości Miłosław, powiat wrzesiński, województwo wielkopolskie, przy ul. Poznańskiej.
2. Gmina oświadcza, że posiadany przez nią, wskazany w ust. 1 tytuł prawny do nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek obciążeń i ograniczeń uniemożliwiających zawarcie niniejszej umowy.
3. Gmina oddaje Najemcy w najem budynek komunalny mieszczący się na nieruchomości opisanej w pkt. 1, a ponadto w dzierżawę część nieruchomości gruntowej tj. część działki opisanej w pkt. 1, która to część stanowi wielokąt (w pobliżu budynku, wzdłuż ogrodzenia) o powierzchni 320m².
4. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać wynajęty i wydzierżawiony przedmiot umowy na cele gastronomiczno – kulturalne, biurowe.

5. Bez zgody gminy wyrażonej na piśmie najemca nie może podnajmować ani w inny sposób udostępniać do używania przedmiotu umowy osobom trzecim.

§ 2

1. Strony ustalają, miesięczny czynsz za najem budynku (lokalu) opisanego w § 1 na kwotę PLN (słownie: brutto (*cena wywoławcza w przetargu 1.500,00 brutto*)).
2. Poza czynszem o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązuje się płacić Gminie czynsz za dzierżawę działki o której mowa w § 1, w wysokości 32 zł netto (320,00m² x 0,10zł rocznie).
3. Czynsz o którym mowa w ust. 2 będzie się aktualizowany corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok, ogłaszany przez Prezesa GUS lub w przypadku zmiany inny podobny wskaźnik który go zastąpi, począwszy od pierwszego dnia miesiąca następującego po dniu opublikowania stosownego komunikatu.
4. Poza czynszem o którym mowa w ust. 1 i 2 Najemca jest zobowiązany ubezpieczyć przedmiot najmu i dzierżawy a ponadto uiszczać obowiązujące opłaty i podatki zgodnie z odrębnymi przepisami oraz koszty dostarczonych mediów.
5. Czynsz określony w ust. 1 będzie płatny miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na konto nr 20 9681 0002 2200 0202 0168 8610 lub inne konto wynajmującego wskazane na fakturze od dnia podpisania umowy.
6. Czynsz określony w ust. 2 będzie płatny z góry, co kwartał, w wysokości odpowiadającej iloczynowi miesięcznych należności w każdym kwartale, do 10 dnia miesiąca rozpoczynającego kwartał.
7. Gmina oświadcza, iż jest płatnikiem VAT.
8. Gmina będzie doręczać Najemcy faktury i inną korespondencję na adres zamieszkania wskazany w umowie, z zastrzeżeniem ust. 9.
9. Strony zobowiązują się do wzajemnego informowania na piśmie o każdej zmianie adresu pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na ostatni zgłoszony adres za doręczoną.

§ 3

1. Strony oświadczają, że budynek będący przedmiotem najmu wymaga nakładów remontowych. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem techniczny przedmiotu umowy przed zawarciem niniejszej umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do poczynienia nakładów koniecznych na remont budynku na własny koszt.
3. Strony ustalają, że remont o którym mowa w ust. 1 najemca zakończy do

Po tym terminie Najemca będzie zobowiązany do płacenia wymaganego czynszu w wysokości określonej w par. 2 ust. 1:

- 1) Termin ten może zostać przedłużony na wniosek najemcy w przypadku opóźnienia z otrzymaniem przez najemcę stosowanych zgód i zezwoleń pomimo niezwłocznego złożenia wymaganych wniosków oraz w przypadku konieczności wykonania robót, które nie były przewidziane a ich wykonanie strony uznają za konieczne. Powyższe zmiany wymagają podpisania aneksu do umowy.
 - 2) Nie dotrzymanie w/w terminów może być podstawą do wypowiedzenia umowy przez gminę z przyczyn leżących po stronie najemcy.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek jest częścią zespołu pałacowo-parkowego w Miłosławiu wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2304/A z 1994 roku.
 5. Najemca zobowiązuje się przed przystąpieniem do wykonywania remontu uzyskać wszelkie wymagane prawem decyzje i zgody.
 6. Strony ustalają, że całkowita wartość nakładów remontu wynosi zł. Najemca zobowiązuje się nie wnosić względem gminy żadnych roszczeń z tytułu nakładów poniesionych na remont ponad w/w kwotę.
 7. Najemca jest zobowiązany informować gminę o zakończeniu prac ulegających „zakryciu” oraz o innych sytuacjach mających wpływ na możliwość ustalenia przez wynajmującego faktu wykonania poszczególnych prac remontowych. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia przedstawicielowi gminy w każdym czasie terenu budowy w celu umożliwienia mu ustalenia faktu wykonywania poszczególnych prac remontowych.
 8. Najemca usunie szkody powstałe w przedmiocie umowy lub gruncie okolicznym, w tym należącym do osób trzecich, w przypadku gdy powstaną one z przyczyn leżących po stronie najemcy lub osób z nim współpracujących, w czasie budowy lub eksploatacji przedmiotu umowy.
 9. Strony postanawiają, że najemca sprzeda gminie poniesione nakłady za kwotę określoną w ust. 6. Sprzedaż będzie następowała sukcesywnie w ten sposób, że z chwilą wymagalności czynszu o którym mowa w § 2 ust 1 Najemca jest zobowiązany wystawić fakturę z wyszczególnieniem rodzaju i wartości sprzedawanych nakładów, na kwotę równą jego zobowiązaniu z tytułu czynszu. Obie należności ulegną potrąceniu i zostaną wzajemnie umorzone.
 10. Wszelkie inne nakłady niż uzgodnione z Gminą wymagają zgody gminy. Nakłady poczynione bez uprzedniej zgody Gminy wyrażonej na piśmie oraz nakłady będące ulepszeniem lub adaptacją najemca poczyni na własny koszt i bez prawa zwrotu. Najemca zobowiązany jest po zakończeniu najmu rozebrać i usunąć w/w nakłady na własny koszt, a ponadto nie będzie wnosić względem Gminy roszczeń z tytułu nakładów i inwestycji poczynionych bez zgody gminy.
 11. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy, najemca zobowiązuje się do przeniesienia nie „wymieszkanych” nakładów nieodpłatnie na rzecz gminy oraz zobowiązuje się do nie dochodzenia od Gminy żadnych roszczeń z tytułu nakładów na przedmiot umowy.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony –
2. Najemca ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Najemca zobowiązuje się, że w przypadku wypowiedzenia przez niego umowy nie będzie dochodzić od gminy żadnych roszczeń z tytułu poniesionych nakładów i pozostawi je nieodpłatnie wynajmującemu.
4. Gmina ma prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu określonego w par. 2 ust. 1 i 2 lub innych opłat na kwotę równą co najmniej dwu miesięcznym czynszom gmina ma prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez gminę bez zaistnienia przyczyn leżących po stronie najemcy gmina zobowiązana będzie do zwrotu nie „wymieszanych” nakładów określonych w par. 3 ust. 6.

§ 5

1. Przez czas trwania najmu najemca jest zobowiązany utrzymywać lokal w nie pogorszonym stanie technicznym, uwzględniającym remont wykonany zgodnie z standardami budowlanymi.
2. Za okres bezumownego użytkowania przedmiotu umowy po zakończeniu niniejszej umowy, Najemca będzie uiszczał Gminie odszkodowanie w wysokości czynszu jaki byłby zobowiązany płacić gdyby stosunek prawny nadal obowiązywał. Gmina zastrzega sobie prawo do żądania odszkodowania uzupełniającego.

§ 6

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy prawa, w tym przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisy kodeksu cywilnego.
2. Spory jakie wynikną na tle stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd powszechny właściwy dla siedziby Gminy.
3. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

PODPISY STRON

GMINA

NAJEMCA