

**UMOWA NAJMU Nr ...../2021**

zawarta ..... 2021 r.

pomiędzy **Gminą Pila**, w imieniu której działa:

.....;

zwaną dalej „**wynajmującym**”

a

..... PESEL ....., zamieszkałym/ą w .....

zwanym dalej „**najemcą**”;

o następującej treści:

## § 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej, położonej w Pile przy ul. Koszalińskiej (obręb 2) oznaczonej numerem geodezyjnym 161 o powierzchni 1,2333 ha (Tr), opisanej w księdze wieczystej nr PO1I/00030682/0.
2. Wynajmujący oddaje a najemca przyjmuje w najem część wyżej wymienionej nieruchomości o powierzchni 0,1750 ha, zabudowanej pozostałym budynkiem niemieszkalnym (schron samolotowy typu Sm nr 5) o powierzchni użytkowej 521,3 m<sup>2</sup> i powierzchni zabudowy 888 m<sup>2</sup>; (usytuowanie zgodnie z lokalizacją określoną na załączonej mapie) z przeznaczeniem na cele lotnicze (hangarowanie samolotu).

## § 2

Strony zawierają niniejszą umowę na okres **od ..... roku na czas nieoznaczony.**

## § 3

1. Wynajmujący oddaje najemcy przedmiot najmu na następujących warunkach:
  - 1) Najemca przejmuje nieruchomość w stanie istniejącego zagospodarowania i jednocześnie oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu najmu nie wnosząc tym samym żadnych zastrzeżeń.
  - 2) W przypadku konieczności wycinki drzew lub krzewów (wycinka wyłącznie za zgodą wynajmującego we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel); najemca winien stosować przepisy ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55, z późn. zm.).
  - 3) W przypadku konieczności niwelacji terenu należy wykonać ją za zgodą wynajmującego oraz we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel. Uporządkowanie terenu we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa zwrotu poniesionych nakładów na ten cel.
  - 4) Najemca zobowiązany jest dbać o nieruchomość będącą przedmiotem najmu oraz teren przyległy z zachowaniem należytej staranności, w szczególności do utrzymania porządku i czystości oraz używania przedmiotu najmu zgodnie z umową i przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp, p-poż., w zakresie ochrony środowiska, sanitarnych, porządkowych i innych.
  - 5) Najemca zobowiązany jest do użytkowania przedmiotu najmu z uwzględnieniem w szczególności przepisów art. 62 i 64 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333, z późn. zm.) oraz art. 23 ustawy z dnia 29 sierpnia 2014 r. o charakterystyce energetycznej budynków (Dz. U. z 2020 r. poz. 213, z późn. zm.).

- 6) Bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, przedmiot najmu nie może zostać w całości lub części oddany do płatnego lub bezpłatnego używania osobie trzeciej, w tym między innymi na podstawie umowy podnajmu albo użyczenia.
  - 7) Najemca zobowiązany jest do niewznoszenia żadnych obiektów budowlanych a także niesytuowania jakichkolwiek urządzeń i ruchomości bez zgody wynajmującego.
  - 8) Wszelkie zmiany techniczne, w tym w szczególności roboty budowlane polegające na budowie, przebudowie, modernizacji, montażu lub rozbiórce obiektu budowlanego w zakresie przedmiotu najmu mogą być wykonane wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego, bez obowiązku zwrotu przez wynajmującego nakładów poniesionych przez najemcę.
  - 9) Za zmiany techniczne dokonane na przedmiocie najmu, bez zgody wynajmującego, najemcy nie przysługuje zwrot nakładów.
  - 10) Najemca zobowiązany jest do dokonywania na własny koszt prac związanych z eksploatacją przedmiotu najmu, w tym w szczególności bieżących napraw i remontów oraz do zgłoszenia obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości.
  - 11) Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu oraz ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe na najmowanej nieruchomości.
  - 12) Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów na dostawy mediów oraz regulowania wszelkich zobowiązań w stosunku do osób trzecich powstałych w okresie najmu.
2. Wszelkie odstępstwa od umowy mogą spowodować jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

#### § 4

- 1) Strony ustalają miesięczny czynsz za najem w wysokości ..... zł + **obowiązujący podatek VAT, płatne do końca każdego miesiąca, z zastrzeżeniem ust. 2.**

Czynsz płatny jest na rachunek bankowy wynajmującego – **PKO Bank Polski S.A. Nr 98 1020 4027 0000 1002 1119 3242** bez uprzedniego wezwania do zapłaty. Spełnienie świadczenia pieniężnego następuje w dniu uznania rachunku bankowego wynajmującego. Oznacza to, że pieniądze muszą być na rachunku bankowym wynajmującego do końca każdego miesiąca za dany miesiąc. Za nieuiszczenie czynszu najmu w terminie pobiera się odsetki za opóźnienie / odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto najemca ponosi wszelkie koszty związane z windykacją należności, w tym koszty wezwań do zapłaty w wysokości odpowiadającej kosztom upomnienia w postępowaniu egzekucyjnym w administracji. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa okresy płatności, wynajmujący może rozwiązać najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Aktualizacja stawek czynszu najmu może być przeprowadzana w okresach nie krótszych niż rok w oparciu o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych (opublikowany przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim). Aktualizacja wysokości czynszu oraz zmiana rachunku bankowego nie wymaga zmiany umowy najmu. Najemca jest zobowiązany do uiszczenia czynszu w nowej wysokości, po otrzymaniu zawiadomienia od wynajmującego.

- 2) Czynsz za okres od ..... do..... wynosi ..... zł. Na poczet czynszu, o którym mowa wyżej zalicza się wpłacone przez najemcę wadium w kwocie **164,40 zł brutto**. Do zapłaty pozostaje kwota ..... zł, płatna w terminie do ....., na warunkach, o których mowa w ust. 1.

#### § 5

Strony mogą wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

#### § 6

W przypadku bezumownego zajęcia nieruchomości, bądź w przypadku dalszego korzystania z nieruchomości, do której umowa najmu została rozwiązana, stosuje się opłatę obliczoną proporcjonalnie za każdy dzień bezumownego korzystania z nieruchomości, do wysokości 5-krotnej stawki czynszu najmu określonej w § 4 ust. 1 umowy.

§ 7

Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli sposobu użytkowania przez najemcę wynajmowanej nieruchomości.

§ 8

W przypadku rozwiązania umowy najmu, najemca jest zobowiązany:

- 1) oddać przedmiot najmu w stanie odpowiadającym jego charakterowi i zasadom prawidłowej eksploatacji, bez obowiązku zwrotu przez wynajmującego nakładów poniesionych przez najemcę na remonty, modernizację i naprawy przedmiotu umowy.
- 2) pozostawić przedmiot najmu wraz z terenem przyległym w czystości i porządku, w stanie nie gorszym niż wynikałoby to z normalnego zużycia.

§ 9

Wszelkie zmiany w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Niniejsza umowa najmu została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje najemca a dwa wynajmujący.

Wynajmujący

Najemca