

**- P R O J E K T -**  
**U M O W A**  
**najmu nieruchomości nr ...../2023/OWSK**

W dniu ..... r. pomiędzy Gminą i Miastem Witkowo, NIP 784-229-92-62 zwaną w dalszej części umowy "Wynajmującym", reprezentowaną przez **Pana Mariana Gadzińskiego – Burmistrza Gminy i Miasta Witkowo**

a:

.....  
zwanym w dalszej części umowy "Najemcą", zostaje zawarta umowa najmu następującej treści:

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej położonej w Ośrodku Wypoczynkowym w Skorzęcinie zapisanej w rejestrze gruntów jako działka nr 157 obręb 0024 Id.dz.300310-5.0024 i księdze wieczystej nr KN1S/00019995/5 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Słupcy.

**§ 2.**

1. Przedmiotem umowy jest oddanie przez Wynajmującego Najemcy do odpłatnego używania części nieruchomości określonej w § 1 o powierzchni **271 m<sup>2</sup>** położonej, w sektorze 32A, bez możliwości trwałej zabudowy. Istnieje możliwość posadowienia przez Najemcę na najmowanym gruncie obiektu **zaakceptowanego przez Wynajmującego, nietrwale związanego z gruntem, zgodnie z przepisami prawa budowlanego**. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu terenu przed ich wprowadzeniem wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego.

2. Usytuowanie najmowanego gruntu w terenie określa plan sytuacyjny sporządzony na podstawie mapy ewidencyjno-geodezyjnej Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, stanowiącej załącznik do niniejszej umowy.

**§ 3.**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania grunt określony § 2 wyłącznie na cele prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej: handlowej, usługowej lub gastronomicznej związanej z rekreacją i wypoczynkiem bez możliwości prowadzenia usług hotelarskich i noclegowych, salonu gier, działalności rozrywkowej, organizowania imprez muzycznych, tanecznych, karaoke itp.

2. Najemca uprawniony jest do przystosowania najmowanej działki w sposób pozwalający na prowadzenie działalności zgodnie ze wszystkimi pozwoleniami oraz wymaganymi atestami zapewniającymi bezpieczeństwo korzystających. Wszelkich formalności związanych z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności na wynajmowanym gruncie dopełnia Najemca.

3. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz określony w dalszej części umowy.

4. Najemca nie może korzystać z najmowanego gruntu w sposób zakłócający korzystanie z nieruchomości innym podmiotom.

5. Wynajmujący nie wyraża zgody na głośne odtwarzanie muzyki mechanicznej lub głośne granie muzyki na „żywo” oraz usytuowanie innych maszyn i urządzeń zabawowo-rekreacyjnych (np. automatów zarobkowych typu „bokser”, „bujak” itp.) na wynajmowanym gruncie. Dopuszcza się możliwość puszczenia cichej muzyki w tzw. „tle”.

**§ 4.**

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z najmowanego gruntu zgodnie z przeznaczeniem określonym w umowie § 3.

2. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów regulujących zasady korzystania z Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie.
3. Najemca zobowiązany jest przestrzegać obowiązujących przepisów prawa oraz przepisów prawa miejscowego w zakresie utrzymania czystości i porządku.
4. Drzewostan na najmowanym gruncie stanowi własność Wynajmującego. Każdy zabieg pielęgnacyjny lub konieczna wycinka wykonywane mogą być tylko przez Wynajmującego. Najemca może występować do Wynajmującego z wnioskami o dokonanie przez Wynajmującego zabiegu pielęgnacyjnego lub koniecznej wycinki drzewostanu.

#### § 5.

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) Ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych oraz podatków z najmowanego gruntu wraz z ewentualnie posadowionymi się na niej obiektami.
  - 2) Przestrzegania zasad przepisów porządkowych wydanych przez właściwy organ Ośrodka, szczególnie: segregacji odpadów, przestrzegania ładu, porządku i czystości na najmowanym gruncie oraz terenie przyległym.
  - 3) Zawarcia stosownej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów z podmiotem uprawnionym do odbioru odpadów oraz do dostarczenia Wynajmującemu potwierdzenia wykonania tego obowiązku (umowa + dowody odpłatności za usługę wywozu odpadów) do końca września każdego roku najmu.
  - 4) Wywozu odpadów tak zwanych wielkogabarytowych, gruzu oraz innych odpadów w przypadku remontu niezwłocznie po jego ukończeniu oraz śmieci z porządków pozimowych w terminie do dnia 25.04. każdego roku na własny koszt. W przypadku nie wywiązania się z powyższego obowiązku Wynajmujący dokona wywozu na koszt najemcy doliczając 100% poniesionych kosztów tytułem kary umownej.
  - 5) Uiszczania opłaty za zużytą wodę oraz odprowadzanie ścieków do kolektora sanitarnego wg. wskazań wodomierza na konto i w terminie wskazanym w wystawionej fakturze VAT przez dostawcę wody i odbiorcę ścieków tj. Zakład Gospodarki Komunalnej w Witkowie ul. Wrzesińska 14, 62-230 Witkowo. **Rozprowadzenie sieci wodociągowej należy do Najemcy.**
  - 6) Do zainstalowania na własny koszt układu pomiarowego energii elektrycznej.  
**Najemca powinien podpisać umowę z dostawcą prądu o świadczenie usług dystrybucji. W przypadku niepodpisania indywidualnej umowy z dostawcą prądu, Najemca musi liczyć się z brakiem możliwości korzystania z prądu.**
  - 7) Przestrzegania przepisów bezpieczeństwa oraz przeciwpożarowych i ponoszenia odpowiedzialności za skutki uchybień w tym zakresie.
2. Ubezpieczenia obiektów wraz z wyposażeniem na wypadek pożaru czy działania siły wyższej Najemca dokonuje we własnym zakresie.
3. Najemca nie może oddać do korzystania przedmiotu najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego ani przenosić praw wynikających z niniejszej umowy. Powyższe nie wyłącza możliwości wykonywania działalności za pomocą osób trzecich.
4. Najemca po ustaniu najmu zobowiązany jest wydać Wynajmującemu przedmiot najmu oraz usunąć poczynione nakłady w terminie 14 dni. W przypadku nieusunięcia nakładów w określonym terminie, Wynajmujący usunie nakłady na koszt i ryzyko Najemcy.

#### § 6.

Najemca uprawniony jest do:

1. Nieodpłatnego korzystania z ogólnodostępnych obiektów i urządzeń Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie.
2. Korzystania z innych obiektów i urządzeń Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, zgodnie z obowiązującymi zasadami korzystania z tych urządzeń.
3. Otrzymania nieodpłatnie dwóch karnetów wjazdu na teren Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie.

#### § 7.

1. Strony ustalają roczny czynsz najmu w wysokości wylicytowanej w przetargu dnia .....r. w kwocie ..... **zł netto (słownie: .....**) + obowiązujący podatek VAT od całej najmowanej powierzchni.
2. Czynsz płatny jest jednorazowo po otrzymaniu faktury VAT, na konto Gminy i Miasta Witkowo w BS Witkowo Nr 11 8538 0002 0000 0677 2000 0002 do końca ..... każdego roku najmu. Zmiana terminu płatności na inny miesiąc wymaga zgody Wynajmującego i dla jej ważności nie jest konieczne zawarcie i podpisanie aneksu do umowy.
3. W przypadku nie otrzymania faktury przed terminem płatności, najemca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Gminę najpóźniej w tym terminie pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Czynsz ulega podwyższeniu z dniem 1.01. każdego następnego roku kalendarzowego najmu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowany Obwieszczeniem Prezesa GUS-u w Monitorze Polskim za miniony rok.
5. W razie opóźnienia z zapłatą należności Najemca zobowiązany jest zapłacić odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych
6. Pierwszy czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie od momentu zawarcia umowy najmu.

#### **§ 8.**

1. W trakcie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu, Najemcy nie przysługuje zwrot albo rozliczenie poniesionych nakładów.
2. Nakłady, które Najemca dokona na własny koszt stanowią jego własność i po ustaniu umowy, Najemca winien zabrać poczynione nakłady lub pozostawić je za zgodą Wynajmującego bez możliwości dochodzenia za nie roszczeń.

#### **§ 9.**

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Utrzymania dróg wewnętrznych Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie w należyтым stanie.
2. Utrzymania oświetlenia ulicznego Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie w należyтым stanie.
3. Utrzymania obiektów i urządzeń ogólnodostępnych Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie tj. plaży, kąpieliska, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci, ubikacji publicznych przy plaży.

#### **§ 10.**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na najmowany teren, a Najemca zobowiązuje się do udostępnienia przedmiotu najmu celem wykonania oraz naprawy i usuwania awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej itp. bez prawa do odszkodowania, po uprzednim powiadomieniu Najemcy.
2. Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez niego osobie prawo wstępu na teren przedmiotu najmu w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.

#### **§ 11.**

1. Umowę strony zawierają na czas oznaczony, tj. od ..... r. do ..... r.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę przed upływem terminu z zachowaniem 2-tygodniowego okresu wypowiedzenia, w przypadku – co najmniej dwukrotnego udowodnionego naruszenia zasad korzystania z Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, w szczególności zakłócania porządku i spokoju na terenie Ośrodka Wypoczynkowego w Skorzęcinie, zwłaszcza w czasie ciszy nocnej np. poprzez odtwarzanie zbyt głośnej muzyki, która mogłaby zakłócać korzystanie z Ośrodka przez innych użytkowników.
3. Umowa może podlegać rozwiązaniu bez wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę warunków umowy lub zwłoki w zapłacie czynszu przekraczającego 60 dni po terminie płatności.
4. Wynajmujący zastrzega prawo do odstąpienia od umowy w przypadku:
  - naruszenia § 3 § 5,Odstąpienie dotyczy umowy w części niezrealizowanej.

**§ 12.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§ 13.**

Wynajmujący ma prawo do kontrolowania przedmiotu najmu, a Najemca ma obowiązek udzielania informacji w wyżej wymienionym temacie oraz umożliwić mu wstęp na przedmiot najmu.

**§ 14.**

W sprawach nie unormowanych umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy powszechnie obowiązującego prawa.

**§ 15.**

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do Sądu rzeczowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.

**§ 16.**

Najemca akceptuje wszystkie warunki wynikające z treści umowy, w szczególności wysokość stawki najmu.

**§ 17.**

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a drugi Wynajmujący.

.....  
/Wynajmujący/

.....  
/Najemca/