

UMOWA NAJMU BUDYNKU UŻYTKOWEGO
usytuowanego w Szczawnie-Zdroju przy Al. Spacerowej
zawarta w dniu 2025 roku w Szczawnie-Zdroju.

pomiędzy:

- 1) Uzdrowską Gminą Miejską Szczawno-Zdrój z siedzibą w Szczawnie - Zdroju przy ul. Tadeusza Kościuszki 17, 58 –310 Szczawno-Zdrój, NIP 886-25-72-767, reprezentowaną przez **Marka Ćmikiewicza – Burmistrza Szczawna - Zdroju**, zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a,

- 2) Panem/Panią..... zamieszkałym w przy ul. PESEL prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, Nr NIP..... REGON..... adres do korespondencji zwan... w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

lub

- 3) Spółką z siedzibą w przy ul. wpisaną do rejestru przedsiębiorców KRS pod nr NIP REGON..... adres do korespondencji, zwan... w dalszej części umowy „**Najemcą**”,

(ZAPIS STOSOWANY ZALEŻNIE OD PODMIOTU)
„Wynajmujący” i „Najemcą” będą również nazywani w dalszej części Umowy “Stroną”, a łącznie “Stronami”.

§ 1 PRZEDMIOT UMOWY NAJMU i PRZEKAZANIE BUDYNKU.

1. Przedmiotem umowy jest najem budynku użytkowego o pow. 143,61 m² wraz z toaletą zewnętrzną oraz tarasem, położonego w Szczawnie-Zdroju przy Al. Spacerowej, na działce ewidencyjnej nr 160 obręb 0002 Szczawno-Zdrój o powierzchni 191,41 m², z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej. Budynek użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacyjną.

2. Budynek użytkowy położony jest na terenie, który zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla strefy „A” ochrony uzdrowskiej przyjętym uchwałą nr XLV/2/18, Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 5 lutego 2018 r. oznaczony jest symbolem 13.4 ZP – zieleń urządzona – park z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi (fontanna, staw) i obiektem gastronomicznym. Utrzymanie oraz rekonstrukcja zabytkowego parku według historycznej kompozycji oraz funkcje edukacyjne i oświatowe. Park Szwedzki (dz. nr 160 obr. 2 Szczawno-Zdrój) założony w początku XX w o charakterze naturalistyczno-krajobrazowym wpisany jest do rejestru zabytków decyzją z dnia 5.10.1993 r. nr. 1388/WŁ, w związku z powyższym należy stosować się do zapisów ustawy z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2024 poz 1929 ze zm).

3. Nieruchomość zlokalizowana jest na terenie, na którym obowiązuje uchwała nr L/29/18 Rady Miejskiej w Szczawnie-Zdroju z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy

jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane (Dz. Urz. Woj. Doln. z 2018 r. poz. 2947 z dn. 7 czerwca 2018 r. ze zm.)

4. Budynek użytkowy zostanie wydany Najemcy w stanie istniejącym.

5. Przekazanie budynku Najemcy nastąpi na podstawie pisemnego protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego Załącznik nr 1 do umowy, który określać będzie faktyczny stan techniczny budynku.

6. Budynek zostanie przekazany Najemcy wraz z obowiązującą Instrukcją obsługi obiektu, która stanowi Załącznik nr 2 do umowy.

§ 2 ZASADY KORZYSTANIA Z BUDYNKU

1. Budynek użytkowy opisany w § 1 umowy Najemca wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody Najemcy na użyczenie lub oddanie w podnajem budynku użytkowego wymienionego w § 1 umowy.

3. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu w okresie trwania przedmiotowej umowy.

4. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonywanie żadnych zmian konstrukcyjnych lub przebudowy pomieszczeń w budynku, w okresie gwarancji wykonawcy obowiązującej do marca 2028 r.

5. Sposób ewentualnego montażu szyldu Najemcy na budynku wymaga pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym, przy uwzględnieniu warunków gwarancji.

§ 3 DOSTĘP DO BUDYNKU

1. W okresie trwania umowy Najemcy przysługiwać będzie wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z budynku, Najemca posiadać będzie stały dostęp do budynku, przez 7 (siedem) dni w tygodniu i 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę.

2. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do budynku w celu sprawdzenia jego stanu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której Najemca nie może odmówić bez uzasadnionego powodu.

§ 4 CZYNSZ NAJMU

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia miesięcznego czynszu najmu w wylicytowanej wysokości tj:

143,61 m² x zł netto = zł

podatek VAT w wysokości 23% w wysokości zł

brutto miesięcznie =zł (słownie:).

2. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 4000,00 zł (netto) zaliczone zostanie na poczet przyszłego czynszu najmu.

3. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie z góry, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego, za który przypada należność, na konto Uzdrowskiej Gminy Miejskiej Szczawno-Zdrój w PKO BP o/Wałbrzych Nr 55-10205095-0000-5402-0011-2458. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę naliczane będą ustawowe odsetki. Za termin zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wynajmujący wystawiać będzie faktury VAT, zaś Najemca wyraża zgodę na ich wystawianie bez jego podpisu.

5. Wysokość ustalonej stawki czynszu o której mowa w § 4 ust. 1 podlegać będzie waloryzacji w okresach kwartalnych, według wskaźnika inflacji (wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa GUS). Informacja o waloryzacji stawki będzie zamieszczana na fakturach VAT w opisie faktury, wraz ze wskaźnikiem procentowym wzrostu cen.

6. W okresie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania, adresu do korespondencji lub siedziby, w formie pisemnej. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za odebraną.

§ 5 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym budynku (co potwierdził w protokole zdawczo-odbiorczym budynku) i zobowiązany jest do jego wyposażenia w odpowiednie sprzęty oraz meble oraz przystosowania go do potrzeb działalności gastronomicznej, jaką będzie prowadził za zgodą Wynajmującego, po uprzednim uzyskaniu wymaganych prawem pozwoleń innych organów.
2. Najemca nie będzie dochodził roszczeń zwrotu poniesionych nakładów finansowych i ubiegał się od Wynajmującego o obniżenie stawki czynszu najmu, zwolnienia z opłat, za prace, które wykona we własnym zakresie, na własny koszt w celu przystosowania budynku do działalności jaką będzie prowadził opisaną w § 1 umowy.
3. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia działalności w obiekcie w nieprzekraczalnym terminie do **45 dni** od daty podpisania umowy najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymania budynku i jego otoczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy, w należyтым stanie techniczno - sanitarnym i porządkowym w zależności od pory roku (koszenie, grabienie liści, czyszczenie rynien, odśnieżanie terenu wokół budynku) oraz zapewnienie niezbędnych przeglądów technicznych zgodnie z ustawą prawo budowlane i przekazanie kopii tych przeglądów Wynajmującemu.
5. Najemca zobowiązany jest do całorocznego i całodobowego udostępniania i utrzymania w jak najlepszym stanie techniczno-sanitarnym toalety zewnętrznej. Opłaty za korzystanie z toalety będą stanowić dochód Najemcy, wysokość tej opłaty wymaga uzgodnienia z Wynajmującym. W przypadku braku dostępu do toalety zewnętrznej z nieuzasadnionych przyczyn zostanie naliczona kara umowna w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych netto), za każdą dobę, w której toaleta będzie nieczynna.
6. Najemca zobowiązany jest utrzymywać budynek w dobrym stanie, zgodnie z art. 681 ustawy z 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061), oraz zobowiązany jest wykonywać na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania budynku we właściwym stanie technicznym.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione uszkodzenia w wynajętym budynku, a w przypadku zniszczeń ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego.
8. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których naprawa następuje w ramach obowiązującej gwarancji, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie - pisemnie powiadomić Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
9. Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w budynku.
10. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokonał w wynajętym budynku zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
11. Najemca zobowiązany jest do ochrony budynku przed wszelkimi aktami wandalizmu.

§ 6 OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów oraz przepisania wszystkich liczników na siebie, a w szczególności:
 - 1) zimnej wody i ścieków – Najemca ma obowiązek do zawarcia umowy z dostawcą wody i odprowadzającą ścieki i przedłożenia jej Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy.
 - 2) energii elektrycznej – Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki

zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu.

3) wywozu odpadów komunalnych - Najemca zobowiązany jest we własnym imieniu zawrzeć umowę w zakresie wywozu odpadów komunalnych z odpowiednią firmą i przedłożenia jej w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu Wynajmującemu.

§ 7 UBEZPIECZENIE

1. Najemca będzie zobowiązany do posiadania w okresie Najmu:

1) polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą zgodną z PKD w przedmiotowej nieruchomości. Wynajmujący wymaga minimalnej sumy ubezpieczenia na kwotę 200 000,00 zł (słownie: dwieście tysięcy złotych),

2) polisy ubezpieczenia majątkowego na wszelkie przedmioty będące własnością Najemcy,

2. Najemca przedstawi Wynajmującemu kopie ww. polis ubezpieczeniowych w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.

3. Ubezpieczenie Nieruchomości leży po stronie Wynajmującego, a Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego Notą z tego tytułu.

§ 8 ZABEZPIECZENIE

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu zabezpieczenia należytego wykonania umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej ("kaucja")

2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie stanowiącej równowartość sumy trzymiesięcznego czynszu oraz podatku VAT od czynszu, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę z przyczyn zależnych od Najemcy lub osób, za które Najemca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Wynajmujący może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część kaucji do uiszczenia kwoty zaległych należności od Najemcy lub innej kwoty poniesionej przez Wynajmującego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Najemcę. Jeżeli część kaucji zostanie wykorzystana przez Wynajmującego, Najemca uzupełni tę wykorzystaną część kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.

4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

5. W terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić Najemcy równowartość kwoty kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Wynajmujący uprawniony jest potrącić na podstawie umowy.

§ 9 OKRES NAJMU. WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 24 miesiące tj. od dnia.....do dnia.....

2. Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, po bezskutecznym upływie 14 dni od daty powiadomienia Najemcy o wystąpieniu następujących przypadków naruszenia Umowy:

1) braku dokonania przez Najemcę płatności czynszu za dwa miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym terminie jednego miesiąca liczonym od dnia otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego (pod rygorem nieważności) zawiadomienia o jego wystąpieniu,

2) samowolnej zmiany rodzaju działalności określonej w § 2 ust.1 niniejszej umowy,

3) podnajęcia budynku w całości lub części, oddania lokalu w ajencję, albo oddania bez zgody Wynajmującego w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej,

4) dokonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia budynku użytkowego, bez zgody Wynajmującego,

- 5) nie usunięcia - w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego - szkód powstałych z winy Najemcy lub utrzymania budynku i jego otoczenia w nienależyтым stanie techniczno - sanitarnym i porządkowym,
- 6) samowolnej zmiany przez Najemcę sposobu użytkowania budynku użytkowego lub jego części, albo zaprzestania prowadzenia przez Najemcę w nim działalności określonej w §1 umowy,
- 7) zawarcia przez Najemcę w składanych oświadczeniach pisemnych danych niezgodnych ze stanem faktycznym a niezgodność tych danych została stwierdzona przez Wynajmującego.
- 8) w przypadku braku wpłaty lub braku bieżącego (7 dni) uzupełnienia kaucji,
- 9) postawienia Najemcy w stan likwidacji,
- 10) jeżeli w terminie do **45 dni** od daty podpisania umowy, Najemca nie uzyska wszelkich niezbędnych zgód właściwych organów na przystosowanie przedmiotu najmu do działalności, o której mowa w § 2 ust. 1.
- 11) w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności innej niż określona w § 2 ust. 1 umowy, albo wprowadzenia do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających lub środków zastępczych nie będących żywnością lub produktów przeznaczonych do spożycia zawierających alkohol etylowy pochodzenia rolniczego w stężeniu przekraczającym 0,5% objętościowych alkoholu lub rozpoczęcia prowadzenia działalności w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
- 12) korzystania przez Najemcę z przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lub zaniedbania przedmiotu najmu w taki sposób, że zostaje on narażony na uszkodzenie i nie zaprzestania takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, w pisemnym wezwaniu.

3. W przypadku, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemca zobowiązany jest, opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

4. Nie opuszczenie budynku użytkowego i nie wydanie go na rzecz Wynajmującego po upływie terminu trwania umowy spowoduje naliczenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z budynku w wysokości 400 % ustalonego czynszu bez odrębnego wezwania w tym zakresie.

5. Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwe z przyczyn niezależnych od stron umowy przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

§ 10 ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca zwróci Wynajmującemu budynek użytkowy najpóźniej w dniu zakończenia umowy.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań Wynajmującego, czysty, wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w stanie nie pogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
3. W dniu zakończenia umowy Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan techniczny budynku użytkowego na dzień zakończenia umowy.
4. Na pisemne żądanie Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w budynku na podstawie umowy, bez żądania wynagrodzenia.
5. W dniu zakończenia umowy Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie komplety kluczy.

§ 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie opłaty i podatki w czasie trwania umowy należne od przedmiotu najmu w całości obciążają Najemcę, w tym podatek od nieruchomości.
2. Zobowiązuje się Najemcę w terminie 7 dni od daty podpisania umowy do dokonania w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w Szczawnie-Zdroju do złożenia deklaracji podatkowej na podatek od nieruchomości.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie rzeczowy Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a dwa Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Lista załączników:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Instrukcja Obsługi obiektu
3. Mapa – załącznik graficzny
4. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego - Najemca
5. Płyta CD ze zdjęciami obiektu

POD WZGLĘDEM
FORMALNO - PRAWNYM
BEZ UWAG

adw. Marek Żegnałek