

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu w Toszku pomiędzy:

Gminą Toszek

z siedzibą władz w Urzędzie Miejskim w Toszku, ul. Bolesława Chrobrego 2, 44-180 Toszek, (NIP 9691605695) zwaną dalej **Wynajmującym**, reprezentowaną przez:

Burmistrza Toszka - Grzegorza Kupczyka

a

.....
.....

reprezentowaną przez:

.....

wyłonionym w drodze otwartego konkursu ofert na organizację opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 sprawowanej w formie żłobka w nieruchomości położonej przy ul. Gliwickiej 26a w Toszku zwanym dalej **Najemcą**,
o następującej treści:

§ 1

[Oświadczenia Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Toszku przy ulicy Gliwickiej 26a, zabudowanej budynkiem wolnostojącym o pow. użytkowej 505,4 m², oznaczonej numerem geodezyjnym nr 1560/203 o pow. 0,0612 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą nr GL1G/00033855/5 (dalej: przedmiot najmu lub nieruchomość).
2. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomości została zaadoptowana na potrzeby żłobka na jego zlecenie oraz pod jego kierunkiem i ponosi wyłączną odpowiedzialność za spełnianie przez budynek wymogów bezpieczeństwa oraz norm sanitarno - higienicznych określonych dla tego rodzaju placówek, na dzień przekazania przedmiotu użyczenia.

§ 2

[Najem. Wydanie przedmiotu najmu]

1. Wynajmujący oddaje do używania najemcy nieruchomość opisaną w § 1 niniejszej umowy, a Najemca nieruchomość tę do używania przyjmuje (oddanie w najem).
2. Przedmiot najmu Najemca przeznaczy na organizację opieki nad dziećmi w wieku do lat 3 sprawowanej w formie żłobka zgodnie z warunkami otwartego konkursu ofert na postawie, której został wybrany oraz umowy datacji nr
3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu, w terminie 7 dni licząc od dnia zawarcia umowy.

§ 3

[Obowiązki Najemcy]

1. Najemca może używać przedmiotu najmu tylko w sposób zapewniający realizację celu wynikającego z § 2 ust. 2.
2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia całości kosztów utrzymania i eksploatacji przedmiotu najmu oraz innych ciężarów związanych z przedmiotem najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i jej przeznaczeniem.

3. Najemca przyjmuje pełną odpowiedzialność za całość przekazanego z chwilą zawarcia niniejszej umowy majątku będącym mieniem publicznym i zobowiązuje się do dołożenia szczególnej staranności w celu jego poszanowania, zabezpieczenia i zachowania.
4. Najemca zobowiązuje się utrzymać i eksploatować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami prawidłowej gospodarki, nie doprowadzając do pogorszenia jego stanu poza zwykłym zużyciem rzeczy oraz do przestrzegania obowiązujących przepisów w zakresie wymogów przeciwpożarowych i bhp.
5. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za pogorszenie stanu budynku w wyniku wad, które ujawniły się w okresie jego użytkowania, a w szczególności wad wynikających z błędów projektowych oraz z niewłaściwego wykonania prac remontowo – budowlanych oraz adaptacyjnych, przed podpisaniem niniejszej umowy. W razie ujawnienia się tego rodzaju wad Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie przystąpić do ich usunięcia lub usunięcia ich skutków z zachowaniem procedur określonych przepisami prawa.
6. Najemca przejmuje pełną i wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody na terenie przedmiotu najmu.
7. Najemca zobowiązany jest do realizacji wszelkich obowiązków zarządcy nieruchomości oddanej w najem, w tym szczególności do prowadzenia książki obiektu budowlanego oraz okresowych przeglądów budowlanych zgodnie z wymogami prawa budowlanego, na własny koszt.
8. W przypadkach związanych z koniecznością realizacji obowiązków wynikających z ust. 7 w imieniu Wynajmującego, Najemca zobowiązany jest to uzyskania w tym celu stosownego pełnomocnictwa.
9. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wykonywać w obiekcie żadnych robót budowlanych, w szczególności takich, których skutkiem byłaby utrata gwarancji udzielonej w związku z adaptacją obiektu na potrzeby żłobka.
10. Najemca nie może oddać przedmiotu użyczenia lub jego części osobom trzecim do używania, poddzierżawić bądź udostępnić w jakiejkolwiek innej formie.
11. Za przerwy w dostawie energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, zimnej i ciepłej wody nie zawinione przez Wynajmującego, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.
12. Najemca może umieścić w budynku i na jego elewacji własne znaki, oznaczenia, symbole lub reklamy o cechach i wymiarach uzgodnionych odrębnie na piśmie z Wynajmującym.

§ 4

[Obowiązki Wynajmującego]

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość jest objęta ubezpieczeniem w ramach ubezpieczenia majątku Wynajmującego i zobowiązuje się to ubezpieczenie, co do nieruchomości nim objętej kontynuować w całym okresie najmu.
2. Wynajmujący obowiązany jest poinformować Najemcę o zakresie tego ubezpieczenia, a Najemca zobowiązany jest powiadamiać Wynajmującego niezwłocznie, na piśmie o zdarzeniach objętych umową ubezpieczenia.

§ 5

[Prawo kontroli]

1. Wynajmujący ma prawo dokonywania kontroli przedmiotu najmu oraz sposobu realizacji umowy.
2. W przypadku stwierdzenia stanu sprzecznego z celem umowy Wynajmujący wezwie Najemcę do dokonania niezbędnych napraw i remontów określając Najemcy termin na wykonanie czynności. Po bezskutecznym upływie terminu, Wynajmujący może zlecić dokonanie tych prac w trybie wykonania zastępczego, obciążając kosztami Najemcę.

§ 6

[Czas trwania umowy]

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia 01.01.2018 r. do dnia 31.12.2020 r.
2. Umowa nie podlega milczącemu przedłużeniu. Strony wyłączają zastosowanie art. 674 Kodeksu cywilnego.

§ 7
[Czynsz]

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu za najem budynku wraz z przyległym gruntem w wysokości:

1.374,40 zł brutto

(słownie: tysiąc trzysta siedemdziesiąt cztery złote 40/100)

2. Czynsz będzie waloryzowany w czasie obowiązywania umowy nie częściej niż raz w roku kalendarzowym w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa GUS.
3. Zmiana czynszu, o której mowa w ust. 2 nie wymaga sporządzenia aneksu do umowy.
4. Czynsz, płatny będzie z góry w terminie do dnia 10-tego każdego miesiąca przelewem na konto Wynajmującego
5. Po dokonaniu płatności przez Najemcę tj. od daty wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmujący w terminie 7 dni wystawi fakturę VAT.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy..... NIP.....
7. Niezależnie od waloryzacji, czynsz może ulec podwyższeniu na zasadach określonych w przepisach prawa. Stronom znana jest treść art. 685¹ Kodeksu cywilnego.

§ 8
[Rozwiązanie umowy]

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku nie przestrzegania postanowień niniejszej umowy, w tym:
 - a) zalegania z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności;
 - b) podnajmowania, poddzierżawiania lub oddania lokalu w używanie w jakiegokolwiek innej formie osobom trzecim;
 - c) naruszenia zasad prawidłowej eksploatacji;
2. Umowa rozwiązuje się w każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dotacji nr dotyczącej organizacji opieki nad dziećmi do lat 3 sprawowanej w formie żłobka w nieruchomości położonej przy ul. Gliwickiej 26a w Toszku. Rozwiązanie umowy w tym przypadku następuje automatycznie, bez potrzeby składania oświadczeń woli przez strony z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia umowy dotacji.
3. Wypowiedzenie umowy powinno nastąpić w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
4. Rozwiązanie lub wygaśnięcie (w tym w wyniku upływu okresu na jaki została zawarta) umowy nie rodzi prawa do żądania przez Najemcę zwrotu tego, co strony w wykonaniu umowy świadczyły, w szczególności Najemca zrzeka się niniejszym roszczeń o zwrot nakładów lub ich równowartości.

§ 9
[Zwrot przedmiotu najmu]

1. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca jest zobowiązany do wydania Wynajmującemu przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego. Wydanie nastąpi na podstawie protokołu.
2. Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie innym niż zastany w chwili zawarcia umowy, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie go do stanu pierwotnego, przy uwzględnieniu zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania.

§ 10
[Kary umowne]

W razie niewydania nieruchomości zgodnie § 9 Najemca obowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu miesięcznego (wartość brutto) za każdy miesiąc opóźnienia w wydaniu nieruchomości.



§ 11
[Kaucja]

W terminie siedmiu dni licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w wysokości 5.000,00 zł. Kaucja będzie stanowiła zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy, a w szczególności szkód związanych z niewłaściwym użytkowaniem przedmiotu najmu. Kaucja nie podlega waloryzacji, ani oprocentowaniu.

§ 12
[Doręczenia]

1. Wszelkie doręczenia związane z wykonaniem niniejszej Umowy dokonywane będą na poniżej podane adresy:

a) do Wynajmującego:

fax:

e-mail:

do wiadomości:

b) do Najemcy:

fax:

e-mail:

do wiadomości:

2. Strony zobowiązują się pisemnie informować o wszelkich zmianach wyżej wskazanych danych teleadresowych. W razie zaniechania tego obowiązku korespondencja pomiędzy Stronami zaadresowana zgodnie z ustępem powyższym traktowana będzie jako skutecznie doręczona.

§ 13
[Postanowienia końcowe]

1. Niniejsza Umowa stanowi całość uzgodnień między Stronami i uchyla wszelkie poprzedzające je Umowy, porozumienia i uzgodnienia, pisemne i ustne, dotyczące przedmiotu Umowy. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy uznane zostanie za nieważne lub prawnie wadliwe, pozostałe postanowienia pozostają w mocy w najszerszym zakresie dopuszczalnym przez prawo.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają, pod rygorem nieważności, zachowania formy pisemnej.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą właściwe przepisy.
4. Ewentualne spory, powstałe na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają pod jurysdykcję sądów powszechnych właściwych dla siedziby Zamawiającego.
5. Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Zamawiającego i 1 egzemplarz dla Wykonawcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

Kierownik Referatu
Zamówień Publicznych
Rozwoju i Promocji Gminy

mgr Andrzej Pruski