

Załącznik do ogłoszenia o przetargu

UMOWA NAJMU (projekt)

zawarta w dniuw Garbatce-Letnisko pomiędzy:

Gminą Garbatka - Letnisko, ul. Skrzyńskich 1, 26 - 930 Garbatka - Letnisko, NIP: 8121844959 reprezentowaną przez Wójta Gminy Garbatka - Letnisko - Panią Teresę Fryszkiewicz zwaną dalej „Wynajmującym”

a

zwanym dalej „Najemcą”, o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest dysponentem gruntów położonych w obrębie geodezyjnym Garbatka-Letnisko „Północ” dla których Sąd Rejonowy w Koźlenicach V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą o numerze KW Nr RA1K/00051171/9, stanowiących własność Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych Nadleśnictwo Zwoleń, na podstawie umowy o przekazaniu nieruchomości w użytkowanie zawartej w dniu 10 maja 2000 roku, oznaczonych w ewidencji gruntów nr działki 518 o powierzchni 3,4736 ha, na których znajduje się Gminny Ośrodek Wypoczynku „Polanka”.

2. Przedmiotem najmu są obiekty Gminnego Ośrodka Wypoczynku „Polanka”:

a) 13 domków campingowych,

b) pawilon główny,

c) kawiarnia,

zlokalizowane na terenie oznaczonym linią czerwoną na mapie stanowiącej Załącznik nr 1 zwane dalej przedmiotem najmu lub „Polanką”.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem, przedmiot najmu opisany w § 1 ust.2 na czas oznaczony 5 lat tj. od dnia do dnia (z możliwością przedłużenia, tj. zawarcia kolejnej nowej umowy po uzyskaniu zgody Rady Gminy Garbatka – Letnisko) w celu prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego z działalnością gastronomiczną, zgodnie z „Koncepcją zagospodarowania Ośrodka”, dołączonej do oferty Najemcy, przy uwzględnieniu potrzeb i sugestii Wynajmującego.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem prawnym i faktycznym przedmiotu najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń, zrzekając się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu oraz z tytułu ewentualnych wad ukrytych przedmiotu najmu oraz zobowiązuje się nie żądać od Wynajmującego dokonania jakichkolwiek zmian w przedmiocie najmu.

3. Najemca, zgodnie z koncepcją, o której mowa w ust. 1, na własny koszt urządzi, wyposaży i uruchomi „Polankę” w sposób zapewniający jej atrakcyjność w zakresie świadczeń rekreacyjno-wypoczynkowych oraz gastronomicznych w okresie nie dłuższym niż 12 miesięcy od daty podpisania niniejszej umowy.

4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zabudowa i wyposażenie zostanie szczegółowo wyspecyfikowane, i który od chwili jego podpisania będzie stanowił Załącznik Nr 2 od niniejszej umowy.

§ 3.

1. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 2 ust.1 niniejszej umowy.

2. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmianę sposobu użytkowania przedmiotu najmu.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli sposobu użytkowania przedmiotu najmu oraz ustalenia jego aktualnej wartości za uprzednim powiadomieniem Najemcy na piśmie z wyprzedzeniem co najmniej 3 dni roboczych.

§ 4.

1. Wszelkie prace adaptacyjne związane z przystosowaniem przedmiotu najmu do potrzeb działalności winny być prowadzone z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa – w tym między innymi: prawa budowlanego, ustawy o ochronie przyrody, ustawy - prawo ochrony środowiska, przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, dozoru technicznego.
2. W celu umożliwienia Wynajmującemu wprowadzenia do ksiąg rachunkowych aktualnej/zwiększonej wartości środka trwałego i pozostałego wyposażenia, Najemca zobowiązany jest do przedkładania Wynajmującemu, najpóźniej do dnia 10 stycznia każdego roku, udokumentowanych kosztów poniesionych na przedmiot najmu za rok poprzedni.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się:

- 1) Zapewnić bezpieczeństwo osób przebywających na terenie najmowanego obiektu oraz imprez i wydarzeń organizowanych przez Najemcę w ramach prowadzonej działalności,
- 2) Bezpłatnie udostępniać pomieszczenie w pawilonie głównym wraz z sanitariatem na spotkania organizowane przez Wynajmującego wraz z miejscami postojowymi dla zaproszonych przez Wynajmującego gości,

- 3) Bezpłatnie udostępniać dojazd i dojście do budynku „starej recepcji” pozostawionego na potrzeby Wynajmującego przez cały okres najmu,
 - 4) Umożliwić dostęp do układów pomiarowych energii elektrycznej oraz wody znajdujących się w przedmiocie najmu,
 - 5) W porozumieniu z Wynajmującym w terminie do 31 marca każdego roku ustalać kalendarz imprez i wydarzeń odbywających się na terenie Polanki w danym roku kalendarzowym,
 - 6) Prowadzić działalność w sposób regularny, zwłaszcza w sezonie wiosenno - letnim, tj. od maja do końca sierpnia każdego roku poprzez zapewnienie pełnego asortymentu ofertowego w punkcie gastronomicznym oraz w zakresie dostępności wynajmu domków campingowych,
2. Wynajmujący zobowiązuje się każdorazowo informować Najemcę o potrzebie zaangażowania podmiotów zewnętrznych prowadzących działalność gastronomiczną w celu zapewnienia obsługi podczas imprez ogólnogminnych organizowanych przez Wynajmującego na terenie będącym w jego władaniu, na zaangażowanie których Najemca wyraża zgodę.

§ 6.

1. Za przedmiot najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz w wysokościnetto miesięcznie. Do najmu zostanie doliczony podatek VAT w obowiązującym wymiarze.
2. Czynsz będzie płatny z góry do dnia 10 każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Gminę Garbatka-Letnisko naNIP
3. Z tytułu zwłoki w zapłacie należności o których mowa w ust. 1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej obliczonych od dnia upływu terminu płatności do dnia zapłaty.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT za czynsz bez jego podpisu.
5. Wysokość czynszu będzie podlegać jeden raz w roku waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, po opublikowaniu komunikatu Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni bez potrzeby powiadamiania o tym fakcie Najemcy na piśmie. W przypadku, gdy wskaźnik przyjmie wartości ujemne, czynsz pozostanie niezmienny.
6. Strony ustalają, że wysokość czynszu (poza waloryzacją o której mowa w ust. 5) może ulec zmianie począwszy od 2025 roku jednak nie więcej niż 4 % w ciągu roku. Wynajmujący podwyższając czynsz, wypowie jego dotychczasową wysokość na piśmie z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do:

1.1. zawarcia we własnym zakresie umów (oraz ponoszenia kosztów z tym związanych) na:

- a. dostawę energii elektrycznej,
- b. dostawę wody,
- c. odbiór ścieków,
- d. odbiór odpadów,
- e. innych koniecznych do prowadzenia działalności,

1.2. dokonywania okresowych przeglądów budynków stanowiących przedmiot najmu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego oraz prowadzenia ksiąg obiektu budowlanego,

1.3. dokonania na własny koszt ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej, deliktowej i kontraktowej z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w okresie obowiązywania niniejszej umowy oraz ubezpieczenia mienia objętego przedmiotem najmu i przedstawienia Wynajmującemu kopii polisy w ciągu 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. W przypadku upływu terminu ważności polisy ubezpieczeniowej przed zakończeniem trwania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do zawarcia nowej polisy ubezpieczeniowej i dostarczenia jej kopii Wynajmującemu w terminie 14 dni od daty upływu ważności poprzedniej polisy,

1.4. utrzymania przedmiotu najmu w czystości i porządku.

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę w wyniku zdarzeń losowych, które nie wynikają z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za skutki zawieranych umów z osobami trzecimi - w tym umów o pracę i innych związanych z działalnością przedmiotu najmu w szczególności turystyki, bezpieczeństwa ludzi i mienia na terenie „Polanki”.

4. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność za wszelkie niedobory powierzonych mu składników majątkowych wyszczególnionych w protokole zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w § 2 ust. 4 niniejszej umowy.

§ 8.

1. Najemca tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego wniesie kaucję gwarancyjną w wysokości 6.000,00 zł (słownie złotych: sześć tysięcy 00/100) na konto Urzędu Gminy w Banku Spółdzielczym Zwoleń O/Garbatka Nr 67 9157 0002 0040 0400 0257 0019, najpóźniej w dniu podpisania umowy na co przedłoży potwierdzenie przelewu środków.

2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy, bez oprocentowania, w terminie 45 dni od całkowitego rozliczenia się Najemcy z Wynajmującym po ustaniu Najmu.

3. Wynajmujący potrąci z kaucji gwarancyjnej wszelkie nieuregulowane przez Najemcę należności z tytułu realizacji niniejszej umowy.

§ 9.

Najemca bez zgody Wynajmującego potwierdzonej na piśmie nie może oddawać przedmiotu najmu w całości lub w części innym podmiotom.

§ 10.

Strony zgodnie ustalają, że niniejsza umowa może być rozwiązana w każdym czasie za obustronnym pisemnym porozumieniem stron.

§ 11.

Po zakończeniu umowy najmu Najemca obowiązany jest protokolarnie zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym – poza normalnym stopniem zużycia wynikającym z prawidłowej eksploatacji.

§ 12.

Umowa może być rozwiązana z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego przez:

1. Wynajmującego w przypadku gdy:
 - a) Najemca oddaje przedmiot najmu osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania lub podnajmuje bez zgody Wynajmującego,
 - b) Zachodzi uzasadnione zapotrzebowanie własne Wynajmującego na przedmiot najmu w wyniku którego nie może zostać dalej udostępniony Najemcy,
 - c) Najemca nie zrealizował w części lub w całości założeń „Koncepcji zagospodarowania Ośrodka” albo realizuje założenia niezgodnie z jej zapisami,
 - d) Najemca prowadzi działalność na przedmiocie najmu w sposób nieregularny co prowadzi do znacznego obniżenia jakości świadczonych przez Najemcę usług oraz niekorzystnie wpływa na ogólny wizerunek Wynajmującego.
2. Najemcę w przypadku gdy: ze względu na obowiązujące przepisy prawa (np.: w zakresie ochrony środowiska, przyrody, gospodarki wodnej, leśnej, podatków i innych opłat) prowadzenie działalności na przedmiocie umowy będzie niemożliwe, utrudnione lub ze stratą dla Najemcy.

§ 13.

Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, gdy Najemca:

- a) Zalega z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty, w którym Wynajmujący udziela Najemcy dodatkowego terminu zapłaty, nie krótszego niż jeden miesiąc, i uprzedzenia, że w razie bezskutecznego upływu udzielonego terminu Wynajmujący skorzysta z prawa do rozwiązania umowy,
- b) Wykorzystuje przedmiot najmu niezgodnie z przeznaczeniem lub w sposób sprzeczny z umową,

- c) Nie posiada polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 7 ust. 1 pkt 1.3 umowy,
- d) Nie dokonuje okresowych przeglądów budynków stanowiących przedmiot najmu przez osobę posiadającą stosowne uprawnienia budowlane.

§ 14.

1. Koszty przystosowania przedmiotu najmu do prowadzonej działalności obciążają Najemcę.
2. Po upływie okresu na jaki została zawarta niniejsza umowa oraz w sytuacji określonej w § 12 pkt 1 ppkt b) Najemcy przysługuje zwrot poniesionych - udokumentowanych nakładów poczynionych na inwestycje uwzględnione w „Koncepcji zagospodarowania Ośrodka”, pomniejszonych o amortyzację, której wysokość regulują odpowiednie przepisy. Podstawą do wystąpienia przez Najemcę o zwrot i rozliczenie nakładów jest przedstawiony w formie pisemnej wykaz poniesionych kosztów wraz z załączonymi kopiami faktur lub rachunków. Zwrot nakładów nie przysługuje w sytuacji, gdy po upływie okresu obowiązywania umowy zostanie zawarta kolejna nowa umowa najmu z dotychczasowym najemcą bądź jego następcą prawnym.
3. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem terminu, na który została zawarta przez Wynajmującego w sytuacji określonej w § 12 pkt 1 ppkt a), ppkt c), ppkt d), pkt 2 oraz w § 13 Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów.
4. Zwrot za poniesione nakłady nie dotyczy nakładów dających odłączyć się od przedmiotu najmu bez uszkodzenia jego substancji (rzeczy ruchome, drobne) nie związanych trwale z budynkami lub gruntem.
5. Nakłady na przedmiot najmu w zakresie inwestycji nieuwzględnionych w „Koncepcji zagospodarowania Ośrodka” nie podlegają zwrotowi.
6. W przypadku rozwiązania umowy na mocy obustronnego pisemnego porozumienia, Strony uregulują odrębnie zasady rozliczenia poniesionych przez Najemcę nakładów.
7. Najemca najpóźniej w terminie 14 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy zobowiązany jest przekazać przedmiot najmu Wynajmującemu.
8. Jeśli stan przedmiotu najmu w chwili przekazania przez Najemcę będzie pogorszony w porównaniu ze stanem z dnia zawarcia niniejszej umowy, wskazanym w protokole zdawczo – odbiorczym, Wynajmujący ma prawo żądać dokonania naprawy lub - po uprzedzeniu Najemcy i umożliwieniu mu dokonania naprawy – dokonać naprawy we własnym zakresie na koszt Najemcy.
9. W przypadku opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest do zapłaty odszkodowania w wysokości 2 - krotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
10. W przypadku rozwiązania umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta, Najemca nie będzie żądał od Wynajmującego odszkodowania z tytułu utraconych korzyści.

§ 15.

1. Zmiana umowy może nastąpić za zgodą obydwu stron z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy obowiązującego prawa, w szczególności kodeksu cywilnego.

3. W przypadku sporu pomiędzy stronami organem właściwym do jego rozstrzygnięcia będzie sąd właściwy dla miejsca położenia nieruchomości.

§ 16.

Integralną część umowy stanowi: ogłoszenie o przetargu, oferta Najemcy wraz Koncepcją zagospodarowania Ośrodka oraz rzeczowym i finansowym harmonogramem realizacji zagospodarowania Ośrodka, Załącznik nr 1 – mapa, Załącznik nr 2 - Protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotu najmu.

§ 17.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: