

UMOWA NAJMU I DZIERŻAWY

zawarta w dniu pomiędzy Wynajmującym - Gminą Czarny Dunajec reprezentowaną przez Wójta Gminy Józefa Babicza, oraz

.....
zwanym w dalszej części umowy Najemcą.

§1

Przedmiotem niniejszej umowy jest nieruchomość stanowiąca część działki ewidencyjnej nr 3734/1 położonej w Czarnym Dunajcu Rynek 16 o powierzchni 540 m², zabudowanej starym budynkiem szkoły podstawowej o powierzchni użytkowej 528 m². Nieruchomość posiada urządzoną księgę wieczystą NS1T/00057463/1 prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Nowym Targu. Zgodnie z miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego położona jest w terenie oznaczonym symbolem UCM tzn. tereny usług i zabudowy mieszkalno-usługowej. Budynek jest wpisany do gminnej ewidencji zabytków.

Pierwsza cyfra – oznacza nr miejscowości, druga cyfra – oznacza typ zabytku (patrz na spis kart), trzecia cyfra oznacza kolejny nr zabytku w miejscowości z uwzględnieniem podziału na typy

Nr Karty

3/3/5

KARTA ADRESOWA GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW

Województwo Małopolskie

Powiat Nowotarski

Gmina Czarny Dunajec

Obiekt

Budynek Szkoły
Podstawowej

Dokładny adres /miejscowość, ulica, nr domu, kod pocztowy/

34-470 Czarny Dunajec, Rynek

Fotografia



Rodzaj i wiek zabytku /datowanie/		Informacja o ochronie /rejestr zabytków, woj. ewidencja zabytków/	
Budynek szkoły z 1898 r.		wpisany do ewidencji zabytków	
Typ własności	Obecna funkcja obiektu	Stan obiektu	Materiał
gminna	szkoła podstawowa	wyremontowany	mur, pokrycie – blacha
Data weryfikacji w terenie			2008-08-19

§2

Uchwałą Nr IV/33/2011 z dnia 26 stycznia 2011 roku Rada Gminy Czarny Dunajec wyraziła zgodę na wynajem w drodze przetargu nieograniczonego na okres do 15-tu lat opisanej w §1 nieruchomości z przeznaczeniem pod działalność biurową i handlowo-usługową. W odpowiedzi na ogłoszony w dniu przetarg najbardziej korzystną ofertę złożył

§3

Na podstawie niniejszej umowy Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje w najem opisany w §1 budynek oraz w dzierżawę część działki nr 3734/1 o powierzchni 540 m² obejmującą teren zabudowany wynajmowanym budynkiem oraz 4,5 m pas gruntu wzdłuż południowo-wschodniej ściany budynku. Stan techniczny budynku na dzień podpisania umowy przedstawia protokół przekazania zawierający dokumentację fotograficzną oraz opisową, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.

§4

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu do prowadzenia dowolnej działalności biurowej i handlowo-usługowej, na którą uzyska wymagane prawem zezwolenia, **oprócz działalności wymienionych poniżej:**

- 1) Siedziba agencji towarzyskiej.
- 2) Sexschop.
- 3) Wytwarzanie środków psychoaktywnych /np.dopalacze/ i handel nimi.

Na podnajęcie części budynku Najemca nie musi uzyskiwać zgody Wynajmującego z zastrzeżeniem, że podnajem również nie będzie obejmował działalności wymienionych w §4 pkt 1 do 3.

§5

- 1) Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 15 lat – to jest od dnia do dnia Podpisaniem niniejszej umowy strony zgodnie potwierdzają, że przedmiot najmu i dzierżawy został Najemcy wydany w posiadanie.
- 2) Umowa może zostać w każdym czasie rozwiązana za obopólną zgodą stron.

- 3) Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia w sytuacji, kiedy Najemca zalega z opłatą czynszu za okres powyżej dwóch miesięcy.
- 1) Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca nie dotrzyma warunków zawartych w §4 i §7 pkt.2 niniejszej umowy.
- 2) Rozwiązanie umowy na podstawie §5 pkt 3 i 4 następuje z winy Najemcy i nie daje mu podstawy do żądania zwrotu nakładów.
- 3) Wynajmujący z ważnych przyczyn społecznych może rozwiązać niniejszą umowę z 6-cio miesięcznym wypowiedzeniem. W takiej sytuacji Wynajmujący jest zobowiązany zwrócić Najemcy 100% wartości nakładów wyliczoną metodą odtworzeniową wg cen towarów i usług na dzień rozwiązania umowy.
- 4) W żadnym z w/w przypadków rozwiązania umowy przed upływem terminu jej obowiązywania Najemcy nie przysługuje prawo żądania od Wynajmującego rekompensaty za utracone korzyści.
- 5) Po upływie okresu obowiązywania umowy Najemca jest zobowiązany w terminie 1- go miesiąca przekazać nieruchomość wynajmującemu. Wszelkie ewentualnie pozostawione nakłady stają się własnością Wynajmującego. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot wartości pozostawionych nakładów.

§6

- 1) Zgodnie z ofertą przetargową miesięczny czynsz z tytułu najmu i dzierżawy ustala się na kwotę zł + 23 % VAT.
- 2) Czynsz płatny z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca którego płatność dotyczy na konto Urzędu Gminy w Czarnym Dunajcu Nr konta 30879200080000000028280001 Bank Spółdzielczy w Czarnym Dunajcu lub w kasie Urzędu Gminy.
- 3) W razie zwłoki w zapłacie naliczane będą ustawowe odsetki w obowiązującej wysokości.
- 4) Poczynając od roku następnego od zawarcia umowy wysokość czynszu będzie corocznie waloryzowana do końca I kwartału o kwotę równą procentowemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonemu przez GUS.

§7

- 1) Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę remontów i adaptacji przedmiotu najmu w zakresie niezbędnym do utrzymania należytego stanu technicznego obiektu oraz przystosowania go do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej. Najemca jest zobowiązany do utrzymania estetycznego wyglądu fasady budynku oraz do powiadamiania Wynajmującego o planowanych adaptacjach i modernizacjach z miesięcznym wyprzedzeniem.

- 2) Przekazane w pkt.1 Najemcy prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, wszędzie tam, gdzie wymagają tego przepisy prawa, zobowiązuje Najemcę do zgłaszania właściwym organom planowanych prac budowlanych oraz uzyskania stosownych pozwoleń.
- 3) Poniesione przez Najemcę nakłady na nieruchomość z zastrzeżeniem §5 pkt.6, również w przypadku, kiedy podniosą jej wartość nie stanowią żadnej podstawy do jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego czy pretensji do przedmiotu najmu i dzierżawy i są ponoszone na wyłączne ryzyko Najemcy.

§8

Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu.

§9

Podatki związane z przedmiotem najmu i dzierżawy uiszczać będzie w całości Najemca, który ponosi również opłatę związaną z zawarciem i rejestracją niniejszej umowy.

§10

Najemca korzystając z przedmiotu najmu zobowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska w zakresie swej działalności gospodarczej.

§11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

Do rozstrzygania spraw spornych mogących powstać w związku z realizacją postanowień niniejszej umowy właściwe są sądy powszechne.

§13

Umowę sporządzono w 4-ech jednobrzmiących egzemplarzach na prawie oryginału, po 2 dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca:

Umowa została zarejestrowana do rej. umów najmu pod nr