

**UMOWA NAJMU nr .../2016**  
zawarta w Pile w dniu .....

**Gminą Pila – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Pile** z siedzibą przy ul. Bydgoskiej 76, reprezentowanym przez Dyrektora Dariusza Kubickiego, zwanym dalej „Wynajmującym”

a

**Panem/Panią** .....  
zamieszkałym/łą w .....  
PESEL:..... ,NIP:.....  
legitymującym się dowodem osobistym nr....., zwanym dalej „Najemcą”,  
o następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny wynikający z prawa trwałego zarządu do **nieruchomości gruntowej położonej koło Pily nad Jeziorem Płotki stanowiącej działkę nr 37/1 (obręb 0010)**, dla której Sąd Rejonowy w Pile prowadzi księgę wieczystą KW nr PO11/00004760/0.
2. Przedmiotowa nieruchomość stanowi obszar leśny położony w sąsiedztwie Jeziora Płotki przeznaczony na tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. Wyżej opisana nieruchomość wyposażona jest w infrastrukturę techniczną umożliwiającą funkcjonowanie na jej terenie usług turystyczno-hotelarskich. Na przedmiotowej nieruchomości gruntowej znajdują się nowo wybudowane przez Gminę Pila – Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Pile domki wypoczynkowe.
3. Wynajmujący wynajmuje część nieruchomości gruntowej stanowiącej **wydzieloną działkę gruntu o pow. .... m<sup>2</sup> oznaczoną na mapie informacyjnej symbolem „....” wraz z nabyciem na okres 25 lat prawa do nakładów poniesionych na wybudowanie domku wypoczynkowego „typu ....” o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup>** posadowionego na nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 i 2, a Najemca część tej nieruchomości przyjmuje w najem wraz z nabyciem prawa do ww. nakładów. Po upływie 25 lat na wniosek Najemcy umowa najmu może zostać przedłużona. W razie nieprzedłużenia umowy, Najemca może zabrać zakupione nakłady lub pozostawić je na warunkach uzgodnionych z Wynajmującym. W takim przypadku nie ma zastosowania § 7 umowy za wyjątkiem ust. 7.
4. Szczegółowy opis przedmiotu najmu oraz domku wypoczynkowego określa protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący *Załącznik nr 1* do niniejszej umowy, jak również *Załącznik graficzny nr 2*.

§ 2

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania na rzecz Wynajmującego **czynszu najmu w wysokości ..... zł brutto płatnego półrocznie**, przy czym czynsz za drugie półrocze 2016r. wynosi ..... zł brutto, którą to kwotę należy uiścić do dnia 31 października 2016r. Czynsz zawiera w sobie podatek od nieruchomości (w pierwszym roku najmu tylko podatek od gruntu), opłatę za trwały zarząd oraz opłatę za odbiór odpadów komunalnych.
2. Czynsz najmu płatny jest z góry bez wcześniejszego wezwania **do dnia 31 marca** za pierwsze półrocze, a **do dnia 30 września** za drugie półrocze każdego roku najmu na rachunek bankowy Wynajmującego: Bank PKO BP SA nr: 18 1020 3844 0000 1502 0139 1226.
3. Wysokość czynszu podlega corocznej waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika inflacji za rok poprzedni oraz wzrostu podatku od nieruchomości, opłaty za zarząd oraz opłaty za odbiór odpadów komunalnych z zaokrągleniem do pełnych złotych w górę. Nowa wysokość czynszu obowiązuje od dnia 1 stycznia danego roku, w którym następuje doręczenia pisemnego zawiadomienia o aktualnej wysokości czynszu.
4. Oprócz czynszu Wynajmujący będzie obciążał Najemcę opłatą za:
  - 1) wodę według odczytu podlicznika oraz aktualnej stawki równej stawce opłaty za wodę stosowanej przez Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. z/s w Pile,

- 2) kanalizację według odczytu podlicznika oraz aktualnej stawki ponoszonej przez Wynajmującego na rzecz odbiorcy ścieków,
  - 3) energię elektryczną według odczytu podlicznika oraz aktualnych stawek ponoszonych przez Wynajmującego na rzecz dostawcy energii.
- Opłaty powyższe płatne są miesięcznie **w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT.**

### § 3

Najemca zobowiązany jest do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością i nie pogarszania jego stanu ponad normalne zużycie,
- 2) dbania o estetyczny wygląd przedmiotu najmu i jego otoczenia,
- 3) przestrzegania regulaminu OTW „Płotki” oraz poleceń porządkowych wydawanych przez Wynajmującego,
- 4) ogrzewania domku wypoczynkowego wyłącznie przy pomocy elektrycznych urządzeń grzewczych,
- 5) ubezpieczenia domku wypoczynkowego od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia OC i kontynuowania tego ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 2.000,00 zł w razie nie przedłożenia dowodu aktualnego ubezpieczenia Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia zgłoszenia przez niego takiego żądania.
- 6) zachowania istniejącej elewacji budynku i nie dokonywania bez uzgodnienia z Wynajmującym wymiany okien i drzwi zewnętrznych, ani innych prac na zewnątrz budynku,
- 7) nie wznoszenia na terenie działki żadnych budynków i budowli oraz innych obiektów i urządzeń bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
- 8) wykonania innych obowiązków obciążających zgodnie z przepisami Prawa budowlanego właściciela lub zarządcę budynku.

### § 4

1. Najemca może ogrodzić przedmiot najmu wyłącznie roślinnym żywopłotem o wysokości nie przekraczającej 1 m i zobowiązany jest do jego bieżącej konserwacji i przycinania w razie przekroczenia dozwolonej wysokości.
2. W razie naruszenia obowiązku określonego w ust. 1 Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 500,00 zł, a w razie dalszego uchyłania się od jego wykonania, będzie uprawniony do wykonania zastępczego na koszt Najemcy.

### § 5

1. Wjazd pojazdami silnikowymi na teren przedmiotu najmu oraz ich parkowanie, w tym także na alejkach dojazdowych, jest zabronione.
2. W celu dowozu wyposażenia na teren przedmiotu najmu Wynajmujący udostępni Najemcy, za obowiązującą opłatą, pojazdy typu Melex.
3. Wynajmujący udostępni Najemcy w ramach niniejszej umowy kartę wjazdową na teren „OTW Płotki” na jeden pojazd mechaniczny oraz jedno miejsce parkingowe.

### § 6

1. W wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu ..... wylicytowana została **kwota ..... zł brutto (słownie: ..... zł) za zapłatę prawa do nakładów**, o których mowa w § 1 ust. 3 i na wniosek Najemcy zostaje ona rozłożona na **raty przez okres 25 lat płatne półroczne do dnia 31 marca i do dnia 30 września każdego roku** na rachunek bankowy: Bank PKO BP SA nr: 18 1020 3844 0000 1502 0139 1226, z tym że pierwsza rata wynosząca 25% wylicytowanej ceny stanowiąca **kwotę ..... zł brutto (słownie: .....zł)**, została zapłacona przed dniem zawarcia umowy. Harmonogram spłat stanowi *Załącznik nr 3* do niniejszej umowy.
2. Pozostała wylicytowana kwota, podlega oprocentowaniu w wysokości stopy redyskontowej weksli płatnemu w terminie płatności raty, a po przekroczeniu terminu płatności oprocentowaniu w wysokości odsetek ustawowych.

3. Brak zapłaty dwóch rat powoduje automatyczne rozwiązanie umowy w 30 dniu od daty płatności drugiej z rat.

#### § 7

1. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego opróżnienia, opuszczenia i wydania przedmiotu najmu (działki gruntu wraz z domkiem wypoczynkowym) Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Najemca może zabrać poczynione nakłady, jeżeli nie pogorszy to stanu przedmiotu najmu oraz domku wypoczynkowego w stosunku do istniejącego w dniu zawarcia umowy.
3. W razie pozostawienia nakładów Najemca nie może żądać zwrotu ich wartości poza przypadkiem określonym w § 8 ust. 3.
4. Najemca jest uprawniony do zbycia za zgodą Wynajmującego przysługującego mu prawa do nakładów na rzecz osoby trzeciej, prawo to traci z dniem rozwiązania umowy najmu.
5. Nabywca nakładów wstępuje we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z niniejszej umowy.
6. Wynajmujący może odmówić zgody na zbycie nakładów osobie trzeciej, jeżeli na Najemcy ciąży wymagalne zobowiązania wynikające z niniejszej umowy lub z innych ważnych przyczyn, a także jeżeli sam zaoferuje kupno nakładów za żadaną przez Najemcę kwotę.
7. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu wynosi do 5-krotności stawki czynszu. Decyzję o wysokości odszkodowania podejmuje Wynajmujący.

#### § 8

1. Umowa zostaje zawarta na **okres od dnia ..... do dnia .....**
2. Strony mogą rozwiązać umowę przed upływem okresu jej trwania jedynie z ważnych przyczyn, uniemożliwiających lub znacząco utrudniających jej dalsze kontynuowanie za pisemnym trzymiesięcznym wypowiedzeniem.
3. W przypadku rozwiązania umowy w trybie określonym w ust. 2 przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 4, Najemca może żądać proporcjonalnie zmniejszonego do okresu trwania umowy zwrotu poniesionych nakładów.
4. W przypadku rozwiązania umowy w trybie określonym w ust. 2 przez Najemcę lub przez Wynajmującego z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w tym zalegania z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności, a także rozwiązania w trybie § 6 ust. 3 lub w trybie § 9 ust. 2 Najemcy nie przysługuje zwrot nakładów.

#### § 9

1. W razie opóźnienia z zapłatą czynszu Wynajmujący może żądać za każdy dzień opóźnienia odsetek ustawowych.
2. W razie uporczywego naruszania postanowień niniejszej umowy, po uprzednim pisemnym upomnieniu, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 10

1. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.
2. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W zakresie nie uregulowanym niniejszą umową obowiązują przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch (2) jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**