GN.6845. … .2024

**UMOWA NAJMU POMIESZCZENIA**

zawarta w dniu ……………………………. roku w Chojnicach, pomiędzy Stronami:

1. **GMINĄ MIEJSKĄ CHOJNICE** z siedzibą w Chojnicach, Stary Rynek 1, NIP: 5551929639, którą reprezentuje Arseniusz Finster - Burmistrz Miasta Chojnice, w imieniu którego występuje Jacek Marczewski – Dyrektor Wydziału Gospodarowania Nieruchomościami, zwaną dalej „Wynajmującą”,

a

1. **…………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………**, zwaną/ym dalej „Najemcą”,

o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmująca jest właścicielką nieruchomości zabudowanej budynkiem dworca kolejowego o powierzchni użytkowej 1408,3 m2, położonej w **Chojnicach przy ul. Dworcowej 27**, na **działce numer** **660/28**, dla której Sąd Rejonowy w Chojnicach prowadzi księgę wieczystą nr SL1C/00050515. Nieruchomość jest wpisana do Rejestru Zabytków pod nr A-1376.

W budynku dworca kolejowego jest pomieszczenie przeznaczone na prowadzenie działalności usługowej

1. Pomieszczenie **nr 1.21 Salonik prasowy** o powierzchni 36,12 m²,

zwane też dalej „Przedmiotem Najmu”

oraz

1. Pomieszczenie na odpady nr 1.9. o powierzchni 19,70 m2.

**§ 2**

1. Wynajmująca oddaje, a Najemca bierze w najem pomieszczenie o którym mowa w § 1 pkt 1, oznaczone na Załączniku nr 1, w celu prowadzenia działalności usługowej, typu Salonik prasowy.
2. Najemca korzysta z części pomieszczenia na odpady, o którym mowa w §1 pkt 2. Z pozostałej części pomieszczenia na odpady mogą korzystać inne osoby.
3. Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy z chwilą podpisania protokołu przyjęcia – przekazania.
4. Najemca zapoznał się z warunkami przetargu na najem przedmiotowej Nieruchomości i nie wniósł do niego zastrzeżeń.

**§ 3**

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony, z mocą **od dnia 1 stycznia 2025 roku**.

**§ 4**

1. Najemca płaci Wynajmującej miesięczny czynsz najmu **w kwocie …………………………. zł** brutto(słownie: ………………………………….. złotych 00/100). Czynsz zawiera 23 % VAT.
2. Czynsz podlega zapłacie do dnia **10-go każdego miesiąca**, bez wezwania na rachunek bankowy\* Urzędu Miejskiego w Chojnicach lub w kasie Urzędu Miejskiego w Chojnicach. Czynsz za miesiąc styczeń 2025 roku płatny jest do dnia …………………………………. roku.
3. Wpłacone przez Najemcę wadium w kwocie 700 zł brutto (słownie: siedemset złotych 00/100) zostanie zaliczone na poczet należności z tytułu czynszu za najem za miesiąc styczeń 2025 r. W związku z powyższym do czynszu, za najem, za miesiąc styczeń 2025 r. należy uiścić dopłatę w wysokości …… zł brutto (słownie: ………………………………………… złotych …/100) do dnia ……………………………. 2025 roku.
4. Czynsz może być waloryzowany przez Wynajmującą jeden raz na 12 miesięcy, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego publikowany w Monitorze Polskim dotyczący poprzedniego roku.
5. Zwaloryzowany czynsz podlega zapłacie od miesiąca następującego po dniu doręczenia Najemcy powiadomienia o nowej wysokości czynszu.
6. Czynsz podlega zapłacie na rachunek bankowy Wynajmującej w PKO BP S.A. nr **28 1020 2791 0000 7802 0294 1904.**
7. Najemca wpłacił **kaucję w wysokości …… złotych** (słownie: …………………. złotych 00/100) na konto Urzędu Miejskiego w Chojnicach w Banku PKO BP S.A. nr **23 1020 2791 0000 7202 0294 2191**.

**§ 5**

1. **Najemca płaci opłaty eksploatacyjne na pokrycie poniesionych przez Wynajmującą kosztów utrzymania Przedmiotu Najmu wg poniższego sposobu rozliczeń.**
2. Najemca oświadcza, że w Przedmiocie Najmu będą zatrudnione … osoby. Najemca zobowiązany jest do poinformowania Wynajmującej w przypadku zmiany ilości zatrudnionych osób.
3. Wynajmująca oświadcza, że powierzchnia ogrzewana w budynku wynosi 1650,74 m2.

1.21. Salonik prasowy:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Medium** | **Podstawa naliczenia** | **Wskaźnik** | **Sposób obliczenia** |
| **Woda** | Wg ilości zatrudnionych | 0,45 m³/m-c/os. | Liczba osób x 0,45 m³ wody/m-c x stawka wynikająca z faktury dostawcy wody wyliczona z kosztów stałych i zmiennych |
| **Ścieki** | Wg ilości zatrudnionych | 0,45 m³/m-c/os. | Liczba osób x 0,45 m³ wody/m-c x stawka wynikająca z faktury dostawcy ścieków wyliczona z kosztów stałych i zmiennych |
| **Podgrzanie wody** | 40% wody zimnej  4 m³ gazu na 1 m³ wody | - | Liczba osób x 0,45 m³ wody/m-c x 0,40 x 4 m³ gazu x stawka wynikająca z faktury dostawcy gazu wyliczona z kosztów stałych i zmiennych |
| **Energia elektryczna** | Wg wskazań podlicznika | - | Wskazanie podlicznika x stawka wynikająca z faktury dostawcy energii elektrycznej wyliczonych z kosztów stałych i zmiennych |
| **Centralne ogrzewanie i wentylacja** | Wg wskazań licznika Wynajmującej | 2,19 % | Proporcjonalnie do powierzchni użytkowej ogrzewanej w budynku |

1. Opłaty za zużyte media płatne będą za każdy miesiąc na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującą. Termin płatności to 21 dni od daty wystawienia faktury, w oparciu o faktury otrzymane od dostawcy mediów.
2. Opłata eksploatacyjna podlega zapłacie na rachunek bankowy Wynajmującej w PKO BP S.A. nr **96 1020 2791 0000 7702 0294 3348.**
3. Obowiązek zapłaty czynszu i kosztów eksploatacyjnych (w tym opłat za media) jest niezależny od tego czy Najemca prowadzi działalność w Przedmiocie Najmu oraz czy uzyskał stosowne zgody i pozwolenia na prowadzenie tej działalności.

**§ 6**

Datą zapłaty jest dzień uznania na rachunku Wynajmującej.

**§ 7**

1. Najemca samodzielnie zgłasza i opłaca podatek od nieruchomości za Przedmiot Najmu.
2. Najemca jest zobowiązany do wykupienia na własny koszt ubezpieczenia mienia własnego przechowywanego w Przedmiocie Najmu oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej działalności Najemcy prowadzonej w Przedmiocie Najmu.
3. W zakresie dopuszczalnym przez prawo, Strony wyłączają odpowiedzialność odszkodowawczą Wynajmującej za utracone korzyści a także za szkody pośrednie i następcze Najemcy. Niezależnie od powyższego, odpowiedzialność Wynajmującej wobec Najemcy.

**§ 8**

Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska zaświadczenia, zezwolenia, koncesje oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem niezbędnych do prowadzenia działalności lub dostosowania Przedmiotu Najmu.

**§ 9**

1. Dostosowanie Przedmiotu Najmu do działalności, poprzez wykonanie robót instalacyjnych, wykończeniowych, montaż urządzeń, wykonanie ścian działowych, wykonanie mebli wbudowanych może być dokonane staraniem i kosztem Najemcy.
2. Dostosowanie Przedmiotu Najmu do potrzeb Najemcy wymaga uprzedniej zgody Wynajmującej, przy czym może wymagać także uzyskania pozwoleń właściwego konserwatora zabytków lub organów administracji.
3. Wszelkie usługi lub media, które nie wynikają wyraźnie z Umowy nie będą zapewniane przez Wynajmującą. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia ich na własny koszt i ryzyko, ale dopiero po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującej na zawarcie umowy na daną usługę lub świadczenie.
4. Najemca w szczególności zobowiązany jest na swój koszt i ryzyko do odbioru nieczystości i odpadów z Przedmiotu Najmu.

**§ 10**

Oddanie Przedmiotu Najmu w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem wymaga pisemnej zgody Wynajmującej.

**§ 11**

Najemca zobowiązuje się do:

1. utrzymania porządku i czystości Przedmiotu Najmu,
2. prowadzenia działalności w sposób nieuciążliwy dla innych zatrudnionych dworca,
3. przestrzegania wymagań techniczno–budowlanych, technologicznych i przeciwpożarowych, w tym wyposażenia lokalu w urządzenia przeciwpożarowe wymagane zgodnie z prowadzoną działalnością.

**§ 12**

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji wewnątrz Przedmiotu Najmu:

1. podłóg, posadzek, okładzin i tynków ścian, sufitów (w tym okresowego ich malowania),
2. okien i drzwi, zamków i zamknięć,
3. osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, w tym oświetlenia awaryjnego, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku,
4. instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania, wentylacji, chłodzenia lokalu,
5. oszklenia drzwi i okien,
6. elementów wyposażenia i urządzeń zainstalowanych kosztem i staraniem Najemcy.

**§ 13**

1. Wynajmująca zobowiązuje się do:
   1. zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych istniejących w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu.
   2. wykonywania napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy.
2. Wynajmująca nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji powstałych z przyczyn od niej niezależnych.

**§ 14**

1. Najemca zapewni Wynajmującej dostęp do Przedmiotu Najmu w przypadku konieczności wykonania kontroli, napraw, konserwacji obciążających Wynajmującą.
2. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującej, w celu dokonania naprawy.
3. W przypadku, jeżeli Najemca z przyczyn będących po stronie Wynajmującej nie będzie mógł używać Przedmiotu Najmu, za okres ten - liczony w pełnych dniach - Wynajmująca nie pobierze czynszu i opłat eksploatacyjnych.

**§ 15**

1. Przed podpisaniem umowy Najemca wpłacił na rachunek bankowy Wynajmującego kaucję w kwocie stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującej na pokrycie ewentualnych należności z tytułu:
   1. zajmowania Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu umowy,
   2. zniszczenia Przedmiotu Najmu lub jego wyposażenia w trakcie używania przez Najemcę,
   3. kosztów egzekucji obowiązku opróżnienia Przedmiotu Najmu.
2. Wynajmująca ma prawo pokryć z kaucji wymagalne należności Najemcy, powstałe w związku z Umową, o czym Wynajmująca zawiadomi Najemcę w terminie 7 dni roboczych od dokonania.
3. Wynajmująca zwróci Najemcy kaucję, w wartości nominalnej, w terminie miesiąca od dnia wydania mu przez Najemcę lokalu, po rozliczeniu przysługujących Wynajmującej należności lub kosztów.

**§ 16**

1. Korespondencja będzie doręczana na adres:
   1. Wynajmującej – Urząd Miejski w Chojnicach, Wydział Gospodarowania Nieruchomościami, Stary Rynek 1, 89-600 Chojnice.
   2. Najemcy – ………………………………………………………………………………….. .
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania o każdej zmianie adresów.
3. Pismo wysłane na wskazany przez Stronę adres, awizowane dwukrotnie uznaje się za doręczone.

**§ 17**

1. Umowa ulegnie rozwiązaniu po upływie okresu jej obowiązywania.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez Najemcę w trybie wypowiedzenia bez podania przyczyn, z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia,
3. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem Stron.

**§ 18**

1. Wynajmująca może wypowiedzieć Umowę z winy Najemcy, w przypadku, gdy Najemca narusza postanowienia umowne i nie usunie naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującą,
2. W przypadku rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia z winy Najemcy, nie przysługuje Najemcy prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującej z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
3. Wynajmująca ma prawo rozwiązać umowę, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca nie rozpocznie w lokalu działalności w terminie trzech miesięcy od daty zawarcia umowy w Przedmiocie Najmu lub też w razie zaprzestania prowadzenia tej działalności, bez pisemnego uzgodnienia z Wynajmującą na okres dłuższy niż 30 dni.

**§ 19**

1. Po rozwiązaniu Umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
2. Ocena stanu zużycia Przedmiotu Najmu nastąpi w dniu zwrotu, na podstawie protokołu przyjęcia - przekazania.
3. Za zgodą Wynajmującej, Najemca może bez wynagrodzenia pozostawić wykonane przez siebie nakłady.

**§ 20**

1. W przypadku, gdy Najemca z dniem rozwiązania Umowy nie zwróci Przedmiotu Najmu poprzez złożenie oświadczenia lub podpisanie protokołu przyjęcia - przekazania, Wynajmującej przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu, płatne w terminach i w sposób określony dla czynszu.
2. W przypadku, gdy po rozwiązaniu Umowy, Przedmiot Najmu zostanie opuszczony przez Najemcę bez pisemnego powiadomienia lub protokolarnego zwrotu, po upływie dwóch miesięcy od rozwiązania Umowy, Wynajmująca ma prawo do zajęcia Przedmiotu Najmu, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy o wyznaczonym terminie zajęcia.
3. Jeżeli na terenie Przedmiotu Najmu pozostaną rzeczy wniesione przez Najemcę, a ten nie odbierze ich w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia przez Wynajmującą, rzeczy te będą traktowane jako porzucone przez Najemcę.

**§ 21**

1. Załącznik nr 1 stanowi integralną część Umowy.
2. Zmiany lub uzupełnienia Umowy, a także zgody, oświadczenia, powiadomienia, wezwania Stron w związku z Umową wymagają formy pisemnej.
3. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, trzy dla Wynajmującej.
4. Spory będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującej.

**NAJEMCA GMINA MIEJSKA CHOJNICE**

**Otrzymują:**

1. Najemca (1 egzemplarz)

2. Wydział Finansowy w miejscu (Podatki - 1 egzemplarz)

3. Wydział Gospodarowania Nieruchomościami (a/a - 1 egzemplarz)

4. Wydział Gospodarowania Nieruchomościami (Stanowisko ds. należności - 1 egzemplarz)