

**U M O W A**  
**najmu nieruchomości nr .../2025/OWSK**

W dniu .....2025 r. w Witkowie pomiędzy Gminą i Miastem Witkowo, 62-230 Witkowo, ul. Gnieźnieńska 1, NIP: 784-229-92-62 reprezentowaną przez Burmistrza Gminy i Miasta Witkowa – Pana Krzysztofa Szoszorka, zwaną dalej **Wynajmującym**,

a: ..... zwanym dalej **Najemcą**, została zawarta umowa najmu następującej treści:

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, że:

1. Jest właścicielem nieruchomości stanowiącej część działki nr 159, o pow. 0.0962 ha, położonej w Ośrodku Wypoczynkowym w Skorzęcinie, zapisanej w Sądzie Rejonowym w Słupcy w Księdze Wieczystej nr KN1S/00019995/5, zabudowanej następującymi obiektami:
  - 10 domków letniskowych w zabudowie szeregowej (2 segmenty), lokal magazynowy oraz dwie zadaszone wiaty o łącznej powierzchni użytkowej zabudowań 233,00 m<sup>2</sup>.
2. Nieruchomość nie jest obciążona prawami osób trzecich ani, że nie toczy się postępowanie dotyczące zwrotu tej nieruchomości.
3. Położenie przedmiotu najmu określa plan sytuacyjny sporządzony na podstawie mapy ewidencyjnej ośrodka, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Stan techniczny obiektów (budynków) określają protokoły stanu technicznego obiektu oraz protokoły pomiarów elektrycznych stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

**§ 2.**

1. Przedmiotem umowy jest oddanie w najem nieruchomości określonej w § 1.
2. Wydanie nieruchomości nastąpi na podstawie protokołu wydania.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego korzystania nieruchomości określoną w § 1 na warunkach określonych w niniejszej umowie, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu roczny czynsz oraz korzystać z nieruchomości na warunkach określonych niniejszą umową.
4. Najemca uprawniony jest do przystosowania najmowanej nieruchomości w sposób pozwalający na prowadzenie działalności zgodnie ze wszystkimi pozwoleniami oraz wymaganymi atestami zapewniającymi bezpieczeństwo korzystających. Wszelkich formalności związanych z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności na najmowanej nieruchomości dopełnia Najemca na swój koszt.
5. Najemca nie może korzystać z najmowanej nieruchomości w sposób zakłócający korzystanie z innych nieruchomości innym podmiotom.

**§ 3.**

Oddanie w najem nieruchomości następuje w celu prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze rekreacyjno-wypoczynkowym w zakresie usług hotelarskich i noclegowych

(z wyłączeniem możliwości prowadzenia salonu gier, organizowania imprez muzycznych, tanecznych, karaoke itp.).

#### **§ 4.**

Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie ma z tego tytułu żadnych roszczeń (zgodnie z protokołami z kontroli stanu technicznego obiektów i pomiarów elektrycznych). Znane są mu ograniczenia w używaniu przedmiotu najmu wynikające z przepisów prawa, szczególnie z prawa budowlanego i będzie używał przedmiotu najmu stosownie do tych ograniczeń.

### **UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI STRON**

#### **§ 5.**

1. Najemca zobowiązuje się do poniesienia niezbędnych nakładów w celu utrzymania obiektów w należytym, niepogorszonym stanie przy zachowaniu przeznaczenia przedmiotu najmu, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
2. Rozbudowa, przebudowa i istotne zmiany nieruchomości inne niż określone w pkt 1, niezależnie od obowiązku uzyskania od właściwego organu „pozwolenia na budowę” przez Najemcę, wymagają zgody na budowę, uzgodnienie projektu oraz jego usytuowania z Wynajmującym.
3. Prac określonych w ust. 1 i 2 nie wykonuje się w okresie od 1.06. do 31.08.
4. Najemca nie może ogradzać najmowanego terenu bez uprzedniej zgody Wynajmującego. W przypadku wykonania ogrodzenia bez zgody Wynajmującego i nieusunięcia go w terminie określonym w wezwaniu do jego rozbiórki zostanie ono zdemontowane na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Najemca zobowiązany jest do:
  - a) ponoszenia obciążeń publiczno-prawnych związanych z przedmiotem najmu – podatku od nieruchomości oraz innych obciążeń związanych z jego posiadaniem,
  - b) posiadania pełnego ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej,
  - c) dokonania obowiązkowo we własnym zakresie ubezpieczenia obiektów na wypadek pożaru czy działania siły wyższej najpóźniej w ciągu miesiąca od podpisania umowy,
  - d) przestrzegania przepisów bezpieczeństwa oraz przeciwpożarowych i ponoszenia odpowiedzialności za skutki uchybień w tym zakresie,
  - e) przestrzegania przepisów regulujących zasady korzystania z OW w Skorzęcinie,
  - f) przestrzegania obowiązujących przepisów prawa i przepisów prawa miejscowego w zakresie utrzymania czystości i porządku,
  - g) przestrzegania zasad przepisów dotyczących porządków wydanych przez właściwy organ Ośrodka, szczególnie: segregacji odpadów, przestrzegania ładunku, porządku i czystości na najmowanym gruncie oraz terenie przyległym,

- h) wywozu śmieci z porządków pozimowych w terminie do dnia 25.04. każdego roku. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku Wynajmujący dokona wywozu na koszt Najemcy doliczając 100% kosztów opłaty dodatkowej,
- i) wywozu gruzu oraz innych odpadów w przypadku remontu obiektów niezwłocznie po jego zakończeniu. W przypadku niewywiązania się z powyższego obowiązku Wynajmujący dokona wywozu na koszt Najemcy doliczając 100% kosztów opłaty dodatkowej,
- j) wywozu odpadów tzw. wielkogabarytowych na własny koszt,
- k) zawarcia stosownej umowy na odbiór i zagospodarowanie odpadów z podmiotem uprawnionym do odbioru odpadów oraz do dostarczenia Wynajmującemu potwierdzenia wykonania tego obowiązku (umowa + dowody odpłatności za usługę wywozu odpadów do końca września każdego roku najmu),
- l) uiszczania opłaty za zużytą wodę oraz odprowadzanie ścieków do kolektora sanitarnego wg wskazań wodomierza w terminach ustalonych z dostawcą wody i odbiorcą ścieków tj. Zakładem Gospodarki Komunalnej w Witkowie, ul. Wrześcińska 14, 62- 230 Witkowo,
- m) zawarcia umowy z dostawcą energii elektrycznej o świadczenie usług dystrybucji. W przypadku niezawarcia indywidualnej umowy z dostawcą Najemca musi liczyć się z brakiem możliwości korzystania z energii elektrycznej.
- n) utrzymania budynków, instalacji elektrycznej i kominiarskiej zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie: przeglądu instalacji elektrycznej i kominiarskiej oraz przeglądów budowlanych, pomiarów ochrony przeciwpożarowej oraz prowadzenie przekazanych ksiąg obiektów.

## **§ 6.**

Najemca uprawniony jest do:

1. Korzystania nieodpłatnego z ogólnodostępnych obiektów i urządzeń Ośrodka.
2. Korzystania z innych obiektów i urządzeń Ośrodka zgodnie z obowiązującymi zasadami korzystania z tych urządzeń.
3. Otrzymania 3 bezpłatnych kart wjazdu na teren Ośrodka i parkowania na najmowanym gruncie.
4. Ustawienia namiotów lub przyczep campingowych na najmowanym gruncie wyłącznie za zgodą Wynajmującego i zgodnie z przepisami prawa miejscowego obowiązującego na terenie Gminy Witkowo, po dokonaniu opłat według obowiązujących stawek za korzystanie z Ośrodka Wypoczynkowego Skorzęcin.

## **§ 7.**

Wynajmujący zobowiązany jest do:

1. Utrzymania dróg wewnętrznych Ośrodka.

2. Utrzymania oświetlenia ulicznego, z wyłączeniem oświetlenia wewnątrz najmowanego terenu.
3. Utrzymania obiektów i urządzeń ogólnodostępnych Ośrodka tj. plaży, kąpieliska, boisk sportowych, placów zabaw dla dzieci, ubikacji publicznych przy plaży.

#### **§ 8.**

Drzewostan na najmowanym gruncie stanowi własność Wynajmującego. W razie konieczności usunięcia drzew: suchych, chorych, uszkodzonych lub wyrwanych Najemca może domagać się od Wynajmującego, aby te drzewa usunął na własny koszt.

#### **§ 9.**

Wynajmujący zastrzega sobie lub upoważnionej przez niego osobie prawo wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.

#### **§ 10.**

Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia na najmowany teren po uprzednim zgłoszeniu Najemcy celem wykonania naprawy instalacji wodno-kanalizacyjnej itp. bez prawa do odszkodowania.

### **Czynsz**

#### **§ 11.**

Strony ustalają:

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu **roczny** wylicytowany czynsz najmu ustalony na podstawie przeprowadzonego w dniu ..... r. przetargu w wysokości ..... **zł** netto (słownie: .....złotych 00/100 groszy) + obowiązujący podatek VAT.
2. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie o wskaźnik inflacji za ubiegły rok oraz w przypadku zmiany przepisów o podatku VAT.
3. Warunki płatności czynszu:
  - a) czynsz powyższy należy wpłacać jednorazowo przelewem na konto Urzędu GiM Witkowo nr 118538 0002 0000 0677 2000 0002 do końca **września** każdego roku najmu,
  - b) od niezapłaconego w terminie czynszu Wynajmujący zastrzega sobie prawo pobierania ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z ustawą o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych,
  - c) w przypadku nieotrzymania faktury przed terminem płatności, Najemca zobowiązany jest poinformować o tym fakcie Gminę, najpóźniej w tym terminie, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych,
  - d) pierwszy czynsz zostanie rozliczony proporcjonalnie od momentu zawarcia umowy najmu,
  - e) zmiana terminu płatności na inny miesiąc wymaga zgody Wynajmującego i dla ważności nie jest konieczne zawarcie i podpisanie aneksu do umowy.

## REMONTY ULEPSZENIA I MODERNIZACJE

### § 12.

1. Wszelkie nakłady niestanowiące nakładów koniecznych wymagają uzgodnienia i akceptacji Wynajmującego, koszty tych nakładów w całości pokrywa Najemca. W trakcie trwania umowy oraz po jej rozwiązaniu Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, czy też zaliczenie ich w poczet czynszu. Powyższy zapis stanowi zrzeczenie się prawa do domagania się zwrotu wartości poniesionych nakładów niestanowiących nakładów koniecznych.
2. Nakłady konieczne i użyteczne poczynione wyłącznie za zgodą Wynajmującego podlegają zwrotowi (rozliczeniom) na podstawie odrębnych porozumień. Nakłady poczynione bez zgody Wynajmującego nie podlegają zwrotowi (rozliczeniom).
3. Wyposażenia, które Najemca zakupi na własny koszt stanowi jego własność i po zakończeniu umowy może je zabrać lub pozostawić bez odszkodowania za zgodą Wynajmującego.
4. Rozliczenie nakładów koniecznych poczynionych za zgodą Wynajmującego może odbyć się na podstawie umniejszenia kwoty czynszu o ustaloną i zaakceptowaną wartość poniesionych wydatków po zatwierdzeniu należycie wykonanych np. prac budowlanych czy elektrycznych.

### § 13.

1. Umowę zawiera się na okres **od .....2025 r. do 31 grudnia 2027 r.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia § 15 umowy.

### § 14.

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu w przypadku:

1. Naruszenia warunków umowy w szczególności § 3.
2. Zwłoki w opłacie czynszu przekraczającej 60 dni po terminie płatności.
3. Niezapłaćenia w terminie danin publiczno-prawnych.

### § 15.

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do korzystania, jak również przelewać praw z niniejszej umowy bez zgody na piśmie Wynajmującego. Powyższe nie wyłącza możliwości wykonywania działalności za pomocą osób trzecich oraz udostępniania nieruchomości innym osobą w ramach świadczonych usług hotelarskich i noclegowych.

### § 16.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### § 17.

Z chwilą wygaśnięcia niniejszej umowy lub jej rozwiązania Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w takim stanie zagospodarowania w jakim powinien znajdować się przy prowadzeniu prawidłowej działalności w chwili zwrotu w terminie 1-ego miesiąca.

**§ 18.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa.

**§ 19.**

Rozstrzygnięcia sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do Sądu właściwego dla Wynajmującego.

**§ 20.**

Najemca akceptuje wszystkie warunki wynikające z treści umowy, w szczególności wysokość stawek czynszu najmu.

**§ 21.**

Umowa niniejsza została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana oraz sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....

/ Wynajmujący /

.....

/ Najemca /