

Umowa najmu

zawarta w dniu roku w pomiędzy:

.....

zwanym dalej Wynajmującym,

oraz

..... zwanym dalej Najemcą,

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy Stronami.

§ 1.

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku stajni znajdującego się na działce o numerze geodezyjnym 50/4. w miejscowości Iwno.
2. Przedmiot niniejszej umowy obejmuje:
 - a. budynek stajni o powierzchni zabudowy 1050 m² znajdujący się na działce ewidencyjnej nr 50/4 (tzw. Biała stajnia)
 - b. środki trwałe i wyposażenie techniczne.
3. Szczegółowe oznaczenie Przedmiotu umowy wraz z wykazem środków trwałych i wyposażenia określone zostało w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot umowy do używania, a Najemca tak określony przedmiot Umowy przyjmuje w najem.
5. Udostępnienie Najemcy pozostałej infrastruktury, znajdującej się na działce 50/3 oraz 54/3 nastąpi na podstawie odrębnej umowy użyczenia.
6. Z zastrzeżeniem ust. 5 powyżej, korzystanie przez Najemcę z innych nieruchomości, nie wskazanych szczegółowo w załączniku nr 1 do umowy wymaga zawarcia odrębnej umowy.
7. Najemca oświadcza, iż zaznajomił się ze stanem technicznym nieruchomości wraz z obiektami znajdującymi się na nich i wyposażeniem wymienionym w załączniku nr 1 do niniejszej umowy oraz oświadcza, że stan ten jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych uwag bądź zastrzeżeń.
8. Wydanie Przedmiotu najmu Najemcy, a także zwrotne jego przekazanie Wynajmującemu, nastąpi na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od daty wejścia w życie niniejszej umowy. Zwrotne przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie 14 dni od daty rozwiązania niniejszej umowy w jakiegokolwiek formie.

§ 2.

OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Przedmiot umowy będzie przez Najemcę wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia pensjonatu dla koni i Ośrodka Jeździeckiego z własnymi końmi.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie zgody, pozwolenia i zezwolenia, które są niezbędne do prowadzenia działalności określonej ust. 1 powyżej.
3. Najemca zobowiązuje się nie zmieniać sposobu korzystania z Przedmiotu najmu bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, że:
 - a. Zobowiązuje się do korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z jego

- przeznaczeniem oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w szczególności w zakresie ochrony p.poż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
- b. Zobowiązuje się do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku oraz do ochrony i właściwego zabezpieczenia mienia będącego przedmiotem niniejszej umowy.
 - c. Zobowiązuje się do ubezpieczenia przekazanego w ramach niniejszej umowy majątku oraz ponoszenia wszelkich ciężarów i opłat w odniesieniu do Przedmiotu najmu.
 - d. zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku na najmowanym terenie oraz do pielęgnacji przylegających do Pensjonatu i Ośrodka Jeździeckiego terenów zieleni.
 - e. zobowiązuje się do dokonywania we własnym zakresie i na własny koszt
 - niezbędnych czynności do zachowania Przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
 - napraw, konserwacji, przeglądów technicznych przyjętego mienia,
 - f. Zobowiązuje się do opieki i ochrony oraz humanitarnego traktowania koni zgodnie z ogólnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa,
 - g. Zobowiązuje się do zapewnienia oraz pokrycia wszystkich kosztów związanych z opieką weterynaryjną i kowalską dla koni oraz wyposażenia stajni w apteczkę,
 - h. Zobowiązuje się do ponoszenia pełnej i nieograniczonej odpowiedzialności za wszelkie zdarzenia dotyczące osób uczestniczących w prowadzeniu przez Najemcę działalności na terenie Przedmiotu najmu.
 - i. Zobowiązuje się do przestrzegania zakazów obowiązujących na najmowanym terenie (w szczególności bezwzględnego zakazu palenia wyrobów tytoniowych obowiązującego na terenie stajni).
5. W terminie trzech dni od dnia podpisania umowy Najemca zobowiązuje się złożyć oświadczenie Wynajmującemu o prowadzeniu/ nieprowadzeniu działalności gospodarczej w celu wywiązania się Stadniny Koni Iwno Sp. z o.o. z obowiązku podatkowego wobec Gminy Kostrzyn Wlkp. zgodnie z Ustawą o opłatach i podatkach lokalnych.
 6. Wynajmujący ma prawo na bieżąco kontrolować stan przedmiotu umowy oraz jego używanie w sposób określony zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
 7. Najemca nie może bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej Umowy na rzecz osób trzecich.

§ 3.

Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 5 lat z mocą obowiązującą od dnia
2. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z ważnych powodów za 3 miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca, w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Umowa najmu może być rozwiązana przez Strony w każdym czasie na podstawie pisemnego porozumienia, zawierającego w szczególności: uzgodnienie wysokości i sposób rozliczenia wzajemnych roszczeń, termin rozwiązania i wydania przedmiotu najmu.
4. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. używania przez Najemcę Przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. rażącego naruszenia przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej umowy,
 - c. zalegania przez Najemcę z należnym czynszem lub opłatami, o których mowa w §4 ust. 3-6 Umowy za dwa pełne okresy płatności,
 - d. utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności,
 - e. narażenia Wynajmującego na szkodę majątkową.
 - f. gdy Najemca uniemożliwia Wynajmującemu przeprowadzenie kontroli, o której mowa w § 2 ust. 6 niniejszej Umowy.
 - g. dokonania przez Najemcę inwestycji, przeróbek lub ulepszeń Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu niniejszej Umowy Najemca jest zobowiązany przekazać Wynajmującemu Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
6. Najemca zobowiązany jest zwolnić przedmiot najmu i usunąć z niego rzeczy będące jego własnością w terminie określonym w § 1 ust. 8 Umowy.
7. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie Strony, określającego aktualny stan Przedmiotu najmu oraz stopień jego zużycia.
8. W przypadku uchybienia obowiązkowi określonemu w ust. 5 powyżej, Wynajmujący uprawniony będzie, po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy, do doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu zgodnego z umową na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 4.

Czynsz

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę w złotych polskich zł (słownie:). Do czynszu będzie doliczany podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką.
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie płacony przez Najemcę z góry w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT, na rachunek wyszczególniony w tej fakturze.
3. Najemca na podstawie refaktury – oprócz czynszu o którym mowa w ust. 1 powyżej - ponosił będzie opłaty za zużycie energii elektrycznej, wodę i ścieki, na podstawie wskazań liczników lub innych dokumentów, wg ceny i stawki określonej zgodnie z fakturą VAT wystawioną przez odpowiedniego dostawcę.
4. Należności, o których mowa w ust. 3 powyżej Najemca będzie wpłacał w terminie i na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze, przy zachowaniu częstotliwości wymaganej przez dostawców mediów.
5. Najemca zobowiązuje się zawrzeć we własnym zakresie umowę na odbiór nieczystości stałych.
6. Najemca na podstawie refaktury ponosił będzie opłaty za udział w części podatku rolnego, obliczony proporcjonalnie do najmowanej powierzchni oraz z tytułu

podatku od nieruchomości. Wyżej wymienione należności płatne będą na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze VAT/ rachunku w terminie 14 dni liczonych od jego wystawienia.

7. Najemca zobowiązany jest do pokrywania we własnym zakresie i we własnym imieniu wszelkich opłat eksploatacyjnych jakie wiążą się z korzystaniem z Przedmiotu najmu, a w szczególności z tytułu: opróżnianie zbiornika podziemnego stajni, ubezpieczenia, ochrony fizycznej i technicznej oraz innych obowiązków wynikających z § 2 ust 4 Umowy.
8. Stawka czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, zawsze 1-go lutego danego roku, bez konieczności zmiany treści umowy w formie aneksu. Pierwsza waloryzacja czynszu będzie dokonana z dniem 1 lutego 2022 r.
9. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu naliczane będą odsetki ustawowe.

§ 5.

Kaucja

1. Najemca zobowiązuje uiścić na rzecz Wynajmującego kwotę 10.000,00zł brutto (słownie: dziesięć tysięcy złotych 00/100), w tym obowiązujący podatek VAT tytułem kaucji zabezpieczającej.
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1 powyżej wpłacona zostanie w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej umowy na konto bankowe Wynajmującego Stadniny koni Iwno Sp. z o.o. **ING Bank Śląski nr: 75 1050 1520 1000 0022 0297 3752**
3. Strony zgodnie oświadczają, że niniejsza umowa najmu zawarta jest pod warunkiem zawieszającym wpłacenia przez Najemcę kaucji w terminie wskazanym ust. 2 powyżej. W przypadku braku wpłaty kaucji umowę uważa się za niezawartą.
4. Kaucja podlega zwrotowi po upływie miesiąca od opuszczenia przedmiotu najmu lub wygaśnięcia umowy najmu, po ewentualnym potrąceniu przez Wynajmującego należności, o których mowa w §4 oraz §3 ust. 8 Umowy.

§ 6.

Nakłady

1. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek inwestycji, przeróbek lub ulepszeń Przedmiotu najmu wymaga przedłożenia przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowych kosztorysów obejmujących zakres prac i jest dopuszczalne wyłącznie po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.
2. Rozliczenie kosztów, o których mowa w ust. 1 powyżej nastąpi w formie kompensaty z fakturami wystawianymi przez Wynajmującego za czynsz najmu.
3. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy przez Najemcę lub przez Wynajmującego z winy Najemcy, koszty nierozliczone w formie kompensaty nie będą podlegały zwrotowi Najemcy a Najemca zrzeka się dochodzenia

wobec Wynajmującego jakichkolwiek roszczeń z tego tytułu.

4. W przypadku dokonania przez Najemcę jakichkolwiek inwestycji, przeróbek lub ulepszeń Przedmiotu najmu z naruszeniem postanowień ust. 1-3 powyżej, Najemca zrzeka się jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów.

§ 7.

Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest w trakcie trwania umowy do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej, następstw nieszczęśliwych wypadków, kradzieży z włamaniem, zdarzeń losowych (pożar, zalanie) oraz spowodowanych czynnikami atmosferycznymi typu huragan.
2. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia Wynajmującemu najpóźniej w terminie 3 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, polisy potwierdzającej fakt ubezpieczenia w zakresie, o którym mowa w ust.1 powyżej

§ 8.

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu polubownie. Każda ze stron może wystąpić na drogę sądową. Sądem właściwym dla rozstrzygnięcia sporu jest właściwy rzeczowo sąd w Poznaniu.
3. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego i innych ustaw.
4. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

W imieniu Wynajmującego

W imieniu Najemcy