

WZÓR

UMOWA NAJMU NR .../2023

Zachowca
DYREKTOR
Zespołu Parków Krajobrazowych
Województwa Zachodniopomorskiego
Ryszard Mićko

zawarta w dniu 2023 r. w Szczecinie

pomiędzy:

Województwem Zachodniopomorskim, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin, NIP: 851-28-71-498, REGON: 811-68-38-76, w imieniu którego działa Pan Ryszard Mićko - Dyrektor Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Zachodniopomorskiego z siedzibą przy ul. Kopalnianej 2, 70-761 Szczecin, na podstawie pełnomocnictwa Nr 6/2023 udzielonego przez Zarząd Województwa Zachodniopomorskiego w dniu 26 stycznia 2023 r., zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Wynajmującym”

a

....., zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Najemcą”

o następującej treści:

Umowa niniejsza została zawarta w wyniku przeprowadzenia przetargu publicznego na najem części nieruchomości pozostającej w dzierżawie Województwa Zachodniopomorskiego w tym lokalu użytkowego - z przeznaczeniem pod działalność gastronomiczną – położonej na nieruchomości zabudowanej stanowiącej działkę nr 120/4 obręb 4144 Gmina Miasto Szczecin (adres: ul. Kopalniana 2, 70-761 Szczecin), nr KW SZ1S/00180282/7 na podstawie odpowiednio stosowanych przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm) oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz. U. z 2021 r., poz. 2213) oraz przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks Cywilny (Dz.U. z 2022 r. poz. 1360 z późn. zm.)

§ 1

Przedmiot Najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie Umowy Dzierżawy Nr ... zawartej w dniu ... z Właścicielem - Gminą Miasto Szczecin (dalej zwana „Umową Dzierżawy”) jest dzierżawcą nw. nieruchomości gruntowych o łącznej powierzchni 3 972,00 m² stanowiących działki:
 - Nr 120/4 z obrębu 4144, o powierzchni 3 416,00 m² (użytek Bi), zabudowanej dwoma budynkami opisanymi w ewidencji gruntów i budynków jako budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe, oznaczonymi identyfikatorami 326201_1.4144.40_BUD i 326201_1.4144.5_BUD, o powierzchni zabudowy odpowiednio 62,00 m² i 413,00 m², budynkiem opisanym jako budynek transportu i łącznie oznaczonym identyfikatorem 326201_1.4144.2_BUD, o powierzchni zabudowy 39,00 m² oraz budynkiem opisanym

jako pozostałe budynki niemieszkalne, oznaczonym identyfikatorem 326201_1.4144.39_BUD, o powierzchni zabudowy 80,00 m², posiadającej urządzoną księgę wieczystą SZ1S/00180282/7,

- nr 120/6 z obrębu 4144 o powierzchni 122,00 m² (użytek B) posiadającej urządzoną księgę wieczystą SZ1S/00217186/3,

- nr 120/8 z obrębu 4144, o powierzchni 434,00 m² (użytek RIVa), posiadającej urządzoną księgę wieczystą SZ1S/00139734/9

położonych w Szczecinie przy ul. Kopalnianej 2, które wykorzystuje zgodnie z celem Umowy Dzierżawy z przeznaczeniem pod siedzibę jednostki wraz z bazą noclegową, w szczególności dla dzieci i młodzieży, **gastronomię pod wynajem** oraz bazę edukacji ekologicznej dla dzieci i młodzieży, mieszkańców i turystów.

2. Wynajmujący oświadcza, iż zgodnie z Umową Dzierżawy jest uprawniony do poddzierżawienia/podnajęcia części nieruchomości z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną.
3. Wynajęciu podlega część nieruchomości na działce nr 120/4 obręb 4144 Gmina Miasto Szczecin (adres: ul. Kopalniana 2, 70-761 Szczecin), nr KW SZ1S/00180282/7 w postaci:

- 1) sala gastronomiczna o powierzchni łącznej 83,03 m² w skład której wchodzi pomieszczenia o powierzchniach 22,53 m² (Sala Puszcza Bukowa), 38,54 m² (Sala eksp.-konferencyjna), 21,96 m² (Sala J. Szmaragdowe) – **oznaczone w nw. Załączniku nr 1 kolorem zielonym;**

- 2) zaplecze o powierzchni 37,23 m² w skład którego wchodzi: pomieszczenia o powierzchniach: 18,97 m² (pomieszczenie do przygotowywania posiłków), 4,02 m² (korytarz), 3,69 m² (toaleta dla personelu), 1,52 m² (magazyn), 4,35 m² (pomieszczenie socjalne), 4,68 m² (zmywak) – **oznaczone w nw. Załączniku nr 1 kolorem niebieskim;**

- 3) taras letni z zadaszeniem o powierzchni 67,06 m² - **oznaczony w nw. Załączniku nr 1 kolorem czerwonym;**

- 4) Toalety – o łącznej powierzchni 17,25 m², w skład których wchodzi toaleta męska (5,26 m²), toaleta damska (4,94 m²), toaleta dla niepełnosprawnych z przewijakiem dla dziecka (7,05 m²) - **oznaczone w nw. Załączniku nr 1 kolorem fioletowym**
- zwane dalej „Przedmiotem Najmu”.

Rzut pomieszczeń/powierzchni stanowiących Przedmiot Najmu zawiera Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

4. Wynajmujący umożliwi Najemcy nieodpłatne korzystanie z ciągu komunikacyjnego pomiędzy salą gastronomiczną a toaletami, który to ciąg komunikacyjny będzie również wykorzystywał w związku z pozostałymi funkcjami obiektu. Także nieodpłatnie Wynajmujący udostępni Najemcy przejście do tylnego wejścia do budynku – celem umożliwienia zaopatrzenia prowadzonego lokalu. Zachowanie czystości oraz ładu ww. ciągu komunikacyjnego należy do Wynajmującego.
5. Wynajmujący z dniem zawarcia niniejszej umowy oddaje, a Najemca przyjmuje Przedmiot Najmu. Najemca oświadcza, iż będzie w Przedmiocie Najmu prowadził działalność gastronomiczną o charakterze kawiarniano-restauracyjnym.
6. Najemca oświadcza, że Przedmiot Najmu i jego stan obecny jest mu dokładnie znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych Przedmiotu Najmu istniejących w dniu podpisania umowy i możliwych do ustalenia/wykrycia przez Najemcę.

7. Wykorzystywanie przez Najemcę Przedmiotu Najmu na inny cel niż wskazany w ust. 5 zd. 2 skutkować będzie uprawnieniem Wynajmującego do wypowiedzenia niniejszej umowy na zasadach określonych w § 6.
8. Strony oświadczają, iż Przedmiot Najmu zostanie wydany Najemcy w dniu zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym zostanie również potwierdzony jego stan. Przedmiotowy **protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie Załącznik nr 2 do niniejszej umowy** i będzie jej integralną częścią.
9. Wynajmującemu przysługuje prawo kontrolowania sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu oraz wykonywania niniejszej umowy.
10. Najemca wyraża zgodę aby prawo kontrolowania korzystania z Przedmiotu Najmu wykonywał również Właściciel – Gmina Miasto Szczecin lub aby przedstawiciel Właściciela był uczestnikiem kontroli Wynajmującego o której mowa w ust. 9.
11. Ogłoszenie o przetargu, o którym mowa w Preambule, protokół przetargu oraz dokumenty złożone przez Najemcę w trakcie przetargu stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 2 Czas trwania umowy

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 (słownie: pięć) lat począwszy od dnia jej zawarcia. Po upływie okresu na jaki została zawarta, umowa wygasa bez potrzeby jej wypowiedzenia.
2. Rozwiązanie niniejszej umowy przed upływem okresu najmu będzie możliwe z przyczyn w niej określonych a także na podstawie powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

§ 3 Czynsz

1. Zgodnie z wynikiem Przetargu o którym mowa w Preambule, ustalono, iż Najemca, będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego, miesięczny czynsz najmu **w wysokości zł netto (słownie: 00/100 złotych)**, powiększony o podatek VAT wg. stawki 23 %, tj. **w wysokości zł brutto (słownie: 00/100 złotych)**,
2. Strony zgodnie ustaliły, że wysokość netto czynszu najmu określona w ust. 1 może ulegać, począwszy od 2024 roku, corocznemu, jednokrotnemu podwyższeniu - z dniem 1 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umowy w stopniu odpowiadającym wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w okresie pierwszych trzech kwartałów roku poprzedzającego podwyższenie stawki w stosunku do analogicznego okresu roku ubiegłego co nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
3. O zmianie wysokości czynszu najmu z przyczyn wskazanych w ust. 2 Najemca zostanie powiadomiony pisemnie najpóźniej w terminie miesiąca przed zmianą wysokości czynszu najmu, co nie stanowi zmiany niniejszej umowy. W takim wypadku Najemca uprawniony będzie do wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przy czym z uprawnienia tego Najemca będzie mógł skorzystać w terminie 14 dni od daty otrzymania powiadomienia o zmianie wysokości czynszu najmu. W tym okresie Najemca będzie mógł korzystać z Przedmiotu Najmu przez okres wypowiedzenia z obowiązkiem uiszczenia czynszu najmu w wysokości dotychczasowej.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu najmu miesięcznie (z góry), wraz z należnym podatkiem od towarów i usług w wysokości obowiązującej na dzień spełnienia świadczenia, w terminie 14 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT.

5. Świadczenie pieniężne z tytułu czynszu najmu spełniane będzie w formie bezgotówkowej, przelewem na rachunek: 14 1090 2268 0000 0001 4812 9688 (z podaniem nazwy Najemcy, Nr umowy oraz informacji jakiego okresu dotyczy wpłata).
6. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu najmu, w stosunku do terminu określonego w ust. 4, Najemca zobowiązany jest zapłacić na wezwanie Wynajmującego odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości 30 % odsetek maksymalnych za każdy dzień zwłoki.
7. **Najemca wpłacił Wynajmującemu przed zawarciem niniejszej umowy równowartość dwukrotności czynszu najmu brutto, tj. kwotę w wysokości zł (słownie: 00/100 złotych) jako zabezpieczenie wszelkich roszczeń pieniężnych Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy (w szczególności dotyczących czynszu najmu, opłat z tytułu zużycia mediów/wykorzystania usług, z tytułu zniszczenia Przedmiotu Najmu) lub z tytułu korzystania z lokalu przez Najemcę (w szczególności w przypadku bezumownego korzystania).**
8. Wynajmujący ma prawo (nie obowiązek) z kwoty zabezpieczenia, o którym mowa w ust. 7, pokrywać wszelkie wymagalne roszczenia pieniężne względem Najemcy, Najemca zaś jest zobowiązany do uzupełniania kwoty zabezpieczenia do wysokości określonej w ust. 7 w całym okresie obowiązywania niniejszej umowy.
9. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 7, zostanie zwrócona Najemcy w nominalnej wysokości po zakończeniu niniejszej umowy chyba, że Wynajmujący zaliczy ją na zaspokojenie istniejących w dacie zakończenia niniejszej umowy wymagalnych roszczeń pieniężnych względem Najemcy.
10. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 7 nie stanowi górnej granicy odpowiedzialności finansowej Najemcy.

§ 4 Inne opłaty

1. Poza czynszem najmu określonym w § 3 niniejszej umowy, Najemca zobowiązany będzie ponosić koszty opłat z tytułu zużycia mediów/wykorzystania usług (woda, ścieki, prąd, wywóz nieczystości ciekłych) na podstawie wskazań podliczników (opłaty z tego tytułu nie są wliczone do kwoty czynszu najmu) i obowiązujących Wynajmującego stawek dostawców mediów/usług. Wynajmujący, na żądanie Najemcy, udostępni Najemcy do wglądu w swej siedzibie dokumentację, z której wynika wysokość opłat za dostarczane media/usługi. W kwocie czynszu najmu uwzględniono natomiast opłaty za ogrzewanie Przedmiotu Najmu i podgrzanie wody. Żadne inne świadczenia nie są przewidziane w kwocie czynszu najmu.
2. Opłaty z tytułu kosztów wymienionych w ust. 1 będą regulowane przez Najemcę w terminie 14 dni od dnia dostarczenia przez Wynajmującego rachunków wystawionych przez siebie wraz z kserokopią rachunków dostawców mediów/usług oraz wyliczeń - stanowiących podstawę rozliczenia.
3. Najemca jest zobowiązany zawrzeć stosowne umowy i ponosić opłaty w zakresie gospodarowania odpadami wytworzonymi przez niego przy korzystaniu z Przedmiotu Najmu.
4. Poza czynszem najmu określonym w § 3 niniejszej umowy i opłatami wskazanymi w ust. 1-3 powyżej, Najemca ponosić będzie także wszelkie koszty związane z prowadzoną przez niego działalnością.
5. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy i korzystaniem z Przedmiotu Najmu nie podlegają zwrotowi, ani zaliczeniu na poczet czynszu najmu lub innych zobowiązań Najemcy wobec Wynajmującego.

§ 5 Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do:

- 1) korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z celem określonym w Preambule niniejszej umowy oraz pozostałymi jej postanowieniami,
- 2) korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jej przeznaczeniem w sposób gwarantujący zachowanie jej substancji w stanie niepogorszonym – zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i przy zachowaniu należytej staranności,
- 3) uzyskania wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń i zgód na prowadzenie działalności w branży gastronomicznej w przedmiotowej lokalizacji, w szczególności:
 - a) zatwierdzenia lub wpisu do rejestru zakładów podlegających kontroli Sanepidu,
 - b) w przypadku woli sprzedaży alkoholu – Koncesji typu „A” na sprzedaż napojów zawierających do 4,5 proc. alkoholu i piwa, Koncesji typu „B” na sprzedaż napojów zawierających powyżej 4,5 proc. do 18 proc. alkoholu (z wyjątkiem piwa) lub koncesji typu „C” na sprzedaż napojów zawierających powyżej 18 proc. alkoholu.
- 4) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno – epidemiologicznych,
- 5) w przypadku planowanych prac związanych z modernizacją, rozbudową, budową obiektów w Przedmiocie Najmu uzyskania, przed rozpoczęciem robót budowlanych, pisemnej zgody Wynajmującego zgodnie z postanowieniami § 7 umowy oraz wszelkich niezbędnych dokumentów przewidzianych prawem (decyzje, pozwolenia), a także przedstawienia Wynajmującemu każdorazowo do akceptacji dokumentacji projektowej,
- 6) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым porządku, czystości i stanie zgodnym z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
- 7) zachowania czystości oraz ładu udostępnionego ciągu komunikacyjnego pomiędzy Salą gastronomiczną a toaletami,
- 8) zapewnienia swobodnego i bezpłatnego dostępu Wynajmującemu i służbom specjalistycznym do sieci lub instalacji przebiegających przez Przedmiot Najmu,
- 9) W związku z prowadzonym przez Wynajmującego w obiekcie ośrodkiem edukacji przyrodniczej wraz z noclegami dla grup zorganizowanych godziny funkcjonowania lokalu gastronomicznego i sposób jego wykorzystania w porze spoczynku nocnego powinny być zawsze dostosowane do zasad współżycia społecznego i działalności Wynajmującego w pozostałej części budynku. Wynajmujący przewiduje świadczenie noclegów w związku ze swoją działalnością w okresie: noc poniedziałek/wtorek - noc czwartek/piątek (włącznie). W związku z powyższym dopuszcza się funkcjonowanie lokalu gastronomicznego w dniach od poniedziałku do czwartku w zakresie godz. od 8:00 do godz. 22:00. W pozostałych dniach ustalenie godzin otwarcia lokalu gastronomicznego leży w gestii Najemcy z zastrzeżeniem zd. 1.,
- 10) Nazwa prowadzonego lokalu gastronomicznego, sposób identyfikacji wizualnej prowadzonej działalności w tym charakter i kolorystyka urządzeń reklamowych w szczególności szyldu reklamowego, tablic informacyjnych lub potykaczy powinna licować z charakterem obiektu „Szmaragd” jako budynku użyteczności publicznej (siedziba Wynajmującego) oraz ośrodka edukacyjnego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wnoszenia uwag do projektu identyfikacji wizualnej – Wynajmujący nie wyraża zgody na stosowanie rozwiązań o charakterze prowizorycznym, tymczasowym, zakłócającym odbiór krajobrazu,

- 11) Najemca zobowiązany jest do udostępnienia toalet osobom niestanowiących klientów lokalu, na zasadach przyjętych dla tego rodzaju obiektów, przy czym ustalenie charakteru tego udostępnienia (ew. odpłatność – np. poprzez zwyczajowy talerzyk, czy wprowadzenie automatów wrzutowych/kodowych) leży w gestii Najemcy – z takim zastrzeżeniem, iż ew. odpłatność nie może przekroczyć kwoty 5,00 złotych za jednokrotne skorzystanie z toalety.
2. Najemca będzie zobowiązany do nieodpłatnego udostępnienia dla potrzeb Wynajmującego w Przedmiocie Najmu Sali J.Szmaragdowe z jej wydzielaniem (Wynajmujący zamontuje odpowiednie przepierzenie) - z przeznaczeniem na organizację spotkań związanych z działalnością Wynajmującego. Wymiar udostępnienia nie przekroczy 12 dni w skali roku a w skali miesiąca 2 dni. Wynajmujący zgłosi zapotrzebowanie pisemnie z wyprzedzeniem wynoszącym co najmniej 5 dni roboczych do dnia planowanego wykorzystania Sali J.Szmaragdowe. Wykorzystanie w danym miesiącu ww. powierzchni dla potrzeb Wynajmującego nie będzie miało wpływu na wysokość należnego mu czynszu miesięcznego. **Udostępnienie dotyczy wyłącznie dni roboczych u Wynajmującego, tj. dni tygodnia od poniedziałku do piątku, za wyjątkiem dni ustawowo wolnych od pracy.**
 3. Strony ustalają, że Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddać jakiegokolwiek części Przedmiot Najmu osobom trzecim w poddzierżawę, podnajem lub użyczenie lub inną formę korzystania z Przedmiotu Najmu lub jego części.
 4. Poczynienie przez Najemcę jakichkolwiek nakładów i ulepszeń na Przedmiocie Najmu możliwe będzie na zasadach określonych w § 7 niniejszej umowy.
 5. Najemca na własny koszt dostosuje Przedmiot Najmu do potrzeb prowadzonej działalności gastronomicznej oraz wyposaży Przedmiot Najmu w potrzebne do prowadzenia tej działalności urządzenia, sprzęt i meblowanie.
 6. Najemcy nie będą przysługiwały wobec Właściciela – Gminy Miasta Szczecin lub Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia z tytułu nakładów poczynionych przez Najemcę w okresie korzystania przez niego z Przedmiotu Najmu.
 7. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Najmu.
 8. Za działania i zaniechania swoich pracowników, zleceniobiorców, osób wykonujących dzieło, kontrahentów, członków rodziny lub osób najbliższych, a także wszystkich innych osób, w tym korzystających z prowadzonej przez Najemcę działalności gastronomicznej lub przebywających na terenie Przedmiotu Najmu w związku z prowadzeniem tej działalności przez Najemcę – Najemca ponosi pełną odpowiedzialność jak za własne czyny i zaniechania.

§ 6 Wypowiedzenie umowy

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:
 - 1) używa Przedmiot Najmu sprzecznie z zawartą umową lub z jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego 30 dniowego terminu doprowadzenia do zgodności z umową, nie przestaje używać w taki sposób,
 - 2) nie wykona lub nie wykonuje obowiązków określonych w § 5 ust. 1 i 2 niniejszej umowy,
 - 3) przeniesie na osobę trzecią jakiegokolwiek prawa lub obowiązki wynikające z treści niniejszej umowy lub odda Przedmiot Najmu w całości bądź w części w poddzierżawę, podnajem lub użyczenie lub inną formę korzystania.
 - 4) naruszy postanowienia § 7 ust. 1 – 5 niniejszej umowy,

- 5) pozostaje w zwłoce z zapłatą czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego co najmniej 14 - dniowego terminu nie ureguje zaległości.
2. W przypadku zapotrzebowania terenu przez Właściciela – Gminę Miasto Szczecin w szczególności w związku z realizacją inwestycji finansowanej z budżetu jednostek samorządu terytorialnego lub współfinansowanych ze środków Unii Europejskiej i wypowiedzenia Umowy Dzierżawy Wynajmującemu, niniejsza umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego za co najmniej trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
3. W przypadku, gdy Właściciel – Gmina Miasto Szczecin zdecyduje o przeznaczeniu nieruchomości o których mowa w § 1 ust. 1 na realizację innych celów publicznych lub realizację innych inwestycji zgodnych z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego i wypowiedzenia Umowy Dzierżawy Wynajmującemu, niniejsza umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego za co najmniej trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
4. W przypadku rozwiązania Umowy Dzierżawy przez Właściciela lub Wynajmującego, niniejsza umowa może zostać wypowiedziana przez Wynajmującego za co najmniej trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca.
5. Niniejsza umowa może być rozwiązana na podstawie porozumienia stron w każdym terminie.
6. Wypowiedzenie umowy oraz jej rozwiązanie za porozumieniem stron bądź z przyczyn wskazanych w ust. 1 - 5, wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 7 Remonty i modernizacje

1. Najemca zobowiązuje się na własny koszt utrzymywać Przedmiot Najmu opisany w § 1 niniejszej umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania stosunku najmu, z zastrzeżeniem postanowień ust. 3.
2. Obowiązki Najemcy nie dotyczą wad fizycznych Przedmiotu Najmu istniejących w dniu podpisania umowy i niemożliwych do ustalenia/wykrycia przez Najemcę przy zachowaniu należytej staranności.
3. Z uwagi na to, iż nieruchomości opisane w § 1 ust. 1 umowy, w tym i Przedmiot Najmu były przedmiotem inwestycji i objęty jest rękojmią i gwarancją udzieloną Właścicielowi - Gminie Miasto Szczecin przez Wykonawcę inwestycji, przeprowadzanie w tym okresie na Przedmiocie Najmu jakichkolwiek prac zmierzających do utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, a także zmierzających do przystosowania Przedmiotu Najmu do celów prowadzonej działalności wymagać będzie uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, który zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Właściciela – Gminy Miasto Szczecin. Zgodnie z postanowieniami umowy o roboty budowlane zawartej pomiędzy Właścicielem - Gminą Miasto Szczecin (Zamawiającym) a Wykonawcą inwestycji, Wykonawca jest odpowiedzialny wobec Zamawiającego z tytułu rękojmi za wady przedmiotu umowy, jeżeli wada zostanie stwierdzona przed upływem 75 (siedemdziesięciu pięciu) miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego (tj. od dnia 30 października 2019 r.), a niezależnie od uprawnień z tytułu rękojmi Wykonawca udzielił Zamawiającemu gwarancji na przedmiot umowy. Okres gwarancji wynosi 75 (siedemdziesiąt pięć) miesięcy od dnia podpisania protokołu odbioru końcowego.
4. Po upływie okresu rękojmi i gwarancji, o którym mowa w ust. 3 powyżej Najemca bez zezwolenia Wynajmującego, ma prawo przeprowadzać w Przedmiocie Najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie

- niepogorszoną, polegającą zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
5. Dokonywanie w Przedmiocie Najmu prac remontowych, modernizacyjnych i innych niż opisanych w ust. 4 wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, który zobowiązany jest do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Właściciela – Gminy Miasto Szczecin.
 6. W celu uzyskania zgody Wynajmującego, określonej w ust. 5, Najemca zawiadomi pisemnie Wynajmującego, w terminie co najmniej 60 dni przed planowanym terminem rozpoczęcia prac, o konieczności bądź potrzebie ich wykonania. Wynajmujący ma prawo odmówić zgody informując o tym pisemnie Najemcę nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni przed wskazanym terminem rozpoczęcia prac. Brak jakiejkolwiek informacji ze strony Wynajmującego w terminie wskazanym w poprzednim zdaniu jest równoznaczny z wyrażeniem zgody na wykonanie prac objętych zawiadomieniem Najemcy.
 7. W przypadku wystąpienia wad fizycznych, o których mowa w ust. 2 Najemca zawiadomi pisemnie Wynajmującego, na adres: Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Zachodniopomorskiego, ul. Kopalniana 2, 70-761 Szczecin. Nie zajęcie przez Wynajmującego stanowiska w terminie 30 (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, uprawnia Najemcę do przystąpienia do usunięcia wad fizycznych.
 8. W przypadku konieczności przeprowadzenia prac wykraczających poza zakres określony w ust. 4 o charakterze nagłym, koniecznych dla zabezpieczenia Przedmiotu Najmu przed zniszczeniem, pogorszeniem jego stanu, a spowodowanych w szczególności skutkami katastrof, klęsk żywiołowych, stanów nadzwyczajnych, Najemca jest uprawniony do ich przeprowadzenia bez uzyskania zgody Wynajmującego, o dokonaniu takich prac Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego.

§ 8 Nakłady

Nakłady i ulepszenia poniesione w trakcie trwania umowy dzierżawy przez Najemcę na Przedmiot Najmu lub z nim związane nie podlegają zwrotowi. Wynajmujący lub Właściciel – Gmina Miasto Szczecin ma prawo je zatrzymać bez obowiązku zwrotu ich równowartości. Postanowienia zdania pierwszego nie dotyczą nakładów poczynionych przez Najemcę w związku z bezczynnością Wynajmującego, o której mowa w § 7 ust. 7, a także nie dotyczą ulepszeń, w stosunku do których Wynajmujący podejmie decyzję o ich zatrzymaniu, z zastrzeżeniem postanowień § 9 ust. 5 poniżej.

§ 9 Zakończenie umowy

1. Po zakończeniu umowy najmu (niezależnie od formy jej zakończenia) Najemca, w zależności od uznania Wynajmującego zobowiązany będzie:
 - 1) w przypadku podjęcia przez Wynajmującego decyzji o zatrzymaniu poczynionych na Przedmiocie Najmu nakładów i ulepszeń, opuścić i uprzątnąć na własny koszt Przedmiot Najmu i wydać go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od daty zakończenia umowy najmu,
 - 2) w przypadku podjęcia przez Wynajmującego decyzji o usunięciu poczynionych na Przedmiocie Najmu nakładów i ulepszeń, przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego, tj. usunąć poczynione na Przedmiocie Najmu nakłady i ulepszenia (w tym rozebrać wzniesione inwestycje budowlane) oraz wydać go Wynajmującemu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie 30 dni od dnia zakończenia umowy najmu.

2. O dokonanym wyborze spośród określonych w ust. 1 uprawnień, Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie w terminie do 14 dni od dnia zakończenia umowy najmu.
3. Dla uniknięcia wątpliwości, strony oświadczają, że Wynajmujący jest uprawniony także do zatrzymania części ulepszeń Najemcy a w pozostałym zakresie żądania od Najemcy przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego lub innego stanu uzgodnionego pomiędzy stronami na piśmie.
4. W okresie od daty rozwiązania niniejszej umowy do upływu terminu wskazanego w ust. 1, właściwego odpowiednio do dokonanego przez Wynajmującego wyboru, Najemca zobowiązany będzie płacić Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości równej wysokości czynszu najmu brutto z ostatniego miesiąca obowiązywania umowy.
5. Rozliczenie poczynionych na Przedmiocie Najmu nakładów i ulepszeń, o których mowa w zdaniu trzecim § 8 nastąpi, po zakończeniu umowy i zwrocie Wynajmującemu Przedmiotu Najmu, według ich wartości, ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego, z uwzględnieniem stopnia ich amortyzacji. Przy czym Najemcy nie będzie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów i ulepszeń w przypadku:
 - 1) wypowiedzenia niniejszej umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym z przyczyn określonych w § 6 ust. 1 umowy,
 - 2) w przypadku nakładów i ulepszeń poniesionych wbrew postanowieniom § 7 Umowy.
6. W przypadku, gdy w terminie wskazanym w ust. 1 odpowiednim do dokonanego przez Wynajmującego wyboru, Najemca nie wyda Przedmiotu Najmu i nadal go zajmuje, będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu za każdy miesiąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu najmu netto z ostatniego pełnego miesiąca obowiązywania umowy.
7. W przypadku nie wykonania przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 w terminie w nim wskazanym, Wynajmujący będzie miał prawo dokonać rozbiórki pozostawionych przez Najemcę na Przedmiocie Najmu inwestycji budowlanych we własnym zakresie oraz obciążyć Najemcę poniesionymi z tego tytułu kosztami, które Najemca zobowiązany będzie pokryć w terminie wskazanym w wezwaniu Wynajmującego, nie krótszym jednak niż 30 dni.
8. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego szkody przekraczającej wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 4 ma on prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.

§ 10 Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności z rozszerzeniem o odpowiedzialność cywilną Najemcy dot. Przedmiotu Najmu z sumą gwarancyjną nie niższą niż 300 000,00 zł (słownie: trzysta tysięcy 00/100 złotych).
2. Najemca zobowiązuje się utrzymywać ubezpieczenie przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy i na każde żądanie niezwłocznie okazywać aktualną polisę ubezpieczeniową Wynajmującemu.
3. W przypadku zaistnienia zdarzenia objętego ubezpieczeniem, Najemca zobowiązany jest przekazać Wynajmującemu kopię dokumentacji otrzymywanej od zakładu ubezpieczeń. Odszkodowanie wypłacone Najemcy w związku z zaistnieniem zdarzeń objętych ubezpieczeniem, Najemca zobowiązany jest przeznaczyć na pokrycie strat związanych z zaistniałą szkodą i przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu przed uszkodzeniem.

§ 11 Właściwość sądu i prawa

1. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd Powszechny właściwy według miejsca siedziby Wynajmującego według prawa polskiego.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12 Klauzula salwatoryjna

Jeżeli niektóre z postanowień niniejszej umowy są lub staną się niekompletne lub nieskuteczne, nie spowoduje to naruszenia skuteczności umowy w jej pozostałej części. W takim wypadku strony zawierające umowę są zobowiązane zastąpić postanowienie niekompletne lub nieskuteczne uregulowaniem skutecznym prawnie, które będzie odpowiadało lub będzie najbliższe celowi i wytyczonym zamierzeniom postanowienia niekompletnego lub nieskutecznego.

§ 13 Zmiana umowy

Strony postanawiają, że wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14 Adres dla doręczeń

1. Strony oświadczają, że doręczenia kierowane będą na adres:
 - a) Wynajmującego: Województwo Zachodniopomorskie - Zespół Parków Krajobrazowych Województwa Zachodniopomorskiego, ul. Kopalniana 2, 70-761 Szczecin
 - b) Najemcy:
2. W przypadku zmiany adresu, Najemca winien ten fakt niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu. O ile tego nie uczyni pisma wysłane pod dotychczasowy adres będą uważane jako doręczone prawidłowo.

§ 15 Informacja publiczna

Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska strony, z którą Wynajmujący zawarł umowę, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ww. ustawie.

§ 16 Egzemplarze umowy

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 - Rzut pomieszczeń/powierzchni stanowiących Przedmiot Najmu
- Załącznik nr 2 – Protokół zdawczo-odbiorczy

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: