

Uгода z umową najmu

zawarta w dniur. w Lipnie pomiędzy
Marią Lapiere Mróz zamieszkałą w przy ul., prowadzącą działalność
gospodarczą pod nazwą z siedzibą w Dwerniku, NIP 6891042692
wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez zwaną dalej
Wnioskodawcą lub Wynajmującą

a

Gminą Miasta Lipna, 87-600 Lipno, pl. Dekerta 8, reprezentowaną przez:
Burmistrza Miasta Lipna – Janusza Dobrosia
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Jolanty Maciejko
zwaną dalej Uczestnikiem lub Najemcą

Strony w celu zakończenia sporu dotyczącego rozliczeń za korzystanie z nieruchomości
położonej w Lipnie przy ul. Piłsudskiego 23, oznaczonej w ewidencji gruntów jako
działka nr 1783/1 o pow. 0,4383 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW 37006,
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie - Wydział Ksiąg Wieczystych, w tym także w
celu ustalenia wysokości i rozliczenia należności z tytułu zwrotu wartości nakładów na
nieruchomości oraz ustalenia zasad i terminów wydania nieruchomości zawierają ugodę
następującej treści:

§ 1

1. Strony ustalają wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości
należnego Wnioskodawcy od Uczestnika za cały okres korzystania z
nieruchomości oraz wysokość wszelkich innych roszczeń związanych z
posiadaniem nieruchomości przez Uczestnika do dnia wejścia w życie
postanowień ugody na kwotę 1.038.611 zł brutto.
2. Kwota, o której mowa w ust 1 pomniejszona o należność opisaną w § 2 tj. kwota
555.219,04zł brutto zostanie zapłacona przez Uczestnika na rachunek bankowy
Wnioskodawcy w dwóch ratach tj. kwota 250.000 zł do dnia 30.06.2012 r. oraz
kwota 305.219,04 zł do dnia 18.05.2013 r.
3. Zapłata kwoty, o której mowa w ust 2 zaspokaja wszelkie roszczenia
Wnioskodawcy wobec Uczestnika wynikające z faktu samoistnego posiadania
nieruchomości przez Uczestnika w tym w szczególności: roszczenia wskazane w
zawezwaniu do próby ugodowej, roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z
rzeczy, o zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o
naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy.

§ 2

1. Strony ustalają wysokość kwoty należnej Uczestnikowi z tytułu roszczenia o zwrot
nakładów na nieruchomości na kwotę 520.875 zł brutto.
2. W związku z tym, że kwota należna Wnioskodawcy jest wyższa niż kwota
należna Uczestnikowi wierzytelności stron umarzają się wzajemnie do wysokości
wierzytelności niższej z chwilą uprawomocnienia się postanowienia Sądu
zatwierdzającego ugodę i umarzającego postępowanie i tym samym

Uczestnikowi pozostaje do zapłaty na rzecz Wnioskodawcy kwota, o której mowa w § 1 ust 2.

3. Z chwilą umorzenia wzajemnych roszczeń stron do kwoty, o której mowa w § 2 ust 1 zostaną zaspokojone wszelkie roszczenia cywilne Uczestnika wobec Wnioskodawcy wynikające z faktu samoistnego posiadania nieruchomości przez Uczestnika w tym w szczególności roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości.

§ 3

1. Strony ustalają, że wydanie nieruchomości Uczestnikowi nastąpi z chwilą uprawomocnienia się postanowienia Sądu o zatwierdzeniu ugody i umorzeniu postępowania zgodnie z umową najmu stanowiącą załącznik do ugody. Z tą chwilą dotychczasowy Uczestnik będący samoistnym posiadaczem stanie się posiadaczem zależnym.

§ 4

1. W przypadku nie dokonania zapłaty kwoty, o której mowa w § 1 ust 2 w terminie Wnioskodawcy należą się odsetki za opóźnienie w ustawowej wysokości jak dla zobowiązań cywilnych.
2. Postanowienia ugody wchodzi w życie z chwilą i pod warunkiem uprawomocnienia się orzeczenia Sądu zatwierdzającego ugodę i umarzającego postępowanie.
3. W sprawach nieuregulowanych w ugodzie zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
4. Spory mogące powstać z realizacji niniejszej ugody rozpatrzy właściwy Sąd w Lipnie.
5. Załącznikiem do ugody jest umowa najmu.

Załącznik

Umowa najmu

zawarta w dniur. w Lipnie pomiędzy
Marią Lapierre Mróz zamieszkałą w przy ul., prowadzącą działalność
gospodarczą pod nazwą z siedzibą w Dwerniku, NIP 6891042692
wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez zwaną dalej
Wynajmującą

a

Gminą Miasta Lipna, 87-600 Lipno, pl. Dekerta 8, reprezentowaną przez:
Burmistrza Miasta Lipna – Janusza Dobrosia
przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Jolanty Maciejko
zwaną dalej Najemcą

§ 1

1. Wynajmująca oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej
położonej w Lipnie przy ul. Piłsudskiego 23, oznaczonej w ewidencji gruntów jako
działka nr 1783/1 o pow. 0,4383 ha, zapisanej w księdze wieczystej KW 37006,
prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Lipnie - Wydział Ksiąg Wieczystych.

2. Bezsporne dla stron jest, że:

1) na nieruchomości znajdują się nakłady m.in. w postaci elementów
zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z wyposażeniem:

- a) budynek nr 1 o pow. zabudowy 389,00 m²;
- b) budynek nr 2 o pow. zabudowy 320,00 m²;
- c) budynek nr 3 o pow. zabudowy 38,00 m²;
- d) budynek nr 4 o pow. zabudowy 35,00 m²;
- e) budynek nr 5 o pow. zabudowy 69,00 m²;

2) budynki nr 1 i 2 wykorzystywane są dla celów oświatowych natomiast pozostałe
budynki pełnią funkcję pomocniczą dla budynków nr 1 i 2;

3) nieruchomość nie jest obciążona ograniczonymi prawami rzeczowymi;

4) stan faktyczny nieruchomości, w tym nakładów, co do których Najemcy
przysługuje względem Wynajmującego roszczenie o zwrot ich wartości zaspokojone w
zgodnie z postanowieniami ugody, został opisany w protokole stanowiącym załącznik do
umowy i utrwalony na zdjęciach załączonych do protokołu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy całą wymienioną w § 1 nieruchomość (przedmiot
umowy) w najem tj. do wyłącznego używania i pobierania pożytków z przeznaczeniem
na prowadzenie działalności oświatowej - przedszkola. Wyposażenie ruchome nie jest
przedmiotem najmu lecz stanowi własność Najemcy.

2. Najemca będzie używać przedmiot umowy z należyta starannością i jest
zobowiązany utrzymywać porządek na nieruchomości.

3. Najemca będzie w okresie obowiązywania umowy ponosił koszty eksploatacyjne,
w szczególności będzie ponosił koszty energii elektrycznej, ogrzewania, dostarczania
wody i odbioru ścieków, wywozu odpadów komunalnych, koszty wymaganych prawem

badań i przeglądów eksploatacyjnych. Podatek od nieruchomości obciąża Wynajmującego.

4. Najemca będzie wykonywał według swoich potrzeb czynności konserwacyjne oraz bieżące drobne naprawy i prace, na które składają się: malowanie ścian i sufitów, malowanie stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana źródeł światła, udrażnianie przewodów kanalizacyjnych, odśnieżanie dróg na nieruchomości, usuwanie nawisów śnieżnych i sopli oraz inne, nie wymienione a określone w art. 681 kc. drobne naprawy. Wykonanie tych prac nie wymaga uzyskania zgody Wynajmującego ani powiadomienia Wynajmującego.

Wykonanie wszelkich innych prac, innych niż określone w § 6 ust 3, na nieruchomości wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.

5. Wynajmujący w okresie obowiązywania umowy uprawniony jest dokonywać oględzin przedmiotu umowy w tym wszystkich znajdujących się na nieruchomości budynków w celu oceny ich stanu technicznego i konieczności przeprowadzenia remontów. W tym celu Najemca umożliwi Wynajmującemu wejście na nieruchomość i do pomieszczeń w godzinach pracy Najemcy w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.

6. Najemca w okresie obowiązywania umowy ponosić będzie odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w wynajmowanym obiekcie będące następstwem działania lub zaniechania Najemcy, jak też za szkody wyrządzone osobom trzecim pozostające w bezpośrednim związku z niewykonywaniem przez Najemcę obowiązku utrzymania porządku na nieruchomości.

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony od dnia uprawomocnienia się orzeczenia Sądu zatwierdzającego ugodę i umarzającego postępowanie.

2. Najemcy przysługuje, prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień lipca, jeżeli Najemca wysłał (nadał przesyłkę poleconą) Wynajmującemu wypowiedzenie w terminie od 1 stycznia do 31 marca roku, w którym ma nastąpić rozwiązanie umowy.

3. Wynajmującemu przysługuje, z zastrzeżeniem ust. ust 4, 5 i 6 prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem ze skutkiem na ostatni dzień września, jeżeli Wynajmujący wysłał (nadał przesyłkę poleconą) Najemcy wypowiedzenie w terminie od 1 września do 30 listopada roku poprzedzającego rozwiązanie umowy.

4. Prawo Wynajmującego do rozwiązania umowy jest wyłączone przez pierwsze trzy lata obowiązywania umowy.

5. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z 8 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku uniemożliwienia przedstawicielowi Wynajmującego dokonania sprawdzenia stanu nieruchomości w terminie zaproponowanym przez Wynajmującego z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.

6. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę z 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy:

1) Najemca opóźnia się w zapłacie czynszu na rzecz Wynajmującego i opóźnienie wynosi, co najmniej 60 dni (Przed dokonaniem wypowiedzenia Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze wypowiedzenia i udzieli mu dodatkowego 30 dniowego terminu dokonania zapłaty);

2) Najemca zaprzestał prowadzenia działalności oświatowej na nieruchomości;

7. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień otrzymania oświadczenia o wypowiedzeniu w przypadku, gdy Najemca oddał osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego cały przedmiot umowy do bezpłatnego używania lub go w całości podnajął.

9. W przypadku zaistnienia okoliczności, o którym mowa w § 3, Najemca obowiązany jest opuścić przedmiot umowy i strony zobowiązane są rozliczyć się nie później niż do godz. 14.00 ostatniego dnia okresu wypowiedzenia lub dnia następnego po otrzymaniu oświadczenia Wynajmującego, gdy rozwiązano umowę bez wypowiedzenia.

10. Rozwiązanie umowy w tym trybie nie rodzi po żadnej stronie roszczeń odszkodowawczych w stosunku do drugiej strony, z wyjątkiem roszczenia Najemcy o zwrot wartości ewentualnych nakładów poniesionych przez Najemcę za zgodą Wynajmującego po wejściu w życie niniejszej umowy, jeżeli nie zostaną roszczenia te zaspokojone przed rozwiązaniem umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu najmu w wysokości 0000.000 (..... ..) złotych miesięcznie.

2. Do czynszu, określonego w ust. 1 będzie doliczony podatek od towarów i usług (VAT), w obowiązującej w dniu wystawienia faktury wysokości.

3. Zapłata następować będzie z góry na podstawie faktury doręczonej Najemcy i wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy Wynajmującego: nr rachunku 50 1020 5558 1111 1840 4480 0044 , w terminie do 20 dnia każdego miesiąca.

4. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień obciążenia rachunku Najemcy.

5. Wynajmującemu przysługuje przez pierwsze trzy lata obowiązywania umowy tj. maksymalnie do końca 2014 r. jedynie prawo corocznej waloryzacji wysokości czynszu najmu na mocy jednostronnego oświadczenia woli, złożonego z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, o kwotę odpowiadającą rocznemu wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym waloryzację publikowanemu przez GUS. Począwszy od 2015 r. Wynajmujący może podwyższać czynsz także w oparciu o art. 685¹ k.c.

6. Nowa stawka czynszu obowiązuje Najemcę od pierwszego dnia miesiąca następującego po upływie okresu wypowiedzenia, o którym mowa w ust. 5 jednakże Najemca uprawniony jest w okresie wypowiedzenia złożyć oświadczenie o braku akceptacji wzrostu czynszu równoznaczne z wypowiedzeniem umowy najmu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec ostatniego miesiąca wypowiedzenia. Rozwiązanie umowy w tym trybie nie rodzi po żadnej stronie roszczeń odszkodowawczych w stosunku do drugiej strony z wyjątkiem roszczeń, o których mowa w § 3 ust. 10.

7. Jeżeli w trakcie obowiązywania umowy i przed zwrotem nieruchomości Wynajmującemu w wyniku zawinionego działania Najemcy zostanie wyrządzona szkoda w częściach składowych nieruchomości będącej przedmiotem umowy, Najemca wyrówna szkodę (z wyjątkiem przypadku opisanego w § 5 ust. 1) niezależnie od płatności należnego czynszu.

§ 5

1. Najemca jest uprawniony (lecz nie jest zobowiązany) do usunięcia z terenu nieruchomości całości lub dowolnej części nakładów poniesionych po dniu wejścia w życie umowy, w dowolnym czasie przed dokonaniem przez Wynajmującego zwrotu wartości nakładów lub innego rozliczenia Najemcy z Wynajmującym. W przypadku usunięcia przez Najemcę (przed dokonaniem wzajemnych rozliczeń) części nakładów Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot ich wartości w odpowiedniej części.

2. Po zakończeniu umowy najmu Najemca, jeżeli nie skorzysta z uprawnienia, o którym mowa w ust 1, wyda przedmiot umowy w stanie niepogorszonym ponad stan wynikający z prawidłowej eksploatacji zachowując prawo do żądania zwrotu wartości nakładów, o których mowa w § 1 i ewentualnych innych nakładów poniesionych przez Najemcę po dniu zawarcia niniejszej umowy, o ile rozliczenie Najemcy z Wynajmującym nie nastąpi wcześniej.

3. Najemcy przysługiwać będzie roszczenie o zwrot wartości tylko tych nakładów, które poniósł za zgoda Wynajmującego wg ich wartości ustalonej w dniu zakończenia umowy chyba, że strony postanowią inaczej w odrębnej umowie lub uzgodnieniach.

§ 6

Najemca zobowiązuje się dodatkowo:

a) używać przedmiot umowy zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy oraz zasadami prawidłowej gospodarki;

b) ponosić wszelkie koszty związane z własną działalnością w tym w szczególności dostosowujące przedmiot umowy do specyfiki swojej działalności;

c) zapewnić przestrzeganie, przez pracowników Najemcy lub inne osoby, za które ponosi odpowiedzialność, przepisów przeciwpożarowych, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz innych związanych z działalnością Najemcy na nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy;

d) uzyskiwać we własnym zakresie wszelkie zgody, pozwolenia, uzgodnienia związane z wykonywaną działalnością o ile są one wymagane przez przepisy odrębne;

e) utrzymywać czystość na nieruchomości, usuwać odpady i zanieczyszczenia także te, które zostały naniesionych przez klientów Najemcy, inne osoby korzystające z nieruchomości lub przez osoby trzecie;

f) ponosić koszty ubezpieczenia nieruchomości w tym także budynku od ognia i innych zdarzeń losowych oraz ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej posiadacza nieruchomości;

2. Najemca jest uprawniony do podnajęcia lub oddanie części przedmiotu najmu (w tym w szczególności niektórych pomieszczeń w budynku, lub części lub całości budowli wzniesionych na nieruchomości, powierzchni ścian, ogrodzeń itp) do bezpłatnego używania osobom trzecim.

3. Najemca jest uprawniony dokonywać niezbędne dla prowadzonej działalności zmiany i ulepszenia przedmiotu umowy na co Wynajmujący wyraża zgodę. Jeżeli Najemca dokona niezbędnych ulepszeń w oparciu o powyższe zezwolenie lecz bez dodatkowej zgody Wynajmującego nie przysługuje mu roszczenie o zwrot wartości dokonanych ulepszeń. Jeżeli Najemca uzyska zgodę na dokonanie stosuje się odpowiednio postanowienia § 5.

4. Jeżeli Najemca ulepszy przedmiot umowy w zakresie innym niż określony w ust. 3, Wynajmujący, jeżeli strony nie ustalą w momencie wyrażania zgody na dokonanie takich ulepszeń inaczej, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez

obowiązku zwrotu wartości ulepszeń, albo żądać przywrócenia stanu z dnia zawarcia umowy.

5. Najemca umożliwi wynajmującemu dokonanie nasadzeń drzew lub krzewów na terenie nieruchomości w terminach uzgodnionych przez strony w miejscach uzgodnionych przez strony.

6. Najemca umożliwi wynajmującemu wykonywanie remontów budynków znajdujących się na terenie nieruchomości w terminach uzgodnionych przez strony pod warunkiem, że prace remontowe nie spowodują zakłócenia pracy przedszkola.

7. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe na placu zabaw wobec osób korzystających z urządzeń placu zabaw oraz wobec osób trzecich.

§ 7

1. Niniejsza umowa w zakresie nią objętym zastępuje wszystkie dotychczasowe porozumienia i uzgodnienia między Stronami, w tym także ustne.

2. Strony niniejszym wyznaczają następujące osoby do bieżących kontaktów dotyczących realizacji niniejszej umowy:

a) ze strony Wynajmującego: _____

b) ze strony Najemcy : _____

3. Strony nie sprzeciwiają się informowaniu publicznie o treści umowy.

4. Wszelkie dokumenty, powiadomienia, oświadczenia, uzgodnienia, wnioski, zapytania, żądania stron będą sporządzane w formie pisemnej w języku polskim i będą doręczane listem poleconym lub kurierem lub osobiście na adresy podane poniżej ze skutkiem na dzień otrzymania korespondencji, z zastrzeżeniem, że każda ze stron może także doręczać oświadczenia na adres email lub fax ze skutkiem na dzień potwierdzenia odebrania odpowiednio emailem lub wygenerowania automatycznego potwierdzenia prawidłowego przesłania faxu pod warunkiem, że korespondencja mailowa lub fax zostanie wysłana w dniu roboczym (od poniedziałku do piątku) od godziny 8.00 do godziny 15.00 czasu polskiego i będzie każdorazowo potwierdzana listem poleconym nadanym najpóźniej następnego dnia roboczego.

Dla Wynajmującego :

Do rąk:

Adres:

Email:@.....

Fax: +48) 0

Dla Najemcy:

Do rąk:

Adres:

Email:@......pl

Fax: (+48) 0

5. Strony będą informować siebie wzajemnie o każdej zmianie organizacyjnej lub prawnej oraz o zmianie adresów. Brak informacji powoduje, że korespondencja wysłana na adres dotychczasowy jest skutecznie doręczona.

6. Strony będą informować się wzajemnie o każdej zmianie osób wyznaczonych i uprawnionych do kontaktów. Brak informacji powoduje, że korespondencja skierowana do dotychczas umocowanej osoby jest skutecznie doręczona.

7. Zmiana adresu lub osób nie wymaga zmiany umowy.

§ 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
2. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W przypadku, gdyby w trakcie umowy lub po jej zakończeniu przedmiot umowy miał być sprzedany Najemcy przysługuje prawo pierwokupu przedmiotu umowy, które może być wykonane przez Najemcę w ciągu 3 miesięcy od otrzymania zawiadomienia o sprzedaży.
4. Wynajmujący ma prawo w trakcie umowy zbyć nieruchomość w tym także wnieść przedmiot umowy jako aport do innego podmiotu jednakże zobowiązany jest uprzedzić Najemcę o swoim zamiarze z 6 miesięcznym wyprzedzeniem.
5. Strony będą dążyły do polubownego rozstrzygnięcia wszelkich sporów powstałych w związku z niniejszą umową, co jednak nie stanowi zapisu na sąd polubowny. Rozstrzygnięcie sporów wynikłych przy wykonywaniu niniejszej umowy strony poddają powszechnemu sądowi polskiemu właściwemu ze względu na siedzibę Najemcy.
6. Niniejszą umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Załącznik nr 1 – PROTOKÓŁ