

Urząd Gminy
ul. Przedszkolna 1
07-320 Małkinia Górna
tel. 29 644 80 00
fax. 29 745 51 18
e-mail. poczta@malkiniagorna.pl
http://www.malkiniagorna.pl/



Małkinia Górna, dnia 16 lutego 2024r r.

GNM.1431.2.2024

W nawiązaniu do wniosku o udzielenie informacji publicznej z dnia 2 lutego 2024 r. (data wpływu do UG 05.02.2024 r.) w sprawie kserokopii umowy najmu budynku po byłej Szkole Podstawowej w Kańkowie, w załączeniu przekazuję kopię umowy najmu dotyczącą byłej Szkoły Podstawowej w Kańkowie.

WÓJT
mgr Bożena Kordek

Sporządziła: Anna Pawłowska-Biegaj tel. 29 644 29 88



ANEKS NR 1/2023

do umowy najmu zawartej w dniu 04.08.2020r. pomiędzy

Gminą Małkinia Górna, ul. Przedszkolna 1, 07-320 Małkinia Górna, NIP: 759-16-24-930,
Regon: 550667920 zwaną w treści umowy „**Wynajmującą**”

w imieniu której działają:

Bożena Kordek Wójt - Gminy Małkinia Górna
przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy – Marzeny Kulesza**

a

Wiktoria Romańczyk prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi Gastronomiczne
„Wiktoria” Wiktoria Romańczyk 07 – 320 Małkinia Górna Kańkowo 58, NIP
REGON

zwaną w treści umowy „**Najemcą**”

Strony wprowadzają zmiany o następującej treści:

§ 1

§ 10 otrzymuje brzmienie:

„ Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony”.

§ 2

§ 11 otrzymuje brzmienie:

1. .. Tytułem najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości **2500 zł brutto** miesięcznie (słownie: dwa tysiące pięćset złotych, zero groszy).
2. Z początkiem każdego roku kalendarzowego czynsz dzierżawny będzie podwyższony o wskaźnik inflacji z roku poprzedniego ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

§ 3

Pozostałe warunki umowy pozostają bez zmian.

§ 4

Aneks wchodzi w życie z dniem **04 maja 2023 r.**

§ 5

Aneks sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący



Najemca

USŁUGI GASTRONOMICZNE
"WIKTORIA" Wiktoria Romańczyk
Kańkowo 58, 07-320 Małkinia Górna

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 04.08.2020r. pomiędzy

Gminą Małkinia Górna, ul. Przedszkolna 1, 07-320 Małkinia Górna, NIP: 759-16-24-930, Regon: 550667920 zwaną w treści umowy „Wynajmująca”

w imieniu której działają:

Bożena Kordek Wójt - Gminy Małkinia Górna
przy kontrasygnacie **Skarbnika Gminy – Marzeny Kulesza**

a

Wiktoria Romańczyk prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Usługi Gastronomiczne „Wiktoria” Wiktoria Romańczyk 07 – 320 Małkinia Górna Kańkowo 58, NIP

zwaną w treści umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej działki gruntu o nr ewidencyjnym 1298/1 o pow. 0,7359 ha położonej w Kańkowie dla której Sąd Rejonowy w Ostrowi Mazowieckiej prowadzi Księgę Wieczystą o nr OS1M/00031370/9.
2. Przedmiotem najmu jest część nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 o powierzchni około 0,440 ha (załącznik nr 1 oraz załącznik nr 1a)
3. Na przedmiotowej działce znajduje się:
 - a) budynek po byłej Szkole Podstawowej w Kańkowie (załącznik nr 7a i 7b) o łącznej powierzchni użytkowej 511,5m². Wykaz pomieszczeń stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
 - b) parking wykonany z kostki brukowej - załącznik nr 5 (a, b)
 - c) plac zabaw wraz z wyposażeniem: lokomotywa, bujaki sprężynowe, karuzela, zjeżdżalnia, sześciokąt, piramida linowa, bujaki podwójne - załącznik nr 6 (a, b, c, d, e, f).

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem na warunkach określonych niniejszą umową pomieszczenia, parking oraz plac zabaw.
2. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu opisanego w § 1 ust. 3 pkt. a umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności o charakterze gastronomicznym (zwanej dalej „Działalnością Najemcy”), Umową, obowiązującymi przepisami prawa oraz płacić terminowo umówiony Czynsz oraz inne opłaty wynikające z Umowy i podporządkować się zaleceniom Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do bezpłatnego udostępnienia lokalu na czas wyborów.
4. Najemca został poinformowany, że z sali nr 1 korzystać będzie Koło Gospodyń Wiejskich do czasu wygaśnięcia umowy użyczenia tj. do dnia 16.10.2020 r.- na co wyraża on zgodę.

§ 2

WYDANIE LOKALU

1. Wydanie Lokalu, parkingu oraz placu zabaw Najemcy nastąpi w dniu podpisania umowy.

2. Lokal zostanie wydany Najemcy w stanie technicznym określonym w **Załączniku nr 3** do Umowy.
3. W dniu wydania Lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, do którego mogą zostać zgłoszone zastrzeżenia dotyczące stanu technicznego Lokalu. Protokół zostanie podpisany przez obie Strony. Drobne lub nieistotne wady Lokalu nie stanowią podstawy do odmowy odbioru Lokalu przez Najemcę. Wady powinny zostać usunięte przez Wynajmującego w terminie uzgodnionym przez Strony w protokole zdawczo-odbiorczym.
4. Przedmioty (sprzęt) pozostający na wynajmowanej nieruchomości określa załącznik nr 4 do niniejszej umowy.
5. Wynajmujący może powstrzymać się z wydaniem Lokalu Najemcy w przypadku niewykonania zobowiązań wynikających z Umowy.

§ 3

PRACE ADAPTACYJNE

1. Prace adaptacyjne Najemca zobowiązuje się wykonać na własny koszt i ryzyko, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty związane z wyposażeniem Lokalu obciążać będą wyłącznie Najemcę.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę jakichkolwiek robót adaptacyjnych nie zatwierdzonych przez Wynajmującego, Wynajmujący jest upoważniony do domagania się od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego lub samemu przywrócić stan poprzedni na koszt i ryzyko Najemcy.
3. Prace adaptacyjne wykonywane przez Najemcę w Lokalu lub dotyczące Lokalu będą przeprowadzane z zachowaniem najwyższej staranności zgodnie z przepisami prawa i polskimi normami.
4. Po zakończeniu trwania umowy strony ustalają, iż koszt prac adaptacyjnych nie jest zwracany najemcy.

§ 4

UTRZYMANIE LOKALU

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania Lokalu, parkingu oraz placu zabaw na swój koszt w należyтым stanie technicznym zgodnym z przepisami prawa. W tym celu Najemca zobowiązany jest w szczególności do wykonywania wszelkich koniecznych konserwacji i napraw, w tym w szczególności: drobnych napraw podłóg, drzwi i okien, malowania ścian, podłóg oraz drzwi wejściowych, jak również drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody. Wykonanie tych prac przez Najemcę nie wymaga zgody Wynajmującego
2. Wynajmujący zobowiązany jest do wykonywania napraw związanych z wadami konstrukcyjnymi budynku, jak również napraw instalacji nie obciążających Najemcę.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za jakiegokolwiek szkody powstałe lub mogące powstać na skutek wykonania powyższych czynności, na skutek uchybienia powyższemu obowiązkowi bądź na skutek wykonania go w sposób nienależyty lub niezgodny z przepisami prawa.
4. Wynajmujący ma prawo wejść do Lokalu w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu. W tym celu Wynajmujący powiadomi Najemcę o konieczności wejścia do Lokalu z odpowiednim wyprzedzeniem, za wyjątkiem awarii i nagłych wypadków. Jeżeli w wyniku prac wykonywanych przez Wynajmującego, Najemca nie będzie mógł prowadzić

działalności w Lokalu przez okres przekraczający dwa tygodnie, Najemcy przysługuje wyłącznie prawo żądania obniżki czynszu i pozostałych opłat za czas w którym działalność w Lokalu nie mogła być prowadzona.

§ 5

ZASADY PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI W LOKALU

1. Najemca przeznaczyc Lokal wyłącznie na prowadzenie Działalności Najemcy.
2. Najemcy nie wolno prowadzić w Lokalu, innej działalności niż Działalność Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się uzyskać wszelkie zezwolenia, koncesje, uzgodnienia, niezbędne do prowadzenia Działalności Najemcy. Podmiotem odpowiedzialnym za uzyskanie tych zezwoleń jest wyłącznie sam Najemca, Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności w tym zakresie.
4. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia Działalności Najemcy zgodnie ze wszelkimi przepisami prawa, w tym w szczególności przepisami z zakresu ochrony środowiska, BHP, PPOŻ, sanitarnymi.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać Lokalu, także tymczasowo, w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania, lub w podnajem lub w jakikolwiek inny sposób przenieść jego posiadania na osobę trzecią.
6. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z Umowy.
7. Najemca umożliwi Wynajmującemu wstęp do Lokalu w godzinach jego otwarcia, w celu upewnienia się, że Najemca wywiązuje się z zobowiązań wynikających z postanowień Umowy, a także wstęp po godzinach, w sytuacjach wystąpienia awarii lub jakiegokolwiek zagrożenia dla życia lub zdrowia.
8. Ubezpieczenie mienia znajdującego się w Lokalu obciąża Najemcę.

§ 6

SZYLD

1. Najemca jest uprawniony i zobowiązany korzystać z szyldu na zewnątrz Lokalu, zlokalizowanego na frontowej części elewacji budynku w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
2. Koszty wykonania szyldu zostaną pokryte przez Najemcę.
3. Najemca nie może umieszczać na zewnątrz Lokalu innych reklam bez uzyskania zgody Wynajmującego.

§ 7

ODPOWIEDZIALNOŚĆ NAJEMCY ZA OSOBY TRZECIE

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez jego personel, wykonawców, kontrahentów oraz dostawców i inne osoby działające na zlecenie lub na rzecz Najemcy, a także przez gości i klientów Najemcy, w urządzeniach i wyposażeniu Lokalu, parkingu oraz placu zabaw.
2. Szkody o których mowa powyżej zostaną niezwłocznie naprawione przez samego Najemcę. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez Najemcę obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,

Wynajmujący będzie uprawniony do zlecenia wykonania odpowiednich napraw osobie trzeciej na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 8

REMONTY I MODERNIZACJE

1. Wynajmujący, bez prawa Najemcy do żądania odszkodowania, ma prawo wykonywać w budynku wszelkie prace związane naprawą, modernizacją, rekonstrukcją, rozbudową oraz usuwaniem awarii. W tych celach Wynajmujący ma prawo m.in. instalować, konserwować, użytkować, przerabiać, naprawiać, wymieniać rury, przewody, kable, druty oraz wszelkie inne instalacje, które przechodzą przez Lokal Najemcy.
2. Wynajmujący zobowiązany jest organizować prace, o których mowa w ust. 1 z jak najmniejszą uciążliwością dla Najemcy.
3. Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu zastępczego, ani prawo do obniżki czynszu oraz innych opłat wynikających z niniejszej Umowy z tytułu wykonywania przez Wynajmującego prac w Lokalu lub na terenie budynku.
4. Koszty poniesione przez Najemcę na wykonanie modernizacji instalacji elektrycznej w wynajmowanym budynku wynoszą 7 500 zł.
5. Przegląd techniczny placu zabaw będzie wykonany przez Wynajmującego.

§ 9

WYŁĄCZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI WYNAJMUJĄCEGO

1. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego i jego ubezpieczyciela w następującym zakresie:
 - a) przerw w dostawie wody, energii elektrycznej, ciepła i innych mediów,
 - b) skutków działań innych osób prowadzących działalność na terenie budynku, ich pracowników, dostawców jak również klientów, których postępowanie uzasadnia pociągnięcie tych osób do odpowiedzialności,
 - c) kradzieży lub innego czynu niedozwolonego popełnionego przez osobę trzecią wobec Najemcy.
 - d) siły wyższej.

§ 10

CZAS TRWANIA NAJMU

Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas określony od 04.08.2020r. do 03.05.2023r.

§ 11

CZYNSZ NAJMU

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości **1 626,02 zł netto**.
2. Czynsz najmu, o którym mowa powyżej zostanie powiększony o obowiązującą stawkę podatku od towarów i usług VAT.
3. Po ustaniu epidemii kwota czynszu będzie ponownie negocjowana.

4. Najemca będzie wpłacał czynsz najmu z góry do 10 dnia miesiąca za poszczególne miesięczne okresy płatności wraz z należną kwotą podatku od towarów i usług (VAT) na rachunek Wynajmującego w BS Małkinia Górna nr 24 8923 1021 0100 0169 2001 0011.
5. Za dzień zapłaty czynszu najmu uznawany będzie dzień uznania rachunku Wynajmującego należną kwotą.
6. Zmiana przez Wynajmującego numeru rachunku bankowego, na który przekazywane są należności czynszowe, nie stanowi zmiany niniejszej Umowy i do swej skuteczności wymaga jedynie przesłania pisemnego oświadczenia Wynajmującego na adres Najemcy, listem poleconym, wskazującego nowy numer rachunku, na który mają być dokonywane wpłaty należności czynszowych.

§ 12

POZOSTAŁE OPŁATY

1. Wynajmujący obciążać będzie Najemcę kosztami mediów związanych z użytkowaniem i utrzymaniem Lokalu, tj.:
 - a) wody;
 - b) energii elektrycznej;
 - c) ogrzewania;
 - d) monitoringua także należności cywilnoprawne.
2. Opłata za korzystanie z wody i energii elektrycznej będzie obliczana na podstawie wskazań liczników oraz cen dostawcy.

§ 13

PRZYCZYNY ROZWIĄZANIA UMOWY

1. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę za porozumieniem.
2. Wynajmujący może rozwiązać Umowę ze skutkiem natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia przed upływem okresu na jaki została zawarta w następujących przypadkach:
 - a) opóźnienia Najemcy z zapłatą całości lub części czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej Umowy za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości i bezskutecznym upływie tego terminu,
 - d) otwarcia likwidacji Najemcy,
 - e) nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień dotyczących warunków zagospodarowania Lokalu lub prowadzenia w Lokalu prac adaptacyjnych bez wymaganej zgody Wynajmującego
 - f) nieutrzymywania Lokalu przez Najemcę w należywym stanie technicznym i estetycznym;
 - g) używania Lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z Umowy, w tym w szczególności prowadzenia na terenie Lokalu zakazanej działalności, albo trwałego zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności,
 - h) oddania Lokalu osobie trzeciej do używania w jakiegokolwiek formie, także nieodpłatnie, w tym jego podnajmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a także w razie

naruszenia zakazu przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy na osoby trzecie,

- i) uchylania się Najemcy od odbioru Lokalu i w innych przypadkach wskazanych w Umowie.
3. Niezależnie od powyższych postanowień w przypadku, gdy zaległości z tytułu czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej Umowy przekroczą dwa okresy płatności lub w przypadku złożenia przez Wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu Umowy w trybie opisanym w ust. 2 powyżej, Najemca wyraża niniejszym zgodę na odłączenie przez Wynajmującego mediów doprowadzonych do Lokalu.
4. Celem uchylenia ewentualnych wątpliwości, za niezapłacenie czynszu za dwa pełne okresy płatności poczytywać się będzie brak w ogóle płatności czynszu lub innych opłat za dwa okresy płatności, jak również sytuację, w której na skutek częściowych jedynie wpłat czynszu lub innych opłat za więcej niż dwa okresy płatności – suma niedopłaconych części czynszów stanie się równa wartości dwóch pełnych czynszów.

§ 14

ZWROT LOKALU

1. Najemca jest zobowiązany najpóźniej w dniu upływu okresu najmu, a w przypadku rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, w terminie 3 (trzech) dni od daty rozwiązania Umowy, posprzątać Lokal, usunąć z niego należące do niego przedmioty ruchome i zwrócić go Wynajmującemu. Strony potwierdzą zwrot Lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W razie opóźnienia Najemcy w zwrocie Lokalu, Najemca zobowiązany będzie zapłacić Wynajmującemu karę umowną w wysokości czterokrotności dziennego czynszu (powiększonego o stawkę podatku VAT) za każdy dzień opóźnienia, aż do czasu faktycznego opuszczenia przez niego Lokalu i opróżnienia go, płatną w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania Wynajmującego do zapłaty kary umownej.
3. W razie opóźnienia Najemcy w wydaniu Lokalu, Wynajmujący będzie uprawniony ponadto do przejęcia Lokalu, także bez obecności Najemcy, łącznie z prawem do usunięcia zabezpieczeń Lokalu, na co Najemca wyraża niniejszym zgodę.
4. Najemca jest zobowiązany przywrócić Lokal do stanu z chwili wydania go Najemcy, chyba że Strony uzgodnią inne zasady zwrotu Lokalu. W żadnym wypadku Najemcy nie przysługują do Wynajmującego roszczenia związane z pozostawieniem w Lokalu jakichkolwiek ulepszeń.

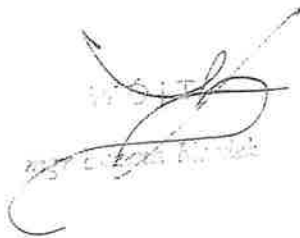
§ 15

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wynajmujący ma prawo przenieść prawa i obowiązki z Umowy na osobę trzecią jedynie za zgodą Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony zgodnie postanawiają, że w przypadku stwierdzenia, iż którekolwiek z postanowień Umowy jest z mocy prawa nieważne lub bezskuteczne, okoliczność ta nie będzie miała wpływu na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień, chyba że z okoliczności wynikać będzie w sposób oczywisty, iż bez postanowień bezpośrednio dotkniętych nieważnością lub bezskutecznością, Umowa nie zostałaby zawarta.
4. Załączniki powołane w treści Umowy stanowią integralną część Umowy.

5. W przypadku sprzeczności pomiędzy treścią Załączników a treścią Umowy, postanowienia Umowy mają znaczenie rozstrzygające.
6. Wszelkie spory wynikające z Umowy będą rozstrzygane w drodze wzajemnych negocjacji. W przypadku braku porozumienia zostaną poddane pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby Wynajmującego.
7. Korespondencja pomiędzy Stronami będzie dokonywana na piśmie. Rozwiązanie lub wypowiedzenie niniejszej Umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
8. Strony zobowiązują się informować wzajemnie o zmianie adresu niezwłocznie, pod rygorem traktowania korespondencji przesłanej na ostatni adres podany przez Stronę zgodnie z Umową jako skutecznie doręczonej.
9. Jakikolwiek pismo wysłane na adres Najemcy wskazany w Umowie, jako adres do korespondencji (lub inny oficjalnie zgłoszony adres) niepodjęte przez Najemcę w terminie lub, którego odbioru Najemca odmówił, uznane będzie za skutecznie doręczone z upływem terminu, w którym Najemca był zobowiązany odebrać pismo, albo z dniem, w którym Najemca odmówił odbioru pisma. W razie konieczności, Wynajmujący będzie mógł doręczyć korespondencję w inny sposób, w szczególności w Lokalu.
10. Do spraw nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
11. Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzniących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

W imieniu Wynajmującego:



W imieniu Najemcy:

USŁUGI GASTRONOMICZNE
"WIKTORIA" *Wiktoria Romańczyk*
Kańkowo 58, 07-320 Małunia Górna

Umowę przygotowała: Iwona Jarząbek

