

**UMOWA NAJMU LOKALU
użytkowego**

zawarta w dniu 2018 roku, w Pustkowie-Osiedlu, pomiędzy:

Gminą Dębica, ul. Stefana Batorego 13, 39-200 Dębica, NIP 872-221-67-36.

reprezentowaną przez :

Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji Gminy Dębica, Pustków-Osiedle 36A, 39-206 Pustków-Osiedle,
reprezentowany z upoważnienia Wójta Gminy Dębica przez Dyrektora - **Krzysztofa Lipczyńskiego**,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
....., NIP Regon reprezentowaną przez:

- -

zwanym dalej „**Najemcą**”.

Strony zawierają umowę następującej treści:

**§ 1
oświadczenia Stron**

1. **Wynajmujący** oświadcza, że:

- a) pomieszczenia użytkowe, położone w budynku Kompleksu Basenów „NEMO” w Pustkowie-Osiedlu 36 A, obejmujące:
 - pomieszczenie gospodarcze o pow. użytkowej 2,38 m²,
 - toaleta pracowników kuchni o pow. użytkowej 5,14 m²,
 - zaplecze o pow. użytkowej 10,61 m²,
 - bufet o pow. użytkowej 23,13 m²,
 - część salki kawiarni (zlokalizowana na balkonie obok miejsca dla widowni) o pow. 18,74 m²
zwane dalej „lokałem”, o łącznej powierzchni **60,00 m²**

są w trwałym zarządzie Gminnego Ośrodka Sportu i Rekreacji Gminy Dębica

b) lokal wyposażony jest w następujące instalacje:

- wody zimnej,
- wody ciepłej,
- elektryczną,
- ogrzewania,

c) rozporządzanie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,

d) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,

e) nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu przez Wynajmującego niniejszej umowy.

2. **Najemca** oświadcza, że:

- a) jest zainteresowany wykorzystaniem lokalu do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej,
- b) po jego stronie nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.

- c) posiada umiejętności i zasoby finansowe umożliwiające realizację umowy zgodnie z jej przedmiotem i założeniami.
- d) działalność będącą przedmiotem niniejszej umowy rozpocznie od dnia r.

§ 2

przedmiot umowy

1. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal, o którym mowa w §1 pkt 1 a) do używania w ten sposób, że w lokalu będzie prowadzona działalność gastronomiczna, a Najemca lokal w tym celu przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu.
2. Najemca, mając na względzie przedmiot umowy będzie współpracował z Wynajmującym w celu osiągnięcia wysokiego poziomu działalności prowadzonej przez Wynajmującego.

§ 3

czynsz i opłaty eksploatacyjne

1. Począwszy od pierwszego miesiąca najmu, Najemca będzie płacił czynsz co miesiąc w wysokości $60,00 \text{ m}^2 \times \dots \text{ zł} = \dots + 23\% \text{ VAT} = \dots$ (słownie:.....).
2. Wynajmujący obciążał będzie Najemcę na podstawie zainstalowanych podliczników za koszty:
 - dostawy i zużycia energii elektrycznej,
 - dostawy wody i odprowadzania ścieków.
3. Czynsze oraz opłaty eksploatacyjne płatne będą na podstawie wystawianych przez Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji Gminy Dębica faktur VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazywany w fakturach VAT. Faktury wystawiane będą na koniec każdego miesiąca.
4. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość wglądu w dokumenty rozliczeniowe, na podstawie, których ustalono wysokość opłat należnych od Najemcy.
5. Najemca we własnym imieniu i na własny rachunek, niezwłocznie po wydaniu Najemcy lokalu, zawrze umowy o świadczenie usług dotyczących wywozu nieczystości stałych.
6. W razie opóźnienia w uiszczeniu czynszu lub opłat eksploatacyjnych Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.
7. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że:
 - a) czynsz za niepełny miesiąc wykonywania umowy wynosi 1/30 (jedna trzydziesta) umówionego czynszu za każdy dzień najmu,
 - b) w czynszu uwzględniona jest zapłata za korzystanie przez Najemcę z lokalu Wynajmującego oraz sprzętu, będącego na wyposażeniu lokalu bez opłat eksploatacyjnych.
8. W przypadku nieopuszczenia lokalu przez Najemcę po wygaśnięciu umowy, Najemca zostanie obciążony opłatą w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.
9. Zmiana stawki czynszu może nastąpić z powodu wzrostu wskaźnika inflacji opublikowanego przez GUS w Biuletynie Statystycznym za ostatnie 12 miesięcy, a także w przypadku zmiany opłat podatku od nieruchomości.

§ 4

wydanie lokalu

Z czynności wydania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenia i instalacji na dzień wydania. Protokół, po sporządzeniu, będzie stanowił Załącznik do umowy.

§ 5

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu tylko w umówiony sposób, a nadto powstrzyma się od wszelkich działań zakłócających działalność prowadzoną przez Wynajmującego.

2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać lokalu osobom trzecim w odpłatne lub nieodpłatne używanie lub użytkowanie.
3. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska niezbędne uzgodnienia i zezwolenia organów administracji potrzebne w sprawach reklamy zewnętrznej, a reklamę taką może zamieścić po wyrażeniu przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej.
4. Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, zobowiązuje się do dokonywania bieżących (wynikających z bieżącej eksploatacji), drobnych napraw i konserwacji, celem zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym, a w szczególności do napraw i konserwacji wynikających z bieżącej eksploatacji lokalu:
 - podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - okien i drzwi,
 - instalacji grzewczej, w części położonej w lokalu,
 - instalacji wodno-kanalizacyjnej, w części położonej w lokalu, wraz z tzw. „białym montażem”,
 - instalacji elektrycznej, w części położonej w lokalu, wraz z osprzętem,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - malowanie i naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - innych koniecznych remontów,
 - pozostałych obowiązków wynikających z art. 61 i art. 62 prawa budowlanego.
5. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za czystość w lokalu, a także zobowiązuje się do dokonywania dezynsekcji i deratyzacji. Ponadto, Najemca ponosi współodpowiedzialność za czystość klatki schodowej i korytarza, prowadzących do lokalu.
7. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zalania, innych zdarzeń związanych z działaniem siły wyższej oraz działań osób trzecich. Dokument ubezpieczenia Najemca przedstawi Wynajmującemu w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy.
8. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.
9. Najemca zobowiązany jest do korzystania z Lokalu w sposób, który nie będzie naruszał ogólnie przyjętych zasad współżycia społecznego oraz nie będzie zakłócał lub utrudniał korzystania z innych lokali i pomieszczeń znajdujących się w budynku.
10. Najemca zobowiązany jest ponadto do :
 - a. Zabezpieczenia we własnym zakresie Lokalu od włamań i kradzieży,
 - b. Przestrzegania przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, przeciwpożarowych, porządkowych i innych związanych z korzystaniem z Lokalu i prowadzoną działalnością.

§ 6

kontrola

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu i Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.
2. Przeprowadzenie kontroli wymaga uprzedzenia Najemcy o jej dacie i godzinie, najpóźniej na trzy dni przed dniem kontroli.
3. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, najczęściej raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.
4. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń, o których mowa w § 5 pkt 3 oraz posiadanie Polisy, o której mowa w § 5 pkt 7.

§ 7

obowiązki Wynajmującego, wyłączenie odpowiedzialności

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:
 - a) zapewnianie ogrzewania lokalu i utrzymywanie sprawnego działania instalacji.
 - b) udzielanie bez zbędnej zwłoki zgód na zawarcie przez Najemcę umów wymienionych w § 3 ust. 5, jeżeli zgody takie będą wymagane.
 - c) umożliwianie dostawcom i klientom Najemcy korzystania z parkingów przy budynku Wynajmującego, przy czym, dostawcom - na czas niezbędny do rozładunku, a klientom, w przypadku organizacji zamkniętych imprez okolicznościowych, jeżeli korzystanie przez nich z parkingu zostało uzgodnione z Wynajmującym.
2. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na parkowanie na parkingu Wynajmującego samochodów Najemcy.
3. Wynajmujący nie odpowiada za ewentualne szkody powstałe na parkingu w pojazdach Najemcy i jego klientów, spowodowane przez osoby trzecie lub siłę wyższą.

§ 8

nakłady

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do umówionego wykorzystania, pod warunkiem że nakłady te, w rozumieniu przepisów podatkowych, nie będą miały charakteru inwestycji w obcym środku trwałym.
2. Przed dokonywaniem nakładów innych niż wymienione w ust. 1, Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu projekt tych nakładów i może przystąpić do ich ponoszenia po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, obejmującej także akceptację kwoty nakładów.
3. Wszystkie nakłady na lokal Najemca będzie ponosił własnym staraniem i na własny koszt, przed ich poniesieniem przedstawi pisemny kosztorys nakładów, zaś po poniesieniu poinformuje Wynajmującego na piśmie o wartości nakładów i doręczy kopie faktur VAT lub rachunków dotyczących nakładów.
4. Po zakończeniu najmu z upływem okresu na jaki umowa została zawarta, albo okresu, o którym mowa w § 10 ust. 3, Najemca usunie z lokalu nakłady, które można odłączyć bez uszkodzenia lokalu, a inne nakłady pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.
5. W razie dokonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów, o których mowa w ust. 2, bez zgody Wynajmującego, Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany będzie przywrócić lokal do stanu poprzedniego lub, według wyboru Wynajmującego, pozostawić te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

§ 9

czas umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia do dnia

§ 10

ustanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) będzie zalegał z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez co najmniej 30 dni,

- b) naruszy postanowienia niniejszej umowy, w szczególności dotyczące zaniechania prowadzenia działalności gastronomicznej, podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego osobom trzecim czy też uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 6 umowy.
 - c) bez zgody Wynajmującego naruszy umówiony sposób korzystania z lokalu.
2. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Wynajmujący utraci władanie lokalem,
 - b) zostanie wydany nakaz zaprzestania działalności gastronomicznej w lokalu na skutek uchybienia przez Wynajmującego obowiązkom z § 7 ust. 1 lit. a) lub b).
 3. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
 4. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opuścić lokal wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcę reprezentującymi, w ciągu 3 (trzech) dni od momentu rozwiązania lub upływu okresu najmu, i przekazać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania zgodnego z umową.
 5. W przypadku powstania w Lokalu zniszczeń i uszkodzeń, przekraczających normalne zużycie Lokalu, Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu kosztów ich usunięcia i przywrócenia Lokalu do właściwego stanu.

§ 11

postanowienia końcowe

1. Wszelkie oświadczenia Stron składane w wykonaniu niniejszej umowy, pod rygorem bezskuteczności winny być dokonywane w formie pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności załatwiać ugodowo, a jeżeli nie osiągną porozumienia w terminie 14 (czternaście) dni od daty pisma strony występującej ze sporem, spór rozstrzygnie sąd rzeczowo właściwy dla Wynajmującego.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: