

PROJEKT UMOWY

nr/2015

**Najmu lokalu do prowadzenia działalności usługowej lub usługowo-gastronomicznej
w Krośnie Odrzańskim przy ul. Pułaskiego 3 w Hali Sportowo-Widowiskowej**

zawarta w dniu 2015 r. w Krośnie Odrzańskim pomiędzy:

Gminą Krosno Odrzańskie - Ośrodkiem Sportu i Rekreacji
z siedzibą przy ul. Pułaskiego 3, 66-600 Krosno Odrzańskie
NIP 9261629813, REGON 000658633,
zwanym dalej „Wynajmującym” reprezentowanym przez :

1. Pana Tomasza Struka – Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji w Krośnie Odrzańskim,
2. Panią Kamillę Łabuć – Głównego Księgowego

a

.....
zarejestrowaną w pod numerem ewidencyjnym
NIP, REGON,
zwanym dalej „Najemcą”
umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia 2015 r. w najem:
 - a. lokal użytkowy - kawiarnię z salą barową i zapleczem – 174,95 m²;
 - b. toaletę – 3,15 m².Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń – **178,00 m²**, zwanych w dalszej części przedmiotem najmu.
2. Najemca ma prawo do prowadzenia działalności od poniedziałku do niedzieli w dogodnych dla siebie godzinach.

§ 2

Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz wraz z energią cieplną w wysokości zł netto miesięcznie (słownie: zł 00/100) + obowiązujący VAT.
2. W terminie 14 dni od zawarcia umowy w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim Najemca zobowiązany jest złożyć informację o nieruchomości będącej przedmiotem najmu celem ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.
3. Zmiana stawki podatku VAT skutkować będzie zmianą wysokości czynszu dzierżawnego bez potrzeby zmiany umowy.

4. Wynajmujący ma prawo corocznie podwyższać czynsz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedni bez sporządzania zmian umowy.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
4. Najemca zobowiązany jest w ciągu 30 dni od dnia wydania przedmiotu umowy do rozpoczęcia działalności zgodnej z przeznaczeniem lokalu.
5. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

§ 5

1. Opłaty za energię elektryczną, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzanie ścieków, Najemca będzie opłacał oddzielnie na podstawie wystawionych faktur, przyjmując obowiązujące ceny wg wskazań liczników oraz innych rozliczeń.
2. Należności za wywóz i utylizację nieczystości stałych Najemca będzie rozliczał się oddzielnie na podstawie zawarcia odrębnej umowy z firmą świadczącą ww. usługi. Miejsce składowania nieczystości określa się przy bocznym wejściu do Hali od strony Szkoły Podstawowej nr 3.
3. Najemca ponosi wszelkie opłaty wynikające z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z Uchwałą nr XLI/316/13 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 października 2013 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.
4. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia przedmiotu najmu w wysokości równej jednomiesięcznemu czynszowi + obowiązujący VAT. Depozyt nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.
5. Wyplata depozytu nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy na konto wskazane przez Najemcę. Depozyt może zostać zaliczony na poczet czynszu w przypadku pisemnego wniosku Najemcy lub w przypadku zaległości w opłacie czynszu najmu.
6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy i zapłacenia tantiem z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w wykorzystaniu utworów muzycznych bądź nagrań audiowizualnych.

§ 6

1. Opłaty wynikające z § 3 i § 5 Najemca regulować będzie comiesięcznie na podstawie faktur dostarczonych przez Wynajmującego na rachunek bankowy BZ WBK O/Krosno Odrzańskie Nr **51 1090 1551 0000 0001 0677 3876**.
2. Faktura za miesiąc poprzedzający miesiąc wystawienia faktury VAT będzie wystawiona do 15 dnia tego miesiąca z terminem płatności – 14 dni.
3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu należności kwoty opłat na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmujący upoważniony jest do naliczenia odsetek ustawowych.

§ 7

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
 - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego użytkowania.

3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

§ 8

1. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego wprowadzić zmian przebudowań w wynajmowanym pomieszczeniu.

2. Najemca zobowiązuje się do przywrócenia pierwotnego stanu lokalu po rozwiązaniu umowy.

3. Przywrócenie pierwotnego stanu lokalu nastąpi nie później niż w terminie 20 dni od dnia rozwiązania umowy.

4. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania.

§ 9

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż., z zakresu higieny i ochrony środowiska oraz organizowania szkoleń własnych i personelu. Wszystkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Najemcę.

§ 10

Najemca obowiązany będzie do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności.

§ 11

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dysponować wynajmowanym pomieszczeniem na rzecz osób trzecich w formach prawem przewidzianych.

§ 12

Najemca założy własne zabezpieczenie pomieszczenia i we własnym zakresie zabezpieczy wszystkie materiały przed mogącymi wystąpić zdarzeniami losowymi lub kradzieżą.

§ 13

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat, tj. od 2015 r. do 2018 r.
2. Najemca obowiązany jest po zakończeniu najmu opróżnić i wydać Wynajmującemu pomieszczenia w terminie 7 dni od wygaśnięcia umowy.
3. W razie nie opuszczenia najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w wysokości podwójnej stawki czynszu za każdy miesiąc.
4. W razie stwierdzenia uszkodzeń w lokalu, Najemca zobowiązuje się do usunięcia ich we własnym zakresie lub zapłacenia za ich naprawę.
5. Strony umowy mają prawo jej wypowiedzenia tylko z ważnej przyczyny podanej na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące licząc od dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 14

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia jej zawarcia.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach:
 - jeden egzemplarz dla Najemcy,
 - jeden egzemplarz dla Wynajmującego,
 - jeden egzemplarz dla Wydziału Finansowego Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim.
3. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

NAJEMCA

WYNAJMUJACY

.....

.....

Zatwierdzam

(-) Tomasz Struk
Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji
w Krośnie Odrzańskim