

UMOWA – PROJEKT NR
NAJMU LOKALU DO PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWEJ
W KAWIARNI WRAZ Z MIEJSCEM NA OGRÓDEK KONSUMPCYJNY –
PRZYLEGLY DO LOKALU PRZY CENTRUM REKREACYJNYM /KRĘGIELNI/
PRZY UL. POCZTOWEJ 27 W KROŚNIE ODRZAŃSKIM

Zawarta w dniu 2020 r. w Krośnie Odrzańskim pomiędzy:

Gminą Krosno Odrzańskie, ul. Parkowa 1, 66-600 Krosno Odrzańskie, NIP: 926-10-00-601, reprezentowaną przez Ośrodek Sportu i Rekreacji w Krośnie Odrzańskim, ul. Pułaskiego 3, 66-600 Krosno Odrzańskie, zwaną dalej „Wynajmującym” reprezentowaną przez:

1. **Tomasza Struka** – dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji w Krośnie Odrzańskim,
2. **Kamillę Łabuć** – główną księgową Ośrodka Sportu i Rekreacji w Krośnie Odrzańskim

a

Panią/ Panem, zamieszkałą/ym w,
ul., NIP, zwaną/ym dalej
„Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia07.2020 r. w najem lokal użytkowy w Centrum Rekreacyjnym /kręgielni/ do prowadzenia działalności usługowej - kawiarni o powierzchni 65,20 m² (zaplecze kuchenne, łazienka z toaletą, magazyn) wraz z terenem na ogródek konsumpcyjny o powierzchni 55,00 m² (od strony płyty głównej stadionu), zwany w dalszej części przedmiotem umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w godzinach otwarcia Centrum Rekreacyjnego w Krośnie Odrzańskim. Inne godziny otwarcia i zamknięcia lokalu wymagają uprzedniej zgody Wynajmującego.

§ 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 w wysokości zł netto + obowiązująca stawka VAT za 1 m² (słownie: 00/100).
2. Cena czynszu za powierzchnię wynajmowanego lokalu użytkowego za miesiąc stanowi kwotę: + obowiązująca stawka VAT (słownie: zł).
3. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz dzierżawny za plac pod ogródek konsumpcyjny – 55,00 m² w wysokości 24,00 zł netto +% VAT = zł brutto za 1 m² rocznie (słownie: 00/100 zł).
4. Opłata dzierżawna za plac pod ogródek konsumpcyjny, uiszczana będzie zgodnie z § 6.1. – 6.3. Zarządzenia nr 89/18 Burmistrza Krosna Odrzańskiego z dnia 10 lipca 2018 r. w sprawie

ustalenia stawek czynszów za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie udostępnionych w trybie przetargowym i bezprzetargowym, tj. w ciągu 14 dni po podpisaniu umowy.

5. 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.

6. Zmiana stawki podatku VAT, skutkować będzie zmianą wysokości czynszu dzierżawnego bez potrzeby zmiany umowy.

7. 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 wszelkich 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. 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. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał opłaty za energię elektryczną, ciepłą, dostawy ciepłej i zimnej wody, odprowadzenia ścieków (przyjmując obowiązujące stawki), według wskazań podliczników oraz innych rozliczeń.

2. Najemca jest zobowiązany w ciągu 10 dni od rozpoczęcia działalności do zawarcie umowy na wywóz nieczystości. Podmiot w porozumieniu z Wynajmującym ustawia własne pojemniki na nieczystości.

3. Najemca ponosi wszelkie opłaty wynikające z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z Uchwałą nr XIII/119/19 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 22 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Krosno Odrzańskie.

4. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia przedmiotu najmu w wysokości równej jednomiesięcznemu czynszowi + VAT, co równa się kwocie (słownie:) na rachunek bankowy Santander Bank Krosno Odrzańskie nr 45 1090 1551 0000 0001 1072 8286. Depozyt nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.

5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy i zapłacenia tantiem ZAIKS z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w wykorzystaniem utworów muzycznych bądź nagrań audiowizualnych.

§ 6

1. Opłaty wynikające z § 3 ust. 1 i § 5 ust. 1 Najemca regulować będzie comiesięcznie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego na rachunek bankowy Santander Bank 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 nie pogorszonym. 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. 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 RODO. Wszystkie zaniechania 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

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może prowadzić działalności innej niż określona w § 1 umowy.

§ 14

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. od lipca 2020 r. do lipca 2023 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 zapłacenia za ich naprawę.
5. Strony umowy mają prawo jej wypowiedzenia tylko z ważnej przyczyny podanej na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi dwa miesiące licząc od dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.

§ 15

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

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 17

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 18

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

WYNAJMUJĄCY

.....

.....