

WZÓR UMOWY

UMOWA – NR
NAJMU LOKALU DO PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI HANDLOWO-
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 2023 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 3H, 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 oświadcza, że jest trwałym zarządcą nieruchomości położonej w obrębie 0002 m. Krosno Odrzańskie oznaczonej, jako działka nr **167/4** oraz **168/2**, dla której prowadzona jest księga wieczysta numer ZG1K/00031464/8. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości, na której zlokalizowany jest lokal wraz z ogródkiem konsumpcyjnym, jest Gmina Krosno Odrzańskie.

2. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia ... sierpnia 2023 r. do dnia.... sierpnia 2026 r. w najem lokal użytkowy w Centrum Rekreacyjnym (kręgielni) do prowadzenia działalności handlowo-usługowej - kawiarni o powierzchni 86,21 m² (zaplecze kuchenne, łazienka z toaletą, magazyn, sala główna) wraz z terenem na ogródek konsumpcyjny o powierzchni 55,00 m² (od strony płyty głównej stadionu), zwany w dalszej części przedmiotem umowy.

3. 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

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym, w jakim znajduje się przedmiot najmu, określony w §1 niniejszej umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nieuciążliwy oraz nieutrudniający korzystanie innym osobom z pozostałej części budynku.

3. 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. Cena czynszu za wynajem lokalu użytkowego – kawiarni zgodnie z protokołem z przetargu z dnia..... wynosi: + obowiązująca stawka VAT (słownie: zł) = brutto za miesiąc (słownie:.....).

2. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz dzierżawny za plac pod ogródek konsumpcyjny – 55,00 m² w wysokości 550,00 zł netto + 23% VAT = 676,50 zł brutto rocznie (słownie: sześćset siedemdziesiąt sześć złotych 50/100).

3. Opłata dzierżawna za plac pod ogródek konsumpcyjny, uiszczana będzie zgodnie z § 7.1. – 7.3. Zarządzenia nr 67/21 Burmistrza Krosna Odrzańskiego z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie ustalenia stawek czynszów za dzierżawę gruntów stanowiących własność Gminy Krosno Odrzańskie udostępnionych w trybie przetargowym i bezprzetargowym. Opłata roczna (czynsz dzierżawny), bez wezwania, płatna jest do dnia 30 czerwca każdego roku na konto Ośrodka Sportu i Rekreacji w Santander Bank Polska S.A. 2 Oddział Krosno Odrzańskie nr 51 1090 1551 0000 0001 0677 3876. Dla umów zawartych po 30 czerwca, płatna jest z góry w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy.

4. 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.

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

§ 4

1. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał opłaty za energię elektryczną, 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 z podmiotem świadczącym te usługi. Najemca w porozumieniu z Wynajmującym ustawia własne pojemniki na nieczystości w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.

3. Najemca będzie uiszczal ryczałtową opłatę za energię ciepłą w wysokości 500,00 zł brutto (słownie: pięćset zł) miesięcznie.

4. Najemca ponosi wszelkie opłaty wynikające z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z Uchwałą nr LIV/410/22 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 25 listopada 2022 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na terenie Gminy Krosno Odrzańskie.

5. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia (kaucji) 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.

6. Kwota kaucji przeznaczona jest na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego do Najemcy, które mogą powstać w trakcie obowiązywania niniejszej umowy. W szczególności

kaucja zabezpiecza roszczenia Wynajmującego o zapłatę czynszu, należności za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu, a także odszkodowań należnych Wynajmującemu od Najemcy oraz innych należności, które Najemca jest zobowiązany uiścić na rzecz Wynajmującego na podstawie niniejszej umowy lub przepisów prawa.

7. Kaucję określoną w ust.1 Wynajmujący zwróci w ciągu 14 dni od dnia rozwiązania umowy i dokonania wzajemnych rozliczeń na pisemny wniosek Najemcy, chyba, że nastąpi jej umniejszenie zgodnie z wyżej wymienionymi postanowieniami umowy. Zwrot kaucji następuje bez odsetek lub innych kwot według jej wartości nominalnej.

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

§ 5

1. Opłaty wynikające z § 3 ust. 1 i § 4 ust. 1 i ust. 3 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 terminowej płatności kwoty czynszu lub innej należności wynikających z niniejszej umowy, zostaną naliczone, bez konieczności przedstawienia dodatkowego powiadomienia, odsetki ustawowe.

§ 6

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. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z pomieszczeniem, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania, chyba, że odrębne pisemne porozumienie stron stanowi inaczej.

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.

§ 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 pogorszonego. 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 jest zobowiązany do opracowania i wdrożenia wszelkiej wymaganej prawem dokumentacji w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej, a także do opracowania i wdrożenia dokumentacji higieniczno – sanitarnej związanej z obróbką żywności.

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

§ 9

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

§ 10

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

§ 11

1. Wynajmujący zastrzega sobie, że nie ponosi odpowiedzialności z tytułu wypadków losowych w szczególności takich jak: powódź, grad, pożar itp. Z tego tytułu Najemca nie będzie rościł pretensji do Wynajmującego i nie będzie domagał się w szczególności odszkodowania lub obniżenia czynszu.

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

§ 12

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

§ 13

1. Umowę zawiera się na okres 3 lat tj. od sierpnia 2023 r. do sierpnia 2026 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.

§ 14

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

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych 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

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

Krosno Odrzańskie, 7 czerwca 2023 r./ Podpisał Tomasz Struk