

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu w Strzyżowie, pomiędzy:

1. **Gminą Strzyżów, z siedzibą: 38-100 Strzyżów, ul. Przeclawczyka 5 NIP 819-15-62-982, reprezentowana przez Pana: mgr inż. Wiesław Chlipała – dyrektor Centrum Sportu Turystyki i Rekreacji w Strzyżowie, na podstawie pełnomocnictwa nr 83/20 z dnia 1 czerwca 2021 r., zwanym dalej *Wynajmującym*,**

a

2. **Panią/Panem, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą:, wpisaną do działalności gospodarczej prowadzonej przez pod nr NIP, zwaną dalej *Najemcą*,**

§ 1

PRZEDMIOT UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej w Strzyżowie przy ul. Polnej 1, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzyżowie księga wieczysta nr KW 33143.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal, znajdujący się na parterze nieruchomości określonej w ust. 1, o łącznej pow. **106 m²**, zgodnie z planem obiektu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu gastronomicznego.
3. W związku z przekazaniem do używania lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia następujących świadczeń dodatkowych:
 - a. zapewnienie energii elektrycznej,
 - b. zapewnienie dostawy ciepła (c.o.),
 - c. zapewnienie dostępu do toalet i wody bieżącej.

§ 2

CZYNSZ I OPŁATY DODATKOWE

1. Ustala się czynsz najmu za lokal, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy najmu w wysokości **zł netto** plus należny podatek od towarów i usług VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni, co daje łącznie miesięcznie kwotę **netto** **zł** (słownie:zł /100) plus należny podatek od towarów i usług VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry, na podstawie wystawionej przez Wdierżawiającego faktury VAT, w terminie **21 dni** od daty jej wystawienia, na wskazany numer rachunku bankowego.
3. W przypadku nieterminowego płacenia czynszu przez Dzierżawcę, Wdierżawiający za okres zalegania z płatnościami będzie naliczał odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.
4. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje:
 - a. korzystanie przez Najemcę z wynajętej powierzchni,
 - c. utrzymanie porządku na zewnątrz budynku oraz w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych,

- d. podatki i opłaty dotyczące nieruchomości określonych w § 1,
 - e. ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych żywiołów oraz odpowiedzialności cywilnej,
 - f. usuwanie awarii, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca.
5. W całym okresie używania lokalu Najemca poza płaceniem czynszu będzie zobowiązany uiszczać opłaty eksploatacyjne zgodnie z następującymi zasadami:
- a. **za energię elektryczną** – wg odczytu licznika, przedmiocie najmu z zastosowaniem stawki dostawcy energii,
 - b. **za zimną wodę** – zgodnie z odczytem licznika znajdującego się w przedmiocie najmu - wg cen zatwierdzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Rzeszowie.
 - c. **za ciepłą wodę** – zgodnie ze wskazaniem licznika znajdującego się w przedmiocie najmu – wg ceny ryczałtowej, zgodnie z cennikiem zatwierdzonym przez Burmistrza Strzyżowa
 - d. **za odprowadzanie ścieków** – zgodnie ze wskazaniem licznika znajdującego się w przedmiocie najmu – wg cen zatwierdzonych przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie w Rzeszowie,
 - e. **za ciepło** opłata ryczałtowa, zgodnie z cennikiem zatwierdzonym przez Burmistrza Strzyżowa,
 - f. **za wywóz nieczystości** Najemca jest zobowiązany do podpisania odrębnej umowy z przedsiębiorcą, posiadającym zezwolenie na odbiór nieczystości stałych z terenu gminy Strzyżów.
6. Należności, o których mowa w ust. 1 i 5 lit. e, będą płatne w terminie 7 dni, na podstawie wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego.
7. Dla należności, o których mowa w ust. 5 lit. a-d Wynajmujący jest zobowiązany przedstawić Najemcy kserokopie faktur przesłanych mu przez dostawcę świadczeń dodatkowych oraz wyliczenie kosztów, przypadających do zapłaty przez Najemcę.
8. Wynajmujący oświadcza, iż w przypadku **zamknięcia obiektu krytej pływalni** z powodu przerwy technicznej Wynajmującego – czynsz będzie pomniejszany proporcjonalnie (kwotę zmniejszenia oblicza się dzieląc kwotę netto czynszu przez liczbę dni danego miesiąca)
9. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w jako podatnik VAT o numerze NIP
10. Czynsz może być waloryzowany nie częściej niż raz na dwanaście miesięcy, nie mniej niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja może nastąpić po upływie roku od daty zapłaty przez Najemcę pierwszego czynszu, o którym mowa w ust. 1.
11. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.
12. Dzierżawca wpłaci przed zawarciem umowy **kaucję zabezpieczającą** na konto Wyzierżawiającego: **BS Strzyżów**

2	6	9	1	6	8	0	0	0	4	0	0	2	0	3	0	9	4	2	0	0	0	0	0	2	0
numer rachunku bankowego																									

w wysokości **3 krotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto** na poczet pokrycia zaległego czynszu i kosztów ewentualnego remontu lokalu po zwolnieniu go przez Dzierżawcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia. W przypadku gdy kaucja nie pokryje dwukrotność czynszu brutto, Dzierżawca dopłaci Wyzierżawiającemu różnicę do wysokości trzykrotnej kwoty czynszu brutto w terminie 30 dni od daty wezwania przez Wyzierżawiającego.

13. W przypadku zwolnienia lokalu w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego i niezaleganiu Dzierżawcy z czynszem, kaucja pieniężna zostanie zwrócona na rachunek Najemcy w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy najmu.

§ 3

SPOSÓB UŻYTKOWANIA

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje do używania lokal, o którym mowa w § 1 na urządzenie lokalu pod usługi z zakresu gastronomii lub handlu art. spożywczymi.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacji w budynku, w którym znajduje się lokal, a ponadto oświadcza, że przekazuje lokal do używania w stanie odpowiadającym warunkom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, określonym obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zgodnie z przeznaczeniem obiektu.
3. Wynajmujący usunie niezwłocznie na własny koszt szkody i awarie, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca.
4. Najemca zobowiązuje się do:
 - a. dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji lokalu, oraz bieżącej konserwacji lokalu,
 - b. używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym umową,
 - c. dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, p.poż. i ochrony mienia,
 - d. powiadamiania Wynajmującego o zauważonych usterkach i wadach lokalu w celu przeprowadzenia niezwłocznego remontu i napraw,
 - e. udostępnienia Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, lokalu w celu dokonania przeglądów.
5. Najemca może nieodpłatnie wywiesić dotyczące go tablice informacyjne, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku w miejscach ustalonych z Wynajmującym.
6. Wynajmujący zgadza się na każdorazowe wejście do lokalu załóg interwencyjnych, zatrudnionych przez Najemcę na podstawie odrębnej umowy, w sytuacji wykrycia zagrożenia alarmowego.
7. Najemca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia lokalu.
8. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie, przekazać do użytkowania lub podnajmować osobom trzecim przedmiotu najmu.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy wniesione do lokalu.

§ 4

Obowiązki określone w § 3 ust. 4 lit. b. i c. ciążą na Najemcy także w odniesieniu do części wspólnych nieruchomości, o której mowa w § 1, oraz wszelkich rzeczy ruchomych, znajdujących się na częściach wspólnych.

§ 5

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ WYPOWIEDZENIA

1. Umowa zostaje zawarta na **czas określony, na okres 3 lat**: od do
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę, gdy:
 - a. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu opłat eksploatacyjnych, za co najmniej dwa okresy płatności,
 - b. Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy i pomimo wezwania Wynajmującego nie zastosuje się do jej postanowień.
3. Za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy najmu będzie pobierana opłata w wysokości **150 zł brutto** za każdy dzień.

§ 6

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Obie strony wyrażają zgodę na wzajemną reklamę i promocję prowadzonej działalności oraz zobowiązują się do wspólnej organizacji przedsięwzięć mających na celu kreowanie pozytywnego wizerunku współpracujących podmiotów.
3. W sprawach nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
4. Dla sporów wynikłych na tle postanowień niniejszej umowy właściwy jest Sąd Powszechny, którego właściwość ustalona zostanie zgodnie z ustawą kpc.
5. Korespondencja adresowana będzie na adres:
 - a)
 - b) Centrum Sportu Turystyki i Rekreacji ul. Polna 1, 38-100 Strzyżów
6. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencję skierowaną na poprzedni adres uważa się za doręczoną.
7. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....

AKCEPTUJE WARUNKI UMOWY

.....

(podpis Oferenta)