

UMOWA NAJMU NR/2024

zawarta w dniu r. w Strzyżowie, pomiędzy:

1. **Gmina Strzyżów, z siedzibą: 38-100 Strzyżów, ul. Przeclawczyka 5 NIP 8191562982, reprezentowana przez Pana mgr. inż. Wiesława Chlipałę – dyrektora Centrum Sportu Turystyki i Rekreacji w Strzyżowie, na podstawie pełnomocnictwa nr 83/20 z dnia 1 czerwca 2020 r. zwanym dalej „Wynajmującym”**

a

2. **Panią/Panem, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą:, wpisaną do działalności gospodarczej prowadzonej NIP, Regon, zwanym 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**, wraz z wyposażeniem, opisanym w protokole zdawczo-odbiorczym, 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. zapewnienia energii elektrycznej,
 - b. zapewnienia dostawy ciepła (c.o.),
 - c. zapewnienia dostępu do toalet i wody bieżącej.

§ 2

CZYN SZ 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 00/100*) plus należny podatek od towarów i usług VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w terminie **21 dni** od daty jej wystawienia, na wskazany numer rachunku bankowego.
3. W przypadku nieterminowego płacenia czynszu przez Najemcę, Wynajmujący za okres zalegania z płatnościami będzie naliczał odsetki w ustawowej wysokości.
4. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje:
 - a. korzystanie przez Najemcę z najętej powierzchni.
 - c. utrzymanie porządku w pomieszczeniach wspólnie użytkowanych,
 - d. podatki i opłaty dotyczące nieruchomości określonej w § 1,
 - e. ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych żywiołów,
 - f. usuwanie awarii, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca.
5. W całym okresie używania lokalu Najemca będzie uiszczać opłaty za usługę pomocniczą do czynszu zgodnie z następującymi zasadami:

- a. **za energię elektryczną** – wg odczytu licznika, zainstalowanego dla wynajmowanego lokalu z zastosowaniem stawki dostawcy energii;
 - b. **za zimną wodę** – wg wskazania licznika znajdującego się w przedmiocie najmu - wg cen i stawek opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zatwierdzonych dla PGKiM Sp. z o. o. w Strzyżowie, zatwierdzonych przez PGW Wody Polskie;
 - c. **za ciepłą wodę** – wg wskazania licznika znajdującego się w przedmiocie najmu – wg ceny ryczałtowej **24,28 brutto za 1m3**;
 - d. **za odprowadzanie ścieków** – wg wskazania licznika znajdującego się w przedmiocie najmu - wg cen i stawek opłat dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków zatwierdzonych dla PGKiM Sp. z o. o. w Strzyżowie, zatwierdzonych przez PGW Wody Polskie;
 - e. **za ciepło** opłata ryczałtowa na podstawie średniej ceny ciepła na terenie miasta Strzyżowa, tj. **5,04 zł/m² brutto**.
6. za **wywóz nieczystości** Najemca jest zobowiązany do podpisania odrębnej umowy z przedsiębiorcą, posiadającym zezwolenie na odbiór nieczystości stałych z terenu gminy Strzyżów.
 7. Pierwsza faktura płatna będzie do dnia**2024 r.** Kwotę za pierwszy czynsz należy pomniejszyć o wadium (10% ceny wywoławczej) wpłacone w dniu2024 r. w wysokości: zł,
 8. Dla należności, o których mowa w ust. 5 lit. a Wynajmujący jest zobowiązany każdorazowo przedstawić Najemcy kserokopię faktur przesłanych mu przez dostawcę świadczeń dodatkowych oraz wyliczenie kosztów, przypadających do zapłaty przez Najemcę.
 9. Wynajmujący oświadcza, iż w przypadku **zamknięcia obiektu krytej pływalni** z przyczyn niezależnych od Najemcy, w taki sposób, że Najemca nie będzie mógł prowadzić działalności – czynsz będzie pomniejszany za każdy dzień zamknięcia obiektu, proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu (np. o 1/30 lub 1/31)
 10. 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.
 11. Dzierżawca wpłaci przed zawarciem umowy **kaucję zabezpieczającą** na konto Wdzierżawiającego : 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 Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia. W przypadku gdy kaucja nie pokryje dwukrotność czynszu brutto, Najemca dopłaci Wynajmującego różnicę do wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto w terminie 30 dni od daty wezwania przez Wynajmującego.
12. W przypadku zwolnienia lokalu w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego i nie zaleganiu Najemcy z czynszem, kaucja pieniężna zostanie zwrócona na rachunek Najemcy.

§ 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, których koszt nie przekracza jednorazowo 1.000,00 zł brutto (słownie: jeden tysiąc złotych 00/10) oraz bieżącej konserwacji lokalu, z wyłączeniem § 2, ust. 4, lit. f.
 - 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 tablice informacyjne, dotyczące jego działalności, 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 zgody Wynajmującego, dokonywać w lokalu zmian sprzecznych z umową lub jego przeznaczeniem, określonym w §1 ust.2, a w szczególności:**
 - a. zmieniać profilu działalności w odniesieniu do lokalu;
 - b. podnajmować, poddzierżawiać lub oddawać w bezpłatne używanie osobom trzecim;
 - c. dokonywać trwałych zmian fizycznych w lokalu, w postaci wszelkiego rodzaju adaptacji budowlanych, przebudów, dobudów, wyburzeń, oraz zmian elementów stałych powodujących wypaczenie dotychczasowo przyjętego wyglądu i standardów.

§ 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 niniejsza zostaje zawarta na **czas określony: od dnia2024 r. –2027 r.**
2. **Wynajmujący** może wypowiedzieć niniejszą umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku, gdy:
 - a. Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych, za co najmniej **dwie okresy płatności**, i nie uregulował zobowiązania pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu 1 miesiąca.
 - b. Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.
 - c. Najemca został postawiony w stan likwidacji, złożono wniosek o ogłoszenie jego upadłości, jak również zostało zajęte jego mienie w wyniku egzekucji komorniczej,
3. **Wynajmujący** może wypowiedzieć umowę z zachowaniem **6 miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, gdy zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym na cele statutowe Wynajmującego.
4. **Najemca** może wypowiedzieć niniejszą umowę, z zachowaniem **6 miesięcznego okresu wypowiedzenia**, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku ogłoszenia stanu epidemii lub innego stanu wyjątkowego i związane z tym ograniczenie lub zawieszenie

prowadzenia działalności gospodarczej Najemcy lub Wynajmującego.

5. Za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy najmu będzie pobierana opłata w wysokości **40 zł brutto** z 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) Najemca: adres e'mail:
 - b) Wynajmujący: **ul. Polna 1, 38-100 Strzyżów**, adres e'mail: **administracja@cstr.pl**
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)