

W Z Ó R UMOWY NAJMU

lokalu użytkowego położonego w Staszowie przy ul. Rynek 1.

zawarta w dniu roku w Staszowie pomiędzy:

1. Gminą Staszów zwaną w treści umowy „**Wynajmującym**”, NIP 866-160-87-31, REGON 830409749 reprezentowaną przez Burmistrza Miasta i Gminy Staszów – Leszka Kopia przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta i Gminy Staszów Henryki Skowron

a

2. reprezentowanym przez zwanym w treści umowy „**Najemcą**”,

o następującej treści:

Oświadczenia Wynajmującego.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że :

a) jest właścicielem nieruchomości gruntowej, zabudowanej budynkiem, położonej w miejscowości Staszów przy ul. Rynek 1, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 1706 o powierzchni 0,5527 ha.

b) dla nieruchomości, o której mowa w lit. a) prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Staszowie w Wydziale Ksiąg Wieczystych księga wieczysta nr KI1A/00027085/0,

c) w budynku o którym mowa w lit. a) wyodrębniony jest lokal użytkowy o powierzchni 381,28 m², składający się z korytarza o pow. 126,82 m², dwóch sal restauracyjnych o pow. odpowiednio 31,95 m² oraz 33,70 m², zaplecza o pow. 14,39 m², pomieszczenia magazynowego o pow. 15,55 m², sali bankietowej o pow. 15,01 m², szatni o pow. 14,68 m², trzech zapleczy kuchennych o pow. odpowiednio 12,24 m², 12,59 m², 14,99 m², WC o pow. 1,35 m² usytuowanych na parterze ww. budynku oraz trzech korytarzy o pow. odpowiednio 3,79 m², 8,06 m², 10,93 m², łazienki męskiej o pow. 6,25 m², łazienki damskiej o pow. 7,62 m², komunikacji o pow. 2,01 m², sanitariatu o pow. 6,54 m², szatni o pow. 16,13 m², pomieszczenia socjalnego o pow. 20,91 m², dwóch pomieszczeń WC o pow. odpowiednio 1,89 m², 1,92 m² oraz schowka o pow. 1,96 m² usytuowanych w piwnicach ww. budynku.

Lokal wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodno-kanalizacyjną, centralnego ogrzewania z kotłowni zewnętrznej.

d) nieruchomość gruntowa, o której mowa w lit. a) zabudowana budynkiem jest wolna od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich,

e) nieruchomość gruntowa, o której mowa w lit. a) położona jest w strefie ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Staszowa – historycznego miasta lokacyjnego z XVI w.

Oświadczenie Najemcy

§ 2

Najemca oświadcza, że:

- a) w lokalu, o którym mowa w §1 lit. c) prowadzić będzie działalność gospodarczą gastronomiczną.
- b) zapoznał się, ze stanem techniczno-sanitarnym, lokalu o którym mowa w § 1 lit. c) i nie wnosi do nich żadnych uwag.
- c) po okresie obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest na żądanie Wynajmującego do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu.
- d) w razie nie zastosowania się do zapisów §2 lit. c) Najemca zrzeka się roszczenia zwrotu kwoty nakładów poniesionych na przedmiot najmu w wyniku prac remontowych, których zakres Najemca przedstawi przed podpisaniem umowy, celem uzyskania akceptacji Wynajmującego.

Przedmiot i czas trwania umowy.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal o którym mowa w § 1 lit. c) w celu prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej o której mowa w § 2 lit. a), na czas jednego roku tj. od..... do r. z zastrzeżeniem § 6 ust. 1, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, określony w § 5 umowy.
2. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.
3. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w ciągu 30 dni od dnia rozwiązania/ wygaśnięcia niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, którego wzór stanowi załącznik nr 2 do umowy.

Bezpłatne używanie i Podnajem.

§ 4

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może oddać przedmiotu najmu, opisanego w § 1 lit.c, osobom trzecim.
2. W przypadku oddania lokalu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.
3. W przypadku, gdy w wyniku naruszenia przez Najemcę zakazu, o którym mowa w ust. 1, Wynajmujący poniesie szkodę materialną, Najemca poniesie karę umowną w wysokości 2-krotności kwoty miesięcznego czynszu netto, a jeśli wysokość szkody będzie wyższa pokryje całą szkodę.

Czynsz.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za przedmiot umowy określony w § 3 ust.1, w kwocie netto..... złotych.(słownie:..... złotych).
2. Do czynszu, o którym mowa w ust. 1, doliczana będzie kwota podatku VAT według obowiązującej stawki.
3. Czynsz będzie płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca po wcześniejszym wystawieniu faktury VAT przez Wynajmującego, na konto bankowe PKO Bank Polski SA 61 1020 2629 0000 9702 0330 0787.
4. W przypadku nieuregulowania czynszu najmu w terminie wynikającym z niniejszej umowy, będą naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie za każdy dzień opóźnienia w dokonaniu zapłaty.

5. W przypadku opóźniania się przez najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, wynajmujący dokonane wpłaty zaliczy w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz najbardziej zaległy, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.

6. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności wynikających z niniejszej umowy na wskazany rachunek Wynajmującego.

Prawa i obowiązki Wynajmującego.

§ 6

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Wynajmujący ma prawo ją wypowiedzieć z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia w sytuacji:

- a) gdy Najemca korzysta z przedmiotu najmu w celu innym niż określony w § 3 ust.1 umowy.
- b) gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące najmu
- c) gdy Najemca nie wykonuje obowiązków, o których mowa w § 7 umowy,
- d) rozpoczęcia prac związanych z rewitalizacją „Rynku”

2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności:

- a) za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej,
- b) za szkody w majątku Najemcy znajdującym się w lokalu lub poza lokalem oraz za jakiegokolwiek szkody wyrządzone przez Najemcę osobom trzecim.

Prawa i obowiązki Najemcy.

§ 7

1. W okresie obowiązywania niniejszej umowy Najemca jest zobowiązany do :

- a) zawarcia umowy na dostawę energii elektrycznej,
- b) zawarcia umowy na dostawę centralnego ogrzewania;
- c) zawarcia umowy na dostawę wody i odprowadzanie ścieków;
- d) zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych;
- e) zawarcia umowy na dostawę gazu;
- f) w okresie obowiązywania umowy Najemca jest zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości, zgodnie z decyzją oraz innych opłat związanych z przedmiotem najmu;
- g) do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac wykończeniowych i adaptacyjnych oraz związanych z wyposażeniem lokalu użytkowego, w celu przystosowania go do prowadzenia działalności gastronomicznej;
- h) dokonywania na swój koszt bieżących napraw, remontów i konserwacji niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, w tym wszelkich przeglądów wymaganych przepisami ustawy prawo budowlane;
- i) w przypadku dokonywania remontu, uzyskania zgody Wynajmującego oraz wymaganych prawem, w tym prawem budowlanym pozwoleń i zezwoleń na dokonywanie tych prac;
- j) zabezpieczyć lokal przed kradzieżą i włamaniem oraz do ewentualnego ubezpieczenia wyposażenia lokalu wraz z towarem, skutki nie ubezpieczenia obciążają Najemcę;
- k) nie umieszczać na budynku szyldów, neonów, reklam, spotów i innych oznaczeń Najemcy oraz osób trzecich bez uprzedniej zgody Wynajmującego;
- l) przy zakończeniu niniejszej umowy do zwrotu w stanie nie pogorszonym, przedmiotu najmu.

Zakończenie umowy.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go Wynajmującemu w terminie 30 dni od dnia rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez Najemcę lub nieprzystąpienia do spisania protokołu w terminie wskazanym przez Wynajmującego Najemcę obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez Wynajmującego.

§ 9

W przypadku niewydania i nieopóżnienia lokalu w terminie, o którym mowa w § 8 ust. 1, Wynajmujący naliczać będzie opłatę w wysokości 50,00 zł (słownie: pięćdziesięciu złotych 00/100) za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

§ 10

Doręczenia

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) WYNAJMUJĄCY- Urząd Miasta i Gminy w Staszowie, ul. Opatowska 31 28-200 Staszów
 - 2) NAJEMCA –
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane stronie pod adres, określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

Postanowienia końcowe

§ 11

1. Najemca nie ma prawa rozwiązać bez wypowiedzenia ani wypowiedzieć niniejszej umowy, przed upływem terminu jej obowiązywania.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności takiej zmiany.
4. Wszelkie spory związane z zawarciem i realizacją niniejszej umowy podlegać będą rozstrzygnięciu przez właściwe dla miejsca położenia przedmiotu najmu sądy powszechne.
5. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca zaś dwa Wynajmujący.

ZAŁĄCZNIKI:

1. Protokół zdawczo-odbiorczego.
2. Wzór protokołu zdawczo odbiorczego (po zakończeniu umowy).

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

NAJEMCA

.....