

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w Mszczonowie pomiędzy:

Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów,
działającym w imieniu

Gmina Mszczonów, Pl. Piłsudskiego 1, 96-320 Mszczonów, NIP: 838-14-26-420,
reprezentowana przez:

-

-

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....

reprezentowanym przez:

1.

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem:

- pomieszczenia o powierzchni 35,56 m² zwanego dalej barkiem,
zlokalizowanego na terenie Kompleksu Basenów Termalnych w Mszczonowie przy
ul. Warszawskiej 52.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy określoną w § 1 powierzchnię.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną powierzchnię na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaży gotowych artykułów spożywczych.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dni powszednie, wolne od pracy i święta w godzinach 9⁰⁰ – 21⁰⁰.
4. W przypadku przerw planowanych lub nieplanowanych (awaria wykluczająca działalność obiektu) w działaniu Kompleksu Basenów Termalnych, trwających powyżej 48 godzin, Najemca będzie zwalniany z opłat umownych za czas przerw.
O planowanych przerwach w pracy Kompleksu Basenów Termalnych Wynajmujący powiadomi pisemnie Najemcę.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu:
.....słownie:.....
2. Czynsz płatny jest z góry na rachunek Wynajmującego nr do 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. Niedotrzymanie terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.

5. Przyjmuje się coroczną podwyżkę czynszu o procent inflacji za 3 kwartały roku poprzedniego. Waloryzacja czynszu następować będzie automatycznie w rocznicę podpisania niniejszej umowy. Zmiana wysokości czynszu będąca następstwem powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy.
6. Faktury VAT oraz wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adresem:
Wynajmujący – *Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów*
Najemca-
7. 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.
8. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w pkt 7 powoduje, że pismo wysłane pod adresem określonym w pkt 6 uznaje się za doręczone.

§ 4

1. Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy i osób trzecich za szkody w przedmiocie najmu. Naprawienie szkody w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ma zapewnić Najemca.
2. Przez okres trwania najmu Najemca ma obowiązek utrzymywania polisy ubezpieczeniowej na okoliczności zdarzeń mających związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą jak również od następstw zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Najemca corocznie będzie przedstawiał aktualną polisę ubezpieczeniową potwierdzoną z oryginałem.

§ 5

1. Najemca ponosić będzie wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu:
 - a) zużycie energii elektrycznej wg wskazań liczników w poszczególnych punktach gastronomicznych płatne zgodnie z obowiązującym cennikiem dostaw energii.

§ 6

1. Najemca wpłacił kaucję w wysokości zł. (dwukrotność najwyższego miesięcznego czynszu) w dniu podpisania umowy, która podlega zwrotowi po przekazaniu pomieszczenia w stanie niepogorszonym wynajmującemu, o ile nie będzie uprzednio wykorzystana na pokrycie należności, które zabezpiecza.
2. W przypadku zalegania z płatnościami wraz odsetkami za czynsz, płatnościami za koszty wymienione w § 5 ust. 1 Wynajmujący potrąci zaległości z wpłaconej kaucji. Wynajmujący ma także prawo potrącić z kaucji koszty ewentualnych napraw uszkodzeń przedmiotu najmu, nieusuniętych przez Najemcę. Potrąconą kwotę Najemca jest zobowiązany uzupełnić w terminie 7 dni, do wysokości wskazanej w § 6 ust. 1

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) użytkowania wynajętego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem,

- b) utrzymania pomieszczenia we właściwym stanie technicznym oraz ponoszenia wszelkich wydatków związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zajmowanego pomieszczenia,
 - c) naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy w substancji budynku, w wynajmowanym pomieszczeniu oraz wyposażeniu będących własnością Wynajmującego,
 - d) sprzedaży towarów wyłącznie w opakowaniach jednorazowego użytku (muszą być wyłączone produkty w opakowaniach szklanych),
 - e) podawania sprzedanych napojów gorących oraz posiłków tylko w opakowaniach plastikowych.
2. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętym pomieszczeniu.
 3. Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu osobom trzecim do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

§ 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres trzech lat od dnia do dnia

§ 9

1. Strony ustalają 1-miesięczny okres wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z płatnością czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu lub jeśli Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, takich jak np.: nie dokonywanie koniecznych napraw lokalu, dewastacji, zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, naruszenia §4 ust.2, §6 ust.2, §7.

§ 10

1. Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy zobowiązuje się opuścić wynajęte pomieszczenie oraz przekazać je Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Określenie stanu zwracanego przedmiotu najmu dokonane będzie w porównaniu ze stanem opisanym w protokole przekazania do użytku.
2. Jeżeli na podstawie ustaleń okaże się, że stan pomieszczenia uległ pogorszeniu z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądania dokonania przez Najemcę naprawienia szkód na jego koszt.
3. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu, w jakim znajdował się w dniu przekazania, Wynajmujący po komisyjnym ustaleniu zniszczenia i uszkodzeń oraz kosztów ogólnych naprawy prześle Najemcy żądanie pokrycia kosztów wraz z protokołem dokumentującym wysokość kosztów naprawy. Nieuregulowanie roszczeń z tego tytułu w terminie 14-dniowym dochodzone będzie na drodze sądowej.
4. W przypadku nie opuszczenia pomieszczenia przez Najemcę zgodnie z ust. 1, Wynajmujący ma prawo, na co Najemca wyraża zgodę do:
 - a). opróżnienia rzeczy Najemcy na jego koszt,
 - b). naliczenie kary umownej za nieopuszczenie lokalu wg stawki w wysokości 100 zł brutto/1dzień (słownie: sto złotych).

§ 11

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wprowadzać się będzie aneksami podpisanymi przez każdą ze stron.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Żyrardowie.

§ 14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca