

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:

-

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego Ośrodka Sportu i Rekreacji

-

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....

.....

.....

reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczenia przeznaczonego na świadczenie usług gastronomicznych (bar główny 35,56 m² zlokalizowanego na terenie Kompleksu Basenów Termalnych w Mszczonowie przy ul. Warszawskiej 52.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy określoną w § 1 pomieszczenie.
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 niezwłocznie Najemcę drogą elektroniczną.

§ 3

1. Za przedmiot najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości(kwota brutto) słownie..... każdego roku trwania umowy.

2. Czynsz płatny jest z góry na rachunek Wynajmującego nrdo 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. Korespondencja dostarczana będzie stronom pod adresem:
Wynajmujący – *Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów*
Najemca-
Niniejszym Najemca akceptuje przesyłanie faktur VAT, faktur korygujących oraz duplikatów faktur w formie elektronicznej zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.
E-faktury, korekty e-faktur oraz duplikaty e-faktur będą wystawiane i przesyłane pocztą elektroniczną (e-mail).....
w formacie PDF z adresu: faktury@termy-mszczonow.eu Jedynie dokumenty przesłane z ww. adresu będą stanowiły faktury, o których mowa w ustawie o VAT.
Wystawca faktury zapewnia autentyczność pochodzenia i integralność treści faktur.
7. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie (w formie pisemnej oraz elektronicznej) 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 zalewania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Na wezwanie Wynajmującego, Najemca będzie przedstawiał aktualną polisę ubezpieczeniową potwierdzoną z oryginałem.

§ 5

1. Najemca ponosić będzie, w każdym roku trwania umowy, wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu:
 - a) zużycie energii elektrycznej wg wskazań licznika płatne zgodnie z obowiązującym cennikiem dostawców energii (opłaty stałe i zmienne),
 - b) wywóz nieczystości stałych niesegregowanych – w okresie od 1 października do 31 maja opłata ryczałtowa (1 pojemnik 1100 litrów/miesiąc), według obowiązującego cennika.

- c) opłatę za wodę i ścieki (ryczałt) – w okresie od 1 października do 31 maja opłata ryczałtowa (za 3 m³ wody i za 3 m³ ścieków), według obowiązującego cennika.

§ 6

1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości zł. (dwukrotność miesięcznego czynszu) w dniu podpisania umowy, która podlega zwrotowi po przekazaniu pomieszczenia w stanie niepogorszonym Wynajmującemu po zakończeniu okresu najmu, o ile nie będzie uprzednio wykorzystana na pokrycie należności, które zabezpiecza.
2. W przypadku zalegania z płatnościami wraz z 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 i higienicznym oraz ponoszenia wszelkich wydatków związanych z konserwacją i remontami bieżącymi ,
 - c) utrzymywania w należytej czystości zajmowanego pomieszczenia,
 - d) naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy w substancji budynku, w wynajmowanym pomieszczeniu oraz wyposażeniu będącym własnością Wynajmującego,
 - e) sprzedaży towarów, napojów i posiłków gorących wyłącznie w opakowaniach jednorazowego użytku (z wyłączeniem produktów w opakowaniach szklanych).
2. Najemcy zakazuje się:
 - a) sprzedaży wyrobów tytoniowych.
 - b) sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością,
3. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętym pomieszczeniu.
4. Dopuszcza się sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z posiadaną koncesją na sprzedaż w najmowanym obiekcie.
5. Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu osobom trzecim do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

§ 8

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

2. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Wynajmującego:

a).....

b).....

3. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Najemcy:

a).....

b).....

§ 9

1. Strony ustalają 1-miesięczny okres wypowiedzenia.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z płatnościami 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 pogorszonego. 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/1 dzień (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