wzór

UMOWA NR /2020

Zawarta w dniu ..... 2020 r. pomiędzy:

Gminą Błonie, ul. Rynek 6, 05-870 Błonie, reprezentowaną przez:
..... – .....
zwanym w dalszej części umowy **„Wynajmującym"**
a
.....,
zwanym w treści umowy **„Najemcą"**

§ 1
PRZEDMIOT NAJMU

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze do używania:
   a) zespół pomieszczeń gastronomicznych o łącznej powierzchni 198,17 m^2 wg załącznika nr 1 do niniejszej umowy.
   b) wyposażenie pomieszczeń o których mowa w lit. a) wg załącznika nr 2 do niniejszej umowy
2. Przedmiot najmu o którym mowa w ust. 1 mieści się na poziomie 0 w obiekcie Centrum Sportu w Błoniu przy ul. Grodziskiej 1, 05-870 Błonie.
3. Najemca zobowiązuje się prowadzić w przedmiocie najmu wyłącznie działalność typu „Gastronomia" w dniach i godzinach pracy obiektu.
4. Wynajmujący zapewnia Najemcy: odpowiednią temperaturę pomieszczeń, ciepłą i zimną wodę, energię elektryczną, dostęp do toalet.
5. Przejęcie przez Najemcę przedmiotu najmu nastąpi w terminie uzgodnionym przez strony po podpisaniu umowy, na podstawie protokołu przekazania stanowiącego załącznik nr 3 do niniejszej umowy. Zwrot przedmiotu najmu również zostanie potwierdzony protokołem.

§ 2
OBOWIĄZKI NAJEMCY

Do podstawowych obowiązków Najemcy należy:

1. uiścić kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi brutto, tj. kwotę ..... Kaucja zostanie złożona przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu przedmiotu najmu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe oraz innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności z ww. tytułów, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na ww. cele, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu przedmiotu najmu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni (bez odsetek) od zwrotu przedmiotu najmu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do taki roszczeń.
2. prowadzenie drobnych napraw i remontów najmowanych pomieszczeń wraz z wyposażeniem wynikających z działalności i użytkowania Najemcy, nie może skutkować utratą gwarancji na ww. pomieszczenia i wyposażenie.
3. przestrzeganie przepisów BHP i Ppoż.
4. przestrzeganie obowiązujących regulaminów na obiekcie na którym znajduje się przedmiot najmu.
5. utrzymanie czystości w najmowanych pomieszczeniach.

6. dokonywanie rozliczeń finansowych z Wynajmującym w ustalonych terminach;
7. przekazanie Wynajmującemu po rozwiązaniu umowy przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w nieprzekraczalnym terminie 3 dni liczonym od daty rozwiązania umowy na podstawie protokołu przekazania;
8. nie podnajmowanie przedmiotu najmu osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego;
9. uzyskanie własnym staraniem wszystkich pozwoleń i koncesji niezbędnych do prowadzenia działalności o której mowa w § 1 ust. 3 oraz jest zobowiązany do prowadzenia działalności usługowej poprzez wykwalifikowanych pracowników posiadających odpowiednie uprawnienia i przeszkolenia wymagane obowiązującymi przepisami prawa

§ 3
OŚWIADCZENIA STRON

1. Wynajmujący oświadcza, iż ma wyłączne prawo zarządzania, wynajmowania i korzystania z przedmiotu najmu opisanego w § 1 ust. 1 umowy.
2. Wynajmujący zezwala Najemcy na korzystanie z urządzeń sanitarnych i dróg dojazdowych niezbędnych do wykonywania niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania przez upoważnione osoby przestrzegania przez Najemcę postanowień niniejszej umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że za zabezpieczenie przedmiotu najmu od kradzieży, klęsk żywiołowych, pożaru oraz wszelkich innych szkód z tym związanych, w okresie najmu nie ponosi odpowiedzialności, o ile zdarzenie nie jest wynikiem niedbalstwa Wynajmującego.
5. Najemca przejmuje na siebie pełną odpowiedzialność za prowadzoną działalność, swoich pracowników, klientów i gości.
6. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
7. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w sposób nie zakłócający działalności innych użytkowników obiektu.
8. Umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń Najemcy bądź reklam na zewnątrz budynku oraz w miejscach przeznaczonych do wspólnego użytkowania wymaga uzyskania wcześniejszej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Wynajmujący wyraża zgodę na adaptację pomieszczeń dla celów Najemcy po uprzednim zaakceptowaniu przedstawionego planu i zakresu robót. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych remontów.
10. Nakłady związane z adaptacją przedmiotu najmu dokonane na podstawie dokumentacji zaakceptowanej przez Wynajmującego nie będą zwrócone Najemcy.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji w przedmiocie najmu, spowodowanej działaniami Najemcy.
12. Strony zobowiązują się nawzajem do niezwłocznego informowania o zmianie danych objętych umową, w szczególności o zmianie adresów.
13. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu, który przejmuje w najem.

§ 4
CZAS TRWANIA UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia podpisania umowy do dnia 31 grudnia 2021 r. z możliwością przedłużenia po pisemnym zgłoszeniu przez Najemcę takiej woli na minimum 3 miesiące przed terminem wygaśnięcia obowiązującej umowy.
2. Strony umowy mają prawo rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca następnego po miesiącu dokonania pisemnego zgłoszenie powyższego faktu, dokonanego na piśmie.

3. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego może nastąpić, jeżeli:
   1) Najemca będzie zalegał z należnym czynszem najmu lub innymi opłatami co najmniej dwa miesiące,
   2) Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu w sposób niezgodny z umową.
4. W sytuacji opisanej w ust. 3 Najemca tracąc prawo do dalszego użytkowania przedmiotu najmu zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
5. W razie nieopróżnienia lokalu i niewydania lokalu po ustaniu stosunku najmu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 7% kwoty miesięcznego czynszu brutto za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w wydaniu lokalu, przypadający po wyznaczonym przez Wynajmującego terminie na wydanie i opróżnienie lokalu.

§ 5,
PŁATNOŚCI

1. Strony ustalają, że Najemca na rzecz Wynajmującego płacił będzie miesięcznie czynsz w wysokości ..... zł netto + 23% VAT w wysokości ..... zł co daje łączną kwotę ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Z tytułu przysługującego czynszu najmu Wynajmujący wystawiać będzie fakturę VAT.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.
4. Należność z tytułu czynszu płatna będzie w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury na konto bankowe Wynajmującego wskazane w fakturze. Za nieterminowe realizowanie zobowiązań finansowych będą naliczane ustawowe odsetki.
5. Niezależnie od czynszu, Najemca na zasadach określonych w lit. a) – d) ponosić będzie koszty za: pobór energii elektrycznej, wodę, ogrzewanie, utrzymanie czystości w przedmiocie najmu oraz za wywóz śmieci:
   a) opłaty za pobór energii elektrycznej i wody
      Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, na podstawie ilości pobranej energii elektrycznej oraz ilości pobranej wody, zgodnie ze wskazaniami liczników, według stawek taryfowych dostawców, obowiązujących Wynajmującego w dniu wystawienia faktury. W przypadku braku podliczników, strony ustalą w drodze porozumienia zasady rozliczenia kosztów eksploatacyjnych.
   b) Należności wynikającego z faktur, o których mowa w lit. a), Najemca zobowiązany jest uregulować w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturze.
   c) Najemca zobowiązany jest na własny koszt do utrzymywania porządku i czystości w przedmiocie najmu zgodnie z ust. 4 § 2
   d) Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnego porozumienia na wywóz śmieci.

§ 6
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Najemca jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej i dostarczenia polisy w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla Wynajmującego.
5. Umowa niniejsza została spisana w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Za Wynajmującego: Za Najemcę:

....

Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń w przedmiocie najmu
2. Wykaz wyposażenia w przedmiocie najmu
3. Protokół przekazania przedmiotu najmu
4. Formularz ofertowy