

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (PROJEKT)

**zawarta w dniu r. w Grodzisku Mazowieckim pomiędzy
Ośrodkiem Sportu i Rekreacji Gminy Grodzisk Mazowiecki ul. Montwiłła
41, 05-825 Grodzisk Mazowiecki, NIP 529-14-59-874 reprezentowanym
przez:**

1. Mariusza Smysłę – Dyrektora

2. Agnieszkę Osiadacz – Głównego Księgowego

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....

zwanym w treści umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący, jako zarządca lokalu użytkowego znajdującego się przy al. Mokronoskich 4 w Grodzisku Mazowieckim, oddaje jego część o powierzchni użytkowej 99 m², – zwanym dalej, jako „lokal” w najem Najemcy. Lokal składa się z sali, zaplecza kuchennego, toalet, zewnętrznego ogródka o powierzchni 49 m² oraz części chodnika przylegającego do budynku o powierzchni 46 m² z przeznaczeniem na urządzenie ogródka restauracyjnego. Wynajmujący nieodpłatnie użyczy do niewyłączonego korzystania Najemcy ciąg komunikacyjny oraz toalety. W przeznaczonym na wynajem lokalu istnieje jedynie możliwość serwowania posiłków gotowych.
2. Wynajmujący oświadcza, że właścicielem przedmiotu najmu jest Gmina Grodzisk Maz.
3. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal zgodnie z jego przeznaczeniem - na prowadzenie baru.
4. Godziny otwarcia lokalu ustala się od 16:00 do 22:00 w dni robocze, od 10:00 do 22:00 w niedzielę i święta. Godziny otwarcia baru na podstawie zgodnego, pisemnego porozumienia mogą ulec zmianie.
5. Zewnętrzny ogródek lokalu nie może być dostępny dla klientów w trakcie trwania meczów ligowych na głównej płycie boiska – w tym godzinę przed i godzinę po zakończeniu meczu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo nieodpłatnego zorganizowania w lokalu imprez własnych dwa razy do roku (w godz. 8⁰⁰ - 16⁰⁰) w okresie przedświątecznym. Konkretną datę Wynajmujący wskaże nie później niż na tydzień przed datą.

7. Objęcie lokalu przez Najemcę nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

§ 2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości oraz należny podatek VAT 23% w wysokości zł. Ogółem stanowi to kwotę zł. (słownie:).
2. Powyższa stawka czynszu obowiązuje od dnia r..
3. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie wynajmującemu świadczenia:
 - opłatę za wodę i ścieki w zryczałtowanej wysokości 100 zł miesięcznie,
 - opłatę za energię elektryczną wg wskazań podlicznika licznika,
4. Najemca zobowiązuje się zawrzeć odrębna umowę na wywóz nieczystości stałych w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy.
5. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującemu.
6. Za opóźnienie w płatności czynszu Najemca będzie płacił odsetki ustawowe.

§ 3

Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymania faktur VAT i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swego podpisu. Dane Najemcy są następujące:

Pełna nazwa i adres:

§ 4

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może lokalu w całości ani w części podnająć lub użyczyć osobie trzeciej. Zgody Wynajmującego wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu.

§ 5

1. Lokal użytkowy zostanie przekazany Wynajmującemu z wyposażeniem podstawowym określonym w protokole zdawczo - odbiorczym.
2. Najemca urządzi i wyposaży lokal użytkowy własnym kosztem. Wszelkie zmiany wykraczające poza zwykłe naprawy i remonty bieżące mogą być wykonane jedynie za zgodą Wynajmującego.
3. Bieżące remonty lokalu oraz instalacji urządzeń technicznych obciążają Najemcę.

4. Naruszenie przez Najemcę postanowienia ust. 2 uzasadnia roszczenie Wynajmującego o przywrócenie stanu poprzedniego lub roszczenie odszkodowawcze.
5. Osoby korzystające z usług Najemcy mają prawo do korzystania z ogólnodostępnych sanitariatów znajdujących się na terenie obiektu.
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymania w czystości lokalu, zaplecza kuchennego, toalet i zewnętrznego ogródka, w szczególności po organizowanych imprezach.
7. Najemca ponosi całkowitą odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszenia w lokalu użytkowym obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych itp. Najemca ponosi także odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez siebie oraz klientów baru w przedmiocie najmu i we wspólnych ciągach komunikacyjnych.

§ 6

Najemca zobowiązany jest uzyskać pozwolenie na użytkowanie obiektu na cel w zakresie programu działalności, jaką ma prowadzić.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres trzech lat.
2. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.

§ 8

1. Każda ze stron może umowę wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn.

§ 9

1. Wynajmujący ma prawo, z miesięcznym wyprzedzeniem do zmiany stawki czynszu o wielkość rocznej inflacji ogłaszanej przez GUS, nie częściej niż jeden raz w trakcie roku kalendarzowego.
2. W przypadku podjęcia przez Najemcę innej działalności niż wyszczególniona w § 1 pkt 3 lub zawieszenia działalności przynajmniej na jeden miesiąc, naruszenia §4, zaległości z czynszem, co najmniej 2 miesiące bądź dopuszczania się dewastacji przedmiotu najmu, powtarzających się przypadków zakłócania porządku lub utrudniania swobodnego korzystania z innych obiektów kompleksu sportowego,

sprzedaży alkoholu osobom nieletnim Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 10

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej.
2. Co roku od dnia zawarcia Umowy, strony dokonają przeglądu jej postanowień dopuszczając zmiany w niniejszej umowie, także w zakresie czynszu, a w przypadku braku zgody, co do ewentualnych zmian każda ze Stron niniejszej umowy może ją wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

§ 11

Po zakończeniu najmu Najemca opuści lokal oraz opróżni go na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. Zwróci Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Zwrot lokalu musi być potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym lub protokołem komisyjnego odbioru.

§ 12

W sprawach nieunormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a w szczególności Tytułu XVII „Najem i Dzierżawa”.

§ 13

Ewentualne spory, jakie mogą wynikać na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd.

§ 14

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

.....
Wynajmujący

.....
Najemca