

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta dnia r, w Brzozowie (zwana dalej „Umową”), pomiędzy:

Gmina Brzozów

ul. Armii Krajowej 1, 36-200 Brzozów,

NIP: 686-15-56-400, REGON: 370440235 reprezentowana przez:

Dyrektora Brzozowskiego Domu Kultury, Justyna Zubel - Gosztyła

ul. Armii Krajowej 3 36-200 Brzozów

zwany dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....

reprezentowanym przez

zwanym dalej **Najemcą**.

[PREAMBUŁA]

1. Umowa zostaje zawarta przez osoby upoważnione do reprezentowania właściwej ze Stron, zgodnie z odpisami aktualnymi z odpowiednich rejestrów (CEIDG, KRS, Pełnomocnictwa), potwierdzającymi uprawnienia wyżej wymienionych osób do działania w imieniu Wynajmującego i Najemcy.
2. Najemca składając podpis pod niniejszą umową potwierdza fakt zapoznania się z postanowienia umowy i załączników, stanem i wyposażeniem lokalu oraz potwierdza przeprowadzenie instruktażu przez Wynajmującego.
3. Najemca oświadcza ponadto, że:
 - a) przyjmuje wszystkie warunki zawarte w niniejszej umowie i załącznikach oraz że dysponuje środkami technicznymi i finansowymi potrzebnymi do wykonania zobowiązań, które z umowy tej wynikają;
 - b) nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie uniemożliwiające lub mogące uniemożliwić zawarcie lub należyte wykonanie postanowień niniejszej umowy.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest lokal użytkowy usytuowany w budynku Brzozowskiego Domu Kultury na poziomie piwnic przy ul. Armii Krajowej 3, w Brzozowie w skład, którego wchodzi następujące pomieszczenia:
 - pomieszczenie barowe,
 - pomieszczenia magazynowe,
 - zaplecze kuchenne,
 - toaletystanowiący własność Gminy Brzozów, będący integralną częścią budynku Brzozowskiego Domu Kultury w dyspozycji Brzozowskiego Domu Kultury (dalej skrótowo jako lokal lub przedmiot umowy).
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot umowy wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej, zgodnie ze złożoną ofertą.
3. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do lokalu na zasadach współpracy z Najemcą.
4. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego: obciążać przedmiotu najmu, oddawać go w podnajem lub użytkowanie osobom trzecim, dokonywać zmian z konstrukcji lub wyposażeniu przedmiotu najmu, zmieniać sposób jego wykorzystania lub gospodarczego przeznaczenia, a zobowiązany jest do umożliwienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do przedmiotu najmu – w celu sprawdzenia jego stanu technicznego jak również sposobu korzystania z niego.
5. Wynajmujący nie wyraża zgody by na mocy odrębnej umowy zawartej pomiędzy osobą trzecią a Najemcą osoba trzecia wstąpiła w prawa Najemcy – wynikające z niniejszej umowy.
6. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego będącego załącznikiem nr 1 do umowy.

§ 2

1. Ustala się miesięczne opłaty za wynajmowany lokal:
 - a) kwota miesięczna czynszu netto płatna na rzecz Wynajmującego do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego za dany miesiąc z góry, po wystawieniu faktury przez Wynajmującego,

- b) do kwoty czynszu doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących przepisów podatkowych,
2. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur)
-
.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez swojego podpisu, a upoważnienie to ważne jest bezterminowo.
4. W przypadku zwłoki w płatności czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
5. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego
6. Na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu i innych wymaganych należności (m. in. na pokrycie ewentualnych zniszczeń i szkód) z tytułu niniejszej Umowy, Najemca w terminie 10 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy, wpłaci na rzecz Wynajmującego kaucję gotówkową, która wynosić będzie 1 500,00 zł (słownie: tysiąc pięćset złotych) zwaną dalej „Kaucją”.
7. Wynajmujący uprawniony będzie do zaliczenia całości lub części Kaucji (kwoty Kaucji) na poczet przysługujących mu roszczeń, bez uprzedniego wezwania Najemcy do zapłaty tych należności i bez wyznaczania mu dodatkowego terminu na zapłatę – w przypadku uchylenia się przez Najemcę od zapłaty na rzecz Wynajmującego należnych Wynajmującemu wymagalnych zobowiązań.
8. Kwota kaucji zostanie zwrócona Najemcy po zakończeniu umowy w kwocie nominalnej w terminie 10 dnia od dnia podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, chyba że zostanie zaliczona na poczet wymagalnych zobowiązań przysługujących Wynajmującemu w stosunku do Najemcy

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 2 Najemca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu:
- a) koszty pobieranej energii elektrycznej ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika,
- b) opłaty za wodę i odbiór ścieków ponosi Najemca na podstawie wskazań licznika,

- c) opłaty za zużyty gaz:
 - proporcjonalnie do metrażu wynajmowanej powierzchni,
 - d) opłaty za wywóz nieczystości stałych w okresie:
 - opłaca Najemca według proporcji tj. (40 % kosztów pokrywa najemca, 60 % kosztów pokrywa wynajmujący,
2. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.
 3. Należności z tytułu opłat za korzystanie z mediów, Najemca uiszczać będzie miesięcznie w terminie do 15 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie faktur na konto Wynajmującego Nr

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu, w którym znajduje się lokal, z których korzystają klienci Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania we własnym zakresie wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.
5. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego – załącznik Nr 1.
6. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia lub kradzież wyposażenia lokalu. Najemca zobowiązany jest chronić przedmiot najmu przed trwałym zabrudzeniem.

§ 5

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, gdy:
 - a) Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego

- b) Najemca zalega z opłatą czynszową za jeden pełny okres płatności lub opłatami za media za jeden pełny okres płatności.
 - c) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody Wynajmującego
 - d) Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.
2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z w/w zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy. Wszelkie koszty związane z rozwiązaniem umowy (odstąpieniem od niej Wynajmującego) i zwrotem przedmiotu najmu pokrywa Najemca.
 3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę najmu zawartą na czas określony z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Wypowiedzenie musi zostać złożone w formie pisemnej.
 4. W razie rozwiązania umowy (odstąpienia od umowy) Najemca zobowiązany jest do wydania kompletnego przedmiotu najmu Wynajmującemu, bez osobnego wezwania, niezwłocznie, nie później niż w terminie 2 (dwóch) dni liczonych od dnia, w którym umowa została rozwiązana.
 5. Strony uzgadniają, że w razie uchylania się przez Najemcę od podpisania protokołu zdawczo odbiorczego po zakończeniu umowy, Wynajmujący uprawniony jest do samodzielnego sporządzenia tego protokołu– ze wszelkimi konsekwencjami natury prawnej dla Najemcy. Protokół taki z określeniem zniszczeń, uszkodzeń lub braków w przedmiocie najmu jest jednocześnie informacją dla Najemcy odnośnie zakwestionowaniu przez Wynajmującego (właściwości) przedmiotu najmu (i wskazaniem jego zakresu). Brak odniesienia się przez Najemcę do uwag i zastrzeżeń Wynajmującego zawartych w protokole w terminie 2 dni roboczych od dnia przedstawienia protokołu jest pełną akceptacją protokołu w wersji sporządzonej przez Wynajmującego (tj. oznacza, że Najemca nie wnosi uwag do ustaleń zawartych w protokole przyjęcia przedmiotu najmu oraz w całości i bezwarunkowo go akceptuje).

§ 6

Umowę zawarto na czas określony od dnia do roku.

§ 7

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia, właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.
5. Podpisując niniejszą Umowę każda ze Stron oświadcza, że zapoznała się z jej treścią oraz przyjęła ją do wiadomości i wykonania, a także podpisała i otrzymała taki sam egzemplarz umowy jak niniejszy.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca