**UMOWA NAJMU NR .................**

zawarta w dniu **..............................** w Strzyżowie, pomiędzy:

1. **Centrum Sportu Turystyki i Rekreacji w Strzyżowie,** powołane na mocy Uchwały Nr XXXIV/329/13 Rady Miejskiej w Strzyżowie z dnia 31 października 2013 r., NIP 8191664062, REGON 181038083, reprezentowanym przez: Dyrektora – Ryszarda Kwiatka, zwanym dalej *Wynajmującym,*

a

1. **Panią/Panem .........................**, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą **.....................** z siedzibą: ................................, wpisaną do działalności gospodarczej prowadzonej przez ........................... pod nr ..................... NIP ..........................., zwaną dalej *Najemcą,*

**§ 1**

**PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej w Strzyżowie przy ul. Polnej 1, dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Strzyżowie księga wieczysta nr KW 33143.
2. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem lokal, znajdujący się na parterze nieruchomości określonej w ust. 1, o łącznej pow. **106 m2**, zgodnie z planem obiektu, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie lokalu gastronomicznego.
3. W związku z przekazaniem do używania lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do ustanowienia następujących świadczeń dodatkowych:

**a.** zapewnienia energii elektrycznej,

**b.** zapewnienia dostawy ciepła (c.o.),

**c.** zapewnienia dostępu do toalet i wody bieżącej.

**§ 2**

**CZYNSZ I OPŁATY DODATKOWE**

1. Ustala się czynsz najmu za lokal, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy najmu w wysokości **................................. zł** **netto** plus należny podatek od towarów i usług VAT za każdy metr kwadratowy powierzchni, co daje łącznie miesięcznie kwotę **netto ........................... zł** (słownie: ......................................zł ..../100) plus należny podatek od towarów i usług VAT.
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry, na podstawie wystawionej przez Wydzierżawiającego faktury VAT, w terminie **21 dni** od daty jej wystawienia, na wskazany numer rachunku bankowego.
3. W przypadku nieterminowego płacenia czynszu przez Dzierżawcę, Wydzierżawiający za okres zalegania z płatnościami będzie naliczał odsetki w ustawowej wysokości.
4. Kwota czynszu określona w ust. 1 obejmuje:

**a.** korzystanie przez Najemcę z najętej powierzchni,

**b.** usytuowanie dodatkowych punktów sprzedaży na zewnątrz obiektu Wynajmującego,

w postaci stolików z parasolami,

**c.** utrzymanie porządku na zewnątrz budynku oraz w pomieszczeniach wspólnie

użytkowanych,

**d.** podatki i opłaty dotyczące nieruchomości określonych w § 1,

**e.** ubezpieczenie nieruchomości od ognia i innych żywiołów oraz odpowiedzialności cywilnej,

**f.** usuwanie awarii, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca.

1. W całym okresie używania lokalu Najemca będzie uiszczać opłaty za usługę pomocniczą do czynszu zgodnie z następującymi zasadami:

**a.** **za energię elektryczną** – wg odczytu licznika, zainstalowanego dla wynajmowanego

lokalu z zastosowaniem stawki dostawcy energii,

**b**. **za zimną wodę** – 1/2 (połowa należności) określonej wskazaniami licznika znajdującego się

w przedmiocie najmu - wg cen zatwierdzonych przez Radę Miejską w Strzyżowie

**c.** **za ciepłą wodę** – 1/2 (połowa należności), określonej wskazaniami licznika znajdującego się

w przedmiocie najmu – wg ceny ryczałtowej **12,71 za 1m3.**

**d.** **za odprowadzanie ścieków –** 1/2 (połowa należności) określonej wskazaniami licznika

znajdującego się w przedmiocie najmu – wg cen zatwierdzonych przez Radę Miejską

w Strzyżowie

**e.**  **za ciepło** opłata ryczałtowa na podstawie średniej ceny ciepła na terenie miasta Strzyżowa,

tj. **1,66 zł/m2.**

1. za **wywóz nieczystości** Najemca jest zobowiązany do podpisania odrębnej umowy z przedsiębiorcą, posiadającym zezwolenie na odbiór nieczystości stałych z terenu gminy Strzyżów.
2. Należności, o których mowa w ust. 1 i 5 lit. e, będą płatne do ostatniego dnia każdego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT, na rachunek bankowy Wynajmującego.

* Pierwsza faktura płatna będzie do dnia **................................** Kwotę za pierwszy czynsz należy pomniejszyć o wadium (10% ceny wywoławczej) wpłacone w dniu ................... w wysokości: **……………** zł, co wyniesie: **...............................** zł *(słownie: ...........................................złotych ............/100)*

1. Dla należności, o których mowa w ust. 5 lit. a-d Wynajmujący jest zobowiązany każdorazowo przedstawić Najemcy kserokopie faktur przesłanych mu przez dostawcę świadczeń dodatkowych oraz wyliczenie kosztów, przypadających do zapłaty przez Najemcę.
2. Wynajmujący oświadcza, iż w przypadku **zamknięcia obiektu krytej pływalni** z przyczyn niezależnych od Najemcy – czynsz będzie pomniejszony o kwotę **45,00 zł netto za każdy dzień**, w którym Najemca nie prowadził w najętym lokalu działalności będącej przedmiotem umowy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w .................... jako podatnik VAT o numerze NIP ...........................
4. Czynsz może być waloryzowany nie częściej niż raz na dwanaście miesięcy, nie mniej niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja może nastąpić po upływie roku od daty zapłaty przez Najemcę pierwszego czynszu, o którym mowa w ust. 1.
5. Zmiana czynszu spowodowana zmianą stawki podatku od towarów i usług VAT następuje z datą wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku, bez potrzeby zawierania aneksu do umowy.
6. Dzierżawca wpłaci przed zawarciem umowy **kaucję zabezpieczającą** na konto Wydzierżawiającego : BS Strzyżów

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 2 | 6 |  | 9 | 1 | 6 | 8 |  | 0 | 0 | 0 | 4 |  | 0 | 0 | 2 | 0 |  | 3 | 0 | 9 | 4 |  | 2 | 0 | 0 | 0 |  | 0 | 0 | 2 | 0 |
| numer rachunku bankowego | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

w wysokości **3 krotnego miesięcznego czynszu dzierżawnego brutto** na poczet pokrycia zaległego czynszu i kosztów ewentualnego remontu lokalu po zwolnieniu go przez Dzierżawcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia. W przypadku gdy kaucja nie pokryje dwukrotność czynszu brutto, Dzierżawca dopłaci Wydzierżawiającemu różnicę do wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto w terminie 30 dni od daty wezwania przez Wydzierżawiającego.

1. W przypadku zwolnienia lokalu w stanie niewymagającym poniesienia żadnych nakładów ze strony Wynajmującego i nie zaleganiu Dzierżawcy z czynszem, kaucja pieniężna zostanie zwrócona na rachunek Najemcy.

**§ 3**

**SPOSÓB UŻYTKOWANIA**

1. Wynajmujący oświadcza, że oddaje do używania lokal, o którym mowa w § 1 na urządzenie lokalu pod usługi z zakresu gastronomii lub handlu art. spożywczymi.
2. Wynajmujący zobowiązany jest do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych i instalacji w budynku, w którym znajduje się lokal, a ponadto oświadcza, że przekazuje lokal do używania w stanie odpowiadającym warunkom bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, określonym obowiązującymi w tym zakresie przepisami, zgodnie z przeznaczeniem obiektu.
3. Wynajmujący usunie niezwłocznie na własny koszt szkody i awarie, za które nie ponosi odpowiedzialności Najemca.
4. Najemca zobowiązuje się do:

**a.** dokonywania na własny koszt drobnych napraw i bieżącej konserwacji lokalu, których koszt

nie przekracza jednorazowo 1.000,00 zł brutto (słownie: jeden tysiąc złotych 00/10) oraz

bieżącej konserwacji lokalu, z wyłączeniem § 2, ust. 4, lit. f.

**b.** używania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym umową,

**c.** dbania o należyty stan techniczny i sanitarny oraz przestrzegania przepisów bhp, p.poż.

i ochrony mienia,

**d.** powiadamiania Wynajmującego o zauważonych usterkach i wadach lokalu w celu

przeprowadzenia niezwłocznego remontu i napraw,

**e.** udostępnienia Wynajmującemu lub wskazanej przez niego osobie, lokalu w celu dokonania

przeglądów.

1. Najemca może nieodpłatnie wywiesić dotyczące go tablice informacyjne, zarówno wewnątrz, jak i na zewnątrz budynku w miejscach ustalonych z Wynajmującym.
2. Wynajmujący zgadza się na każdorazowe wejście do lokalu załóg interwencyjnych, zatrudnionych przez Najemcę na podstawie odrębnej umowy, w sytuacji wykrycia zagrożenia alarmowego.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności z tytułu normalnego zużycia lokalu.
4. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego, wyrażonej na piśmie, przekazać do użytkowania lub podnajmować osobom trzecim przedmiotu najmu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzecz wniesienia do lokalu.

**§ 4**

Obowiązki określone w § 3 ust. 4 lit. b. i c. ciążą na Najemcy także w odniesieniu do części wspólnych nieruchomości, o której mowa w § 1, oraz wszelkich rzeczy ruchomych, znajdujących się na częściach wspólnych.

**§ 5**

**OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ WYPOWIEDZENIA**

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na **czas określony:**  od dnia **................ – ..................... r.**
2. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę , gdy:

**a.** Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat z tytułu świadczeń dodatkowych,

za co najmniej dwa pełne okresy płatności,

**b**. Najemca rażąco narusza postanowienia niniejszej umowy.

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron. W przypadku rozwiązania umowy za porozumieniem stron, termin opuszczenia lokalu przez Najemcę nie może być krótszy niż 14 dni.
2. Za bezumowne korzystanie z lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2 umowy najmu będzie pobierana opłata w wysokości **150 zł brutto** z każdy dzień.

**§ 6**

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Obie strony wyrażają zgodę na wzajemną reklamę i promocję prowadzonej działalności oraz zobowiązują się do wspólnej organizacji przedsięwzięć mających na celu kreowanie pozytywnego wizerunku współpracujących podmiotów.
3. W sprawach nieuregulowanym niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy Kodeks Cywilny.
4. Dla sporów wynikłych na tle postanowień niniejszej umowy właściwy jest Sąd Powszechny, którego właściwość ustalona zostanie zgodnie z ustawą kpc.
5. Korespondencja adresowana będzie na adres :
6. ……………………………………………….
7. Centrum Sportu Turystyki i Rekreacji ul. Polna 1, 38-100 Strzyżów
8. Strony zobowiązane są niezwłocznie powiadomić o zmianie adresu. W przypadku, gdy nie dopełnią tego obowiązku, korespondencję skierowaną na poprzedni adres uważa się za doręczoną.
9. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.
10. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY NAJEMCA**

................................................. .................................................

***AKCEPTUJĘ WARUNKI UMOWY***

*......................................*

*(podpis Oferenta)*