

UMOWA NAJMU LOKALU Nr

zawarta w dniu2011r. pomiędzy:

Gminą Strawczyn – Samorządowym Centrum Kultury i Sportu w Strawczynie, reprezentowanym przez **Macieja Lewandowskiego - Dyrektora**, zwanym dalej „Wynajmującym”,

a:

Przedsiębiorcą,
- wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod numerem:, NIP....., pod adresem:, zwanym dalej „Najemcą”.

§1.

1. Przedmiotem umowy jest wynajem przez Wynajmującego na rzecz Najemcy lokalu użytkowego na prowadzenie:

.....
o powierzchnim² znajdującego się w budynku Krytej Pływalni w Strawczynku.

2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu stanowi własność Gminy Strawczyn, będącą w administrowaniu Wynajmującego.
3. Przekazanie lokalu nastąpi w terminie do 14 dni od podpisania umowy.

§2.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za całą wynajmowaną powierzchnię w kwocie zł netto miesięcznie (słownie:/100 PLN) z zastrzeżeniem ust. 5.

Do kwoty najmu netto będzie doliczony podatek VAT.

2. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał comiesięczne opłaty eksploatacyjne za :
 - a) energię elektryczną - na podstawie wskazań podlicznika,
 - b) zużycie wody oraz odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań wodomierzy.
3. Opłaty eksploatacyjne naliczane będą przez Wynajmującego na podstawie odczytów z liczników i liczone będą według stawek określonych w fakturach przez dostawców tych mediów.
4. Umowę na wywóz śmieci oraz usługi telefoniczne Najemca zawiera indywidualnie i pokrywa koszty wynikające z tego tytułu. Wynajmujący wskaże miejsce, w którym Najemca będzie mógł zainstalować kosz na śmieci.
5. Przez okres trzech miesięcy licząc od dnia przekazania lokalu Najemcy czynsz wynosić będzie kwotę równą 50% wartości miesięcznego czynszu, o którym mowa w ust. 1 plus VAT. Opłaty eksploatacyjne naliczane będą zgodnie z § 2 ust. 2 i 3,
6. Ze względu na bieżące prace konserwacyjne Wynajmujący dopuszcza zamknięcie Pływalni na okres około jednego miesiąca w ciągu roku.

Wynajmujący zobowiązuje się powiadomić Najemcę o tym fakcie pisemnie, z jedno miesięcznym wyprzedzeniem.

7. W przypadku, o którym mowa w ust. 6 Wynajmujący zapłaci 50 % stawki obowiązującego czynszu do momentu ponownego uruchomienia pływalni.

§3.

1. Określony w § 2 ust. 1 czynsz podlega, z dniem 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2012 r., indeksacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS na podstawie art. 94 ust. 1 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 17 grudnia 1998 r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 39, poz. 353, z późn. zm.). O zmianie stawek czynszu z tego tytułu Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki. Uregulowanie należności wynikającej z indeksacji za okres od 1 stycznia danego roku do dnia powiadomienia o zmianie stawki następuje jednorazowo.
2. Opłaty za usługi określone w § 2 ust. 2 będą ulegać zmianom w przypadku zmiany obowiązujących stawek. O każdej zmianie z tego tytułu Wynajmujący zawiadomi Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki oraz początkową datę jej obowiązywania.
3. Zmiany wysokości czynszu i opłat, o których mowa w § 2 ust. 1 i 2 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

§4.

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury obejmujące należny czynsz i opłaty eksploatacyjne.
2. Miesięczne opłaty eksploatacyjne (§ 2. ust. 2) Najemca będzie regulował za dany miesiąc na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury z ustawowymi odsetkami przypadku uchybienia terminu płatności.
3. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry do 15-ego każdego miesiąca na rachunek SCKiS: W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.
4. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie jednego miesiąca.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu płatnika .
6. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie, stanowiące dwukrotność ostatnio należnego czynszu oraz opłaty, o których mowa w § 2 ust. 2 w obowiązującej wysokości.

§5.

1. Wszelkie obowiązki wynikające z tytułu prowadzenia działalności, w tym przestrzeganie przepisów z zakresu bhp, sanitarnych, ochrony ppoż., zaleceń organów kontrolnych i ubezpieczenia itp. - leżą w gestii Najemcy.
2. Najemca obowiązany jest do zapewnienia porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz czystości w obrębie użytkowanej części obiektu i w jego sąsiedztwie.
3. Najemcę obciążają nakłady związane ze zwykłym używaniem lokalu w szczególności: malowanie ścian, uzupełnienie ceramicznych wykładzin ściennych i podłogowych, drobne naprawy instalacji i urządzeń oraz koszty pomiarów instalacji elektrycznej, przeglądów instalacji wodno - kanalizacyjnej i wentylacyjnej, dozoru urządzeń.
4. Najemca jest uprawniony do ponoszenia innych nakładów wyłącznie za pisemną zgodą wynajmującego. W pisemnej zgodzie zostaną ustalone zasady ich rozliczania w przypadku rozwiązywania bądź wygaśnięcia umowy. Pisemna zgoda będzie stanowiła element umowy

§6.

1. Bez zgody Wynajmującego lokal nie może być oddany osobie trzeciej w bezpłatne użytkowanie, ani podnajem, tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.
2. Wynajmujący zezwala na oznaczenie siedziby firmy za pomocą elementów informacyjnych (logo, tablica informacyjna) na zewnętrznej powierzchni zajmowanego lokalu.
3. W zależności od potrzeb, Wynajmujący zezwala Najemcy - w ramach prowadzonej działalności - na usytuowanie elementów reklamowych zlokalizowanych na terenie obiektu w miejscach uzgodnionych uprzednio z Wynajmującym w formie pisemnej.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu.

§7.

Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych Najemca złoży na rachunek Wynajmującego kaucję w postaci gotówki w wysokości: zł, odpowiadającej wysokości czynszu za 3 mieś. netto, w terminie 180 dni od daty podpisania niniejszej umowy.

§8.

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:
 - a) braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu,
 - b) podnajęcia, poddzierżawienia lub użyczenia lokalu bez zgody Wynajmującego, zgodnie z § 6 ust. 1,
 - c) nie przyjęcia zwiększonego czynszu lub opłat eksploatacyjnych wg § 3,
 - d) nie złożenia kaucji, o której mowa w § 7,
 - e) zakłócania porządku w obrębie najmowanych pomieszczeń i ich najbliższej okolicy,
 - f) nie wywiązywania się z innych obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

g) zmiany profilu działalności wynajętego lokalu

2. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy z dwumiesięcznym wypowiedzeniem z ważnych przyczyn.

§9.

Umowa zostaje zawarta na 10 lat, począwszy od dnia : do dnia Strony przewidują możliwość przedłużenia najmu na następne okresy.

§10.

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, Nie ponosi jednak odpowiedzialności za zużycie lokalu, będące następstwem prawidłowego użytkowania.
2. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej poza podwyżkami czynszu i innych opłat, które wynikają z zapisów § 3 niniejszej umowy.

§11.

Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle wykonania umowy, jest Sąd siedziby Wynajmującego.

§12.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Najemcy, jeden dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: