

PROJEKT

UMOWA najmu lokalu użytkowego położonego w budynku ratusza

zawarta w dniu w Kępnie pomiędzy Gminą Kępno z/s 63- 600 Kępno ul. Ratuszowa 1, zwaną w treści umowy „Wynajmującym”, w imieniu i na rzecz którego działa:

Aniela Kempa- Burmistrz Miasta i Gminy Kępno

a

przedsiębiorcą.....
.....
.....

zwanym dalej Najemcą.
następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 134,10 m², znajdującego się w piwnicach budynku ratusza miejskiego, usytuowanego na nieruchomości gruntowej położonej w Kępnie, przy ul. Ratuszowej nr 1, oznaczonej w operacie ewidencji gruntów, w jednostce ewidencyjnej Kępno, obrębie Kępno jako działka nr 1385, zapisanej w księdze wieczystej nr 47448, prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Kępnie, bliżej opisany w załączniku do niniejszej umowy, stanowiącym rzut poziomu lokalu z opisem poszczególnych pomieszczeń.
2. Nieruchomość, o której mowa w ust. 1, wpisana jest do rejestru zabytków- wszelkie działania inwestycyjne wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1 posiada niezależne wejścia: dla klientów oraz zaplecza. Lokal połączony jest również korytarzem z pomieszczeniami Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie.
4. Korzystanie z drzwi oddzielających pomieszczenia lokalu od pomieszczeń Urzędu Miasta i Gminy w Kępnie wymaga każdorazowo zgody stron umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej umowy.
2. Wynajmujący na podstawie przetargu z dnia oddaje Najemcy w najem lokal opisany w § 1, na okres lat 5- ciu (słownie: pięciu), tj. od dnia do dnia z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, a Najemca w/w lokalu na okres lat 5- ciu w najem bierze.
3. Wydanie lokalu nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
4. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:

- 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
- 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem albo bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- 2) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu ustalonego w drodze przetargu czynszu najmu w wysokości (słownie :) miesięcznie plus należny podatek VAT.
2. Zapłata czynszu następować będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez BZ WBK S.A., 1 Oddział w Kępnie, nr rachunku: **38 1090 1144 0000 0000 1400 3615**.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień potwierdzenia wpłaty na rachunku bankowym Wynajmującego.
4. Podstawą dokonania zapłaty będzie wystawiana przez Wynajmującego faktura VAT.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany wysokości czynszu o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS , w drodze pisemnego oświadczenia skierowanego do Najemcy , jednak nie częściej niż raz w roku. Aktualizacja czynszu nastąpi z wyrównaniem od początku roku.
6. Pierwszy czynsz płatny jest od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, jednak nie później niż od dnia
7. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu opłat związanych z eksploatacją lokalu, a w szczególności opłat:
 - 1) za dostawę zimnej wody oraz odbiór ścieków- według wskazań wodomierza,
 - 2) za dostawę ciepłej wody- według wskazań urządzeń pomiarowych,
 - 3) za dostawę energii cieplnej- według wskazań urządzeń pomiarowych,na podstawie refaktury wystawianej każdorazowo przez Wynajmującego.
8. Najemca oprócz czynszu zobowiązany jest również do zawarcia stosownej umowy i uiszczenia we własnym zakresie opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu użytkowego, tj.: za energię elektryczną.
9. Najemca zobowiązuje się do gospodarowania odpadami zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Najemca zobowiązany jest także do ponoszenia kosztów podatku od nieruchomości dotyczącego powierzchni wynajmowanego lokalu.
11. Najemca tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu najmu lokalu oraz pokrycia ewentualnych szkód wyrządzonych w lokalu zobowiązany jest do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony przez BZ WBK S.A., 1 Oddział w Kępnie , nr rachunku: **65 1090 11 44 0000 0000 1400 3711**, kaucję w wysokości dwóch miesięcznych czynszów netto, tj. (słownie:), w terminie do dnia płatności pierwszej faktury.
12. Wpłacone przez Najemcę wadium udziału w przetargu w wysokości 10.000 zł (słownie: dziesięć tysięcy złotych) zostanie zaliczone na poczet kaucji, o której mowa w ust. 11.

§ 4

1. Wynajmujący jest obowiązany do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń umożliwiających Najemcy korzystanie z wody, ciepła, energii elektrycznej i innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku.
2. Do Wynajmującego należy w szczególności:
 - 1) dokonywanie napraw budynku, jego pomieszczeń i urządzeń, o których mowa w ust. 1 oraz przywrócenie poprzedniego stanu budynku uszkodzonego, niezależnie od przyczyn, z tym że Najemcę obciąża obowiązek pokrycia strat powstałych z jego winy,
 - 2) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji i elementów wyposażenia technicznego w zakresie nie obciążającym Najemcy, a zwłaszcza:
 - a) napraw i wymiany wewnętrznych instalacji: wodociągowej, gazowej i ciepłej wody- bez armatury i wyposażenia, z którego korzysta Najemca, a także napraw i wymiany wewnętrznej

instalacji kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania wraz z grzejnikami oraz instalacji elektrycznej,
b) wymiany pieców grzewczych, stolarki okiennej i drzwiowej oraz podłóg, posadzek, a także tynków.

§ 5

1. Najemca jest obowiązany utrzymać lokal i pomieszczenia, do używania których jest uprawniony we właściwym stanie technicznym i higieniczno- sanitarnym określonym odrębnymi przepisami. Najemca jest także obowiązany dbać i chronić przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczone do wspólnego użytku, jak klatki schodowe, korytarze, inne pomieszczenia gospodarcze oraz otoczenie budynku.

2. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:

1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,

2) okien i drzwi,

3) mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

4) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, z wyłączeniem wymiany przewodów,

5) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznie usuwanie ich niedrożności,

6) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez:

a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,

b) malowanie drzwi i okien.

3. Poza naprawami, o których mowa w ust. 2 Najemca jest obowiązany do naprawienia szkód powstałych z jego winy.

4. Najemca zobowiązany jest do ustawienia kontenera lub kubłów na nieczystości stałe w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.

§ 6

1. Wynajmujący wyraża zgodę na zamieszczenie na zewnątrz budynku, w którym usytuowany jest lokal użytkowy szyldu oraz reklamy dotyczącej prowadzonej działalności przez Najemcę, po uzgodnieniu projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wynajmującym.

2. Najemca odpowiada za szkody związane z rozwieszeniem szyldów i reklam.

§ 7

1. Najemcy nie wolno wykonywać zmian przeznaczenia lokalu, bez zgody Wynajmującego.

2. Najemcy nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub bezpłatnego używania, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.

3. Wszelkie ewentualne nakłady (modernizacje- ulepszenia) poczynione przez Najemcę, za zgodą Wynajmującego, będą dokonywane wyłącznie na koszt Najemcy i nie będą one stanowiły podstawy do żądania od Wynajmującego, ani w trakcie obowiązywania umowy, ani po jej rozwiązaniu, zwrotu równowartości tychże nakładów.

4. Wszelkie ewentualne nakłady (modernizacje- ulepszenia) poczynione przez Najemcę, bez zgody Wynajmującego, nie będą stanowiły podstawy do żądania od Wynajmującego, ani w trakcie obowiązywania umowy, ani po jej rozwiązaniu, zwrotu równowartości tychże nakładów.

§ 8

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, a w szczególności odnowić lokal i dokonać

w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego.

2. W przypadku niewykonania obowiązku zwrotu lokalu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości stawki czynszu określonej w § 4 ust. 1 umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia go do stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu.

§ 9

W sprawach nieregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 11

Umowę niniejszą sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy trzy egzemplarze dla Wynajmującego.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY