

PROJEKT

UMOWA NAJMU LOKALU użytkowego

zawarta w dniu w Czeladzi pomiędzy:

**1. MIASTEM CZELADŹ – z siedzibą: 41-250 Czeladź, ul. Katowicka 45, NIP: 625-24-48-720.
reprezentowanym przez Burmistrza Miasta Czeladź mgr Zbigniewa Szaleńca zwanym w dalszej części umowy, zwanymi w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”**

a

**2.
zwany w dalszej części umowy „ NAJEMCĄ”**

Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:

a) jest właścicielem nowych, nigdy nie wynajmowanych, pomieszczeń użytkowych, położonych w budynku w Czeladzi przy ul. Rynek 22, obejmujących:

- salę konsumpcyjną (wyposażoną w kominek i bufet)
- kuchnię,
- przygotowalnię,
- magazyn produktów suchych,
- magazyn lodówek, (wnęka korytarzu)
- hol (przedsiónek) z toaletą męską i damską,
- rozdzielnie kelnerską,
- zmywalnię,
- przedmagazyn,
- obieralnię warzyw,
- pomieszczenie socjalne,
- wc dla pracowników,
- magazyn warzyw,
- ciągi komunikacyjne,

o łącznej powierzchni użytkowej **188 m²**

- pomieszczenie techniczne (piwniczka pod restauracją)
o powierzchni **40 m²**

a wszystko to zwane dalej „lokałem”

(wykaz pomieszczeń wchodzących w skład lokalu i ich powierzchnie zawarto w Załączniku nr 1 do umowy),

b) lokal jest wyposażony w sprawne i gotowe do użytkowania, następujące instalacje:

- wodno-kanalizacyjną,
- elektryczną,
- gazową,
- grzewczą (co),
- ciepłej wody,
- przeciwpożarową,
- klimatyzację (kurtyna powietrzna)
- kominek kaflowy

c) obiekt jest wyposażony w następujące urządzenia:

- zlew,
- oświetlenie (lampy),
- stoły,
- krzesła,
-

d) obiekt w którym położony jest lokal znajduje się strefie konserwatorskiej

e) rozporządzanie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,

f) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,

g) nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu przez Wynajmującego niniejszej umowy.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do wyposażenia lokalu w dodatkowe urządzenia, takie jak:, niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu, do kwoty max 100 000,00 zł brutto,

3. Najemca oświadcza, że:

a) jest zainteresowany wykorzystaniem lokalu do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej,

b) po jego stronie nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu niniejszej umowy,

c) posiada umiejętności, doświadczenie i zasoby finansowe umożliwiające realizację umowy zgodnie z jej przedmiotem i założeniami.

§ 2 Przedmiot umowy

Wynajmujący oddaje Najemcy lokal, o którym mowa w §1 pkt 1 a) do używania w ten sposób, że w lokalu będzie prowadzona działalność gastronomiczna z możliwością, a Najemca lokal w tym celu przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu.

§ 3 Czynsz

1. Począwszy od pierwszego miesiąca najmu, Najemca będzie płacił, co miesiąc, czynsz w wysokości zł (słownie złotych,) który stanowi sumę następujących składowych:

a) za powierzchnię użytkową wg wylicytowanej stawki:
..... zł. za 1m² X m² = zł. (netto) + 23% należny podatek VAT
= zł. brutto
słownie złotych:

b) za powierzchnię piwnic
20% wylicytowanej stawki za 1m² pow. użytkowej zł. X m² = zł. (netto) + 23% należny podatek VAT
= zł. brutto
słownie złotych:

Razem miesięcznie od dniar. zł.

2. Czynsz płatny będzie na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazywany w fakturach VAT do 10 -go dnia każdego miesiąca kalendarzowego,

3. Opóźnienie w uiszczaniu należności, o których mowa w ust. 1 będzie podstawą do naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych. Dla zabezpieczenia należności, Wynajmującemu służy ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy znajdujących się w lokalu.

4. Strony zgodnie ustalają, że:

a) wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych zaległości z tytułu innych należnych opłat, a następnie po spłaceniu wszelkich zaległości z tego tytułu, na poczet najstarszych zaległości czynszowych,

b) w przypadku rozłożenia zaległości na raty umową wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych umową o rozłożenie na raty należności czynszowych, a następnie na poczet zaległości rozłożonych na raty,

c) w przypadku skierowania na drogę postępowania sądowego sprawy o zaległości, od daty złożenia pozwu wpłaty dokonywane przez Najemcę będą w pierwszej kolejności zaliczane na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem innych należnych opłat, następnie po zapłaceniu wszelkich należności z tego tytułu, na poczet najstarszych, nieobjętych pozwem należności czynszowych, a następnie na poczet zaległości objętych pozwem,

d) postanowienia zawarte w lit. a - c Strony uznają za wskazanie dłużnika, który dług chce zaspokoić, zgodnie z art. 451 § 1. Kodeksu cywilnego.

5. Podwyżki czynszu najmu i innych opłat będą dokonywane wg poniższych zasad:

a) Stawki czynszu podlegają corocznej waloryzacji według rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

b) W przypadku zmiany wysokości stawki podatku VAT, dotyczącej czynszu lub opłat niezależnych od Wynajmującego (świadczeń), podlegają one zmianie od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedzania ich wysokości zgodnie z wystawioną fakturą.

6. Opłaty za dostarczanie do lokalu świadczeń i usług w zakresie nie objętym indywidualnymi umowami Najemcy, na wysokość których Wynajmujący nie ma wpływu podlegają podwyższeniu od dnia wejścia w życie nowych stawek bez wypowiedzania ich wysokości, za pisemnym powiadomieniem.

7. Strony ustalają, że w przypadku zmiany stawek podatku od nieruchomości ustalonych przez Miasto Czeladź na dany rok kalendarzowy, umowa nie wymaga aneksowania.

8. W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że:

a) czynsz za niepełny miesiąc wykonywania umowy wynosi 1/30 (jedna trzydziesta) umówionego czynszu za każdy dzień najmu,

b) czynsz obejmuje opłatę za korzystanie przez Najemcę z lokalu Wynajmującego, bez opłat eksploatacyjnych.

9. W przypadku nieopóźnienia lokalu przez Najemcę po wygaśnięciu umowy, Najemca zostanie obciążony opłatą w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.

§ 4. Kaucja

1. Najemca zobowiązany jest uregulować kaucję zabezpieczającą na pokrycie należności z tytułu najmu lokalu przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu.

2. Kaucja jest równa kwocie odpowiadającej 2-krotności miesięcznego czynszu najmu brutto (bez opłat za świadczenia dodatkowe) za wynajmowany lokal, obliczonego wg stawki obowiązującej w dniu zawarcia umowy najmu i wynosi:

..... **zł**
(słownie:)

co stanowi sumę kwot obliczonych w § 3 ust. 1 a i b

3. Kaucja zostaje wpłacona przez Najemcę na konto Wynajmującego bezpośrednio przed zawarciem niniejszej umowy. Na dowód powyższego Najemca przedstawia potwierdzenie dokonania przelewu bankowego lub potwierdzenie nadania przekazu pocztowego (potwierdzenie przelewu bankowego, pocztowego).

4. Pobrana kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia lokalu na własność przez Najemcę, po uprzednim potrąceniu należności przysługującym Wynajmującemu z tytułu najmu.

5. Zwrot kaucji wraz z odsetkami bankowymi następuje w kwocie równej iloczynowi kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego w dniu zwrotu kaucji i krotności czynszu przyjętej przy pobieraniu kaucji, jednak w kwocie nie niższej niż kaucja pobrana.

§5 **Opłaty eksploatacyjne**

1. Najemca we własnym imieniu i na własny rachunek, niezwłocznie po wydaniu Najemcy lokalu, zawrze umowy o:

- świadczenie usług telekomunikacyjnych,
- wywóz nieczystości stałych,
- ochrona,

2. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zalania, innych zdarzeń związanych z działaniem siły wyższej oraz działań osób trzecich. Dokument ubezpieczenia Najemca przedstawi Wynajmującemu w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy.

3. Po stronie Wynajmującego jest dostawa ciepła lokalu, dostawa ciepłej wody oraz zawarcie umów na dostawę gazu oraz wody i odprowadzenie ścieków i udostępnienie tych mediów najemcy.

4. Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za korzystanie z mediów wymienionych § 3 w wysokości opłat za ponoszonych przez Wynajmującego lub z podliczników.

Do czasu zainstalowania podliczników Najemca uiszczał będzie opłaty wyliczone w oparciu stawki dostawców mediów i zużycie mediów stanowiące różnicę pomiędzy:

- wielkością zużycia poszczególnych mediów łącznie po zawarciu niniejszej umowy, a
- średnią łączną miesięczną wielkością zużycia z ostatnich sześciu miesięcy przed zawarciem umowy.

Należność z tytułu dostawy ciepła do lokalu do czasu opomiarowania przedmiotu najmu wyliczana będzie proporcjonalnie do powierzchni przedmiotu najmu w stosunku do łącznej wielkości ogrzewanego budynku.

5. Opłaty, o których mowa w § 5 ust. 4 Najemca będzie uiszczał w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.

6. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość wglądu w dokumenty rozliczeniowe, na podstawie, których ustalono wysokość opłat należnych od Najemcy.

§ 6 **Wydanie lokalu**

Z czynności wydania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenia i instalacji na dzień wydania. Protokół, po sporządzeniu, będzie stanowił Załącznik nr 2 do umowy.

§ 7 **Prawa i obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu tylko w umówiony sposób.

2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać lokalu osobom trzecim w odpłatne

lub bezpłatne używanie lub użytkowanie.

3. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania Przedmiotu Umowy zgodnie z zapisami określonymi w Umowie oraz, że nie będzie wykorzystywał Przedmiotu Najmu do celów nielegalnych i nieetycznych, nie będzie prowadzić działalności niebezpiecznej, szkodliwej, uciążliwej dla Wynajmującego czy innych podmiotów.

4. Najemca zobowiązuje się, że będzie przestrzegał przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony środowiska, przepisów o ochronie przeciwpożarowej i sanitarnych.

5. Najemca odpowiada za przestrzeganie zapisów określonych w ust 4 niniejszego paragrafu przez swoich pracowników, współpracowników i inne osoby którymi się posługuje a korzystające z Przedmiotu Najmu.

6. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska niezbędne uzgodnienia i zezwolenia organów administracji potrzebne w sprawach reklamy zewnętrznej, a reklamę taką może zamieścić po wyrażeniu przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej.

7. Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, zobowiązuje się do dokonywania bieżących, drobnych napraw i konserwacji, celem zachowania lokalu w stanie niepogorszonym, a w szczególności do napraw i konserwacji:

- podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
- okien i drzwi,
- instalacji grzewczej, w części położonej w lokalu,
- instalacji wodno-kanalizacyjnej, w części położonej w lokalu, wraz z tzw. „białym montażem”,
- instalacji gazowej, w części położonej w lokalu,
- instalacji elektrycznej, w części położonej w lokalu, wraz z osprzętem,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- malowanie i naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
- innych koniecznych drobnych remontów,
- odśnieżania i usuwania lodu z wszystkich z powierzchni bezpośrednio umożliwiających dojście do lokalu,
- pozostałych obowiązków wynikających z art. 61 i art. 62 prawa budowlanego.
- czyszczenie raz w tygodniu wentylator klimatyzacja w pomieszczeniu piwnicznym

8. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.

9. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości w lokalu, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.

10. Najemca zobowiązany jest do usuwania we własnym zakresie i na własny koszt odpadów wytworzonych w związku z prowadzoną działalnością, przy czym zabronione jest gromadzenie odpadów w pomieszczeniach piwnicznych poza Przedmiotem Najmu.

11. Najemca zobowiązany jest do współpracy z Wynajmującym w zakresie działań zapobiegawczych występowaniu gryzoni i insektów na terenie Przedmiotu Najmu.

12. Najemca lokalu gastronomicznego zobowiązany jest do wyposażenia Przedmiotu Najmu w lampy owadobójcze i zapewnienia ich sprawnego działania i ich serwisowania.

13. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 8 Kontrola

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu a Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.

2. Przeprowadzenie kontroli wymaga uprzedzenia Najemcy o jej dacie i godzinie, najpóźniej na trzy dni

przed dniem kontroli.

3. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, nie częściej raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.

4. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń, o których mowa w § 5 ust 3 oraz posiadanie Polisy, o której mowa w § 5 ust 2.

§ 9

Obowiązki Wynajmującego, wyłączenie odpowiedzialności

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:

- a) zapewnianie ogrzewania lokalu,
- b) udzielanie bez zbędnej zwłoki zgód na zawarcie przez Najemcę umów wymienionych w § 5 ust. 3 i 4, jeżeli zgody takie będą wymagane,
- c) umożliwianie dostawcom i klientom Najemcy korzystania z parkingu Wynajmującego, przy czym, dostawcom - na czas niezbędny do rozładunku,

2. Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na parkowanie na parkingu Wynajmującego samochodów Najemcy, za pozostałe miejsca parkingowe Najemca zawrze oddzielną umowę.

3. Wynajmujący nie odpowiada za ewentualne szkody powstałe na parkingu w pojazdach Najemcy i jego klientów, spowodowane przez osoby trzecie lub siłę wyższą.

§ 10

Nakłady

1. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do umówionego wykorzystania.

2. Przed dokonywaniem nakładów innych niż wymienione w ust. 1, Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu projekt tych nakładów i może przystąpić do ich ponoszenia po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, obejmującej także akceptację kwoty nakładów.

3. Wszystkie nakłady na lokal Najemca będzie ponosił własnym staraniem i na własny koszt, przed ich poniesieniem przedstawi pisemny kosztorys nakładów celem uzyskania zgody Wynajmującego.

4. Po zakończeniu najmu z upływem okresu na jaki umowa została zawarta, albo okresu, o którym mowa w § 11 ust. 1, Najemca usunie z lokalu nakłady, które można odłączyć bez uszkodzenia lokalu, a inne nakłady pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.

5. W razie dokonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów, o których mowa w ust.2, bez zgody Wynajmującego, Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany będzie przywrócić lokal do stanu poprzedniego lub, według wyboru Wynajmującego, pozostawić te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

§ 11

Czas umowy

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia zawarcia umowy.

2. Po upływie okresu umowy, na który została zawarta, w przypadku wyrażenia przez Najemcę takiej woli, strony mogą zawrzeć ponownie umowę najmu przedmiotowego lokalu na kolejne 3 lata.

§ 12

Ustanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:

- a) będzie zalegał z zapłatą czynszu lub innych opłat za jakiegokolwiek okresy płatności a ogólna zaległość równać się będzie sumie czynszu za dwa okresy płatności albo przewyższy tę sumę i nie uiszczy należności

wraz z odsetkami w terminie 7 (siedmiu) dni od daty wezwania do zapłaty, lub

- b) naruszy postanowienia § 7 umowy, w szczególności dot. zaniechania prowadzenia działalności gastronomicznej, podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego osobom trzecim czy też uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 8 umowy.
- c) bez zgody Wynajmującego naruszy umówiony sposób korzystania z lokalu.

2. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:

- a) Wynajmujący utraci władanie lokalem,
- b) zostanie wydany nakaz zaprzestania działalności gastronomicznej w lokalu na skutek uchybienia przez Wynajmującego obowiązkom z §.....

3. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opróżnić lokal wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcą reprezentującymi, w ciągu 7 (siedmiu) dni od momentu rozwiązania lub upływu okresu najmu, i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania zgodnego z umową.

§ 13 Postanowienia końcowe

- 1. Wszelkie oświadczenia Stron składane w wykonaniu niniejszej umowy, pod rygorem bezskuteczności winny być dokonywane w formie pisemnej.
- 2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
- 3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności załatwiać ugodowo, a jeżeli nie osiągną porozumienia w terminie 14 (czternaście) dni od daty pisma strony występującej ze sporem, spór rozstrzygnie sąd rzeczowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
- 4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

Z up. BURMISTRZA
Zastępca Burmistrza ds. Komunalnych
mgr Elżbieta Dmitruk