

UMOWA NAJMU

Zawarta w dniu r. w Przemyślu pomiędzy:

1. **Gminą Miejską Przemyśl - Przemyskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Przemyślu**, NIP: 795-236-44-86, REGON: 180064865, reprezentowanym przez :
 p.o. Dyrektora – Marka Osiadacza
 Gł. Księgowego - Roberta Winiarskiego
 zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,
 a
2. zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**
 o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że kompleks budynkowy – nieruchomość, położona przy ulicy Mickiewicza 30 w Przemyślu, (hala sportowa, pomieszczenia biurowe, restauracja, hotel i inne obiekty wraz z infrastrukturą), ujawniona w KW PR1P/00054981/3 prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Przemyślu jest własnością Gminy Miejskiej Przemyśl – w trwałym zarządzie Przemyskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Przemyślu.

§2

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest część nieruchomości wskazanej w § 1 zwanej **Restauracją z zapleczem o pow. 334,80 m² – parter wraz wyposażeniem (m.in. kuchenki gazowe, szafa chłodnicza, stoliki, krzesła)**
 Przedmiot umowy wyposażony jest w instalację elektryczną, wod.-kan., gazową w tym zbiornik na gaz, grzewczą (c.o.).
2. Przedmiot najmu zwany restauracją, będzie wykorzystywany przez Najemcę na działalność gastronomiczną

§3

Rzut poziomy przedmiotu najmu (restauracji) stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

§4

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie:
 zł netto, należny podatek VAT, który w dniu podpisania umowy wynosi 23.% w kwociezł.
 Czynsz w kwocie brutto :zł
 Słownie zł :
2. Najemca jest obowiązany uiszczać czynsz w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego - przelewem na numer konta bankowego Wynajmującego podany na fakturze. Za dzień wpłaty uznaje się dzień uznania rachunku Wynajmującego. Od zaległości naliczane będą ustawowe odsetki.
3. Najemca obowiązany jest we własnym imieniu w terminie 30-stu dni po podpisaniu niniejszej umowy zawrzeć stosowne umowy dotyczące przedmiotu najmu na dzierżawę zbiornika na gaz oraz dostawę gazu i energii elektrycznej.
4. Najemca w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie niniejszej umowy zawrze we własnym imieniu stosowne umowy o odbiór odpadów stałych (śmieci) – dokona zgłoszenia do gminy i innych będących wynikiem działalności Najemcy.
5. Najemca do czasu zawarcia we własnym imieniu umów o dostawę mediów jak w ust. 3 zostanie obciążony przez Wynajmującego za zużyte media w przedmiocie najmu na podstawie re-faktur – płatnych w terminie 14-stu dni od otrzymania.

6. Najemca niezależnie od ustalonego w niniejszej umowie czynszu będzie obciążany przez Wynajmującego refakturami dotyczącymi :
- a) c.o. – płatnymi w terminie 14-stu dni od otrzymania. Kompleks budynkowy opisany w **§ 1** niniejszej umowy (w tym przedmiot najmu) zasilany jest z sieci ciepłej MPEC w Przemysłu sp. z o.o. Obliczenie wysokości kosztów związanych z c.o. przedmiotu najmu nastąpi proporcjonalnie do powierzchni przedmiotu najmu w odniesieniu do całkowitej powierzchni obiektu objętego instalacją ciepłą MPEC sp. z o.o. do re-faktury z tytułu c.o. Wynajmujący załączy Najemcy kopię faktury MPEC sp. z o.o. wystawionej Wynajmującemu dotyczącej całego obiektu.
Rozliczenie za ciepłą wodę odbywać się będzie na podstawie szacunkowego zużycia dziennego ciepłej wody, uzgodnionego między stronami oraz ceny za podgrzanie wody wg stawek MPEC Sp. z o.o..
 - b) wody zimnej - płatnymi w terminie 14-stu dni od otrzymania. Kompleks budynkowy opisany w **§ 1** niniejszej umowy (w tym przedmiot najmu) zasilany jest w wodę przez PWiK w Przemysłu sp. z o.o. Obliczenie wysokości kosztów zużytej wody w. przedmiocie najmu nastąpi na podstawie różnicy wskazań wodomierza głównego usytuowanego w pomieszczeniu nr 7 i wodomierza-podlicznika znajdującego się w zmywalni naczyń restauracji. Wynajmujący załączy Najemcy kopię faktury PWiK sp. z o.o. wystawionej Wynajmującemu za pobór wody przez cały obiekt.
7. Najemca obowiązany jest ponosić ciężary związane z utrzymaniem przedmiotu najmu, które z mocy prawa ciążą na posiadaczu samoistnym – w szczególności dokonywać okresowych przeglądów instalacji elektrycznych, instalacji gazowej, zbiornika na gaz, przewodów kominowych, gaśnic oraz wykonywania zaleceń pokontrolnych na koszt własny.
8. Wynajmujący może podczas trwania niniejszej umowy – nie częściej niż raz na rok - podwyższyć czynsz o roczny wskaźnik wzrostu średniej ceny usług i dóbr konsumpcyjnych ogłoszony przez GUS. Zmiana taka nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu. W przypadku gdy wskaźnik wzrostu będzie ujemny – czynsz pozostaje w dotychczasowej wysokości i nie ulega zmniejszeniu.

§5

Najemca zobowiązuje się:

- 1) utrzymywać przedmiot najmu z należytą starannością oraz wykorzystywać go zgodnie z przeznaczeniem i na cele określone w niniejszej umowie,
- 2) przeprowadzania we własnym zakresie i na własny koszt bieżących remontów i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem sytuacji szczególnych. W sytuacjach szczególnych wynajmujący może partycypować w kosztach remontu i napraw, po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu i wartości w oddzielnej umowie.
- 3) zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy w stanie nie pogorszonym,
- 4) nie dokonywać bez zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję przedmiotu niniejszej umowy,
- 5) dbać o czystość przedmiotu umowy i jego bezpośredniego otoczenia,
- 6) przestrzegać regulaminu porządku publicznego i zasad BHP obowiązujących u Wynajmującego.

§ 6

1. Zwrot przedmiotu niniejszej umowy zostanie poprzedzony weryfikacją przez wspólną Komisję (złożoną z przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy) stanu technicznego

przedmiotu najmu.

2. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu nie wynikających z normalnego jego używania – Wynajmujący obciąży Najemcę kwotą stanowiącą równowartość stwierdzonych braków lub zniszczeń.
3. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy terminie 2-ch dni od rozwiązania umowy w stanie nie pogorszonym (remonty i naprawy przedmiotu umowy wynikające z normalnego jego używania, które wykonał Najemca na własny koszt w czasie trwania niniejszej umowy nie podlegają zwrotowi ze strony Wynajmującego chyba, że strony co innego ustaliły w aneksie do niniejszej umowy lub w odrębnych umowach).

§ 7

1. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli wykonywania przez Najemcę warunków niniejszej umowy w zakresie wynikającym z jej treści.
2. Wynajmujący nie odpowiada za sprzęt i towar znajdujący się w przedmiocie najmu będący w posiadaniu Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia przedmiotu najmu od następstw losowych włącznie z ubezpieczeniem OC w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w przedmiocie najmu.
4. Najemca obowiązany jest uzyskać wszelkie zezwolenia, pozwolenia etc. od stosownych organów wymaganych w związku z działalnością prowadzoną przez Najemcę w przedmiocie najmu.
5. Najemca w szczególności odpowiada za spowodowanie pożaru lub wybuchu, których przyczyną są rzeczy pozostawione w pomieszczeniach przedmiotu najmu oraz odpowiada za bezpieczeństwo zbiornika na gaz.

§ 8

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi do powyższych zastrzeżeń.

§ 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta od dnia **do dnia..... (na okres 3 lat)**, bez możliwości jej rozwiązania z zastrzeżeniem wyjątków poniższych.
2. W przypadku nie wywiązywania się Najemcy z obowiązków określonych w umowie – w tym za nieterminowe regulowanie czynszu - zaleganie za dwa okresy rozliczeniowe i inne w szczególności naruszenie przepisów § 4 ust. 3,4,6,7, §5, §7 ust. 3, 4, Wynajmujący może jednostronnie zerwać umowę ze skutkiem natychmiastowym – po uprzednim pisemnym wezwaniu do wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków – które okazało się bezskuteczne.
3. W przypadku zerwania umowy przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy, najemca zapłaci karę wynajmującemu w wysokości 5000zł.
4. W dniu podpisania niniejszej umowy Najemca wpłaci w kasie Wynajmującego kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu za najem, jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zaległości czynszowych. opłat za media, kar umownych, odsetek, kosztów zniszczeń i innych.
Zwrot kaucji bez odsetek, nastąpi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy – po zaspokojeniu z niej ewentualnych roszczeń Wynajmującego.
5. Niniejsza umowa w innych wypadkach może zostać rozwiązana przed okresem na który została zawarta wyłącznie na zasadzie porozumienia między stronami umowy – w formie aneksu.

6. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy i nie dokonaniu zwrotu przedmiotu umowy w terminie określonym w § 6 ust. 3 – Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości 10.000 zł za miesiąc – liczone proporcjonalnie do ilości dni, gdy najemca korzysta z lokalu bezumownie.

§10

1. Przedmiot najmu może zostać podnajęty podmiotowi trzeciemu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do informacji o warunkach ewentualnego podnajmu przedmiotu umowy – w tym czynszu etc.
2. Najemca może w przedmiocie najmu prowadzić prace budowlane i inwestycje ulepszające na własny koszt – po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego jak i zgody stosownych organów budowlanych, konserwatora zabytków i inne, o ile takie zgodnie z obowiązującym prawem będą wymagane.
3. W sytuacjach szczególnych wynajmujący może partycypować w kosztach robót budowlanych, po uprzednim uzgodnieniu ich zakresu i wartości w oddzielnej umowie lub aneksie.

§ 11

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają zawarcia aneksu w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§12

Spory wynikłe pomiędzy stronami niniejszej umowy będą rozstrzygane przez Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§13

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egz. dla Wynajmującego i 1 egz. dla Najemcy.

Najemca

Wynajmujący

Załączniki:

- Rzut poziomy przedmiotu najmu