

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniur. w Szydłowcu pomiędzy **Gminą Szydłowiec** z siedzibą w Szydłowcu Rynek Wielki 1, 26-500 Szydłowiec NIP 7991913158, którą reprezentuje **Burmistrz Szydłowca Artur Ludew**, przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy – Iwony Czarnoty, zwaną dalej – *Wynajmującym*.

a

.....zwanym dalej „Najemcą” o następującej treści :

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni użytkowej 237m², znajdującego się w piwnicach Ratusza Pl. Rynek Wielki 1 w Szydłowcu, wyposażonego w instalację wodno-kanalizacyjną, przyłącze energetyczne, centralne ogrzewanie oraz przyłącze telefoniczne.

§ 2.

Niniejsza umowa została zawarta na czas określony 10 lat tj. od dniar. do dniar.

§ 3.

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy położony w piwnicach Ratusza Pl. Rynek Wielki 1 w Szydłowcu o łącznej powierzchni użytkowej pomieszczeń 237 m².
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal zgodnie ze wskazaniami Wynajmującego na cele – prowadzenie lokalu gastronomicznego.
Minimalny, pożądaný zakres usług:
 - otwarcie lokalu w godz. 9.00-22.00 (w miarę potrzeb dłużej),
 - zestawy śniadaniowe, obiadowe i kolacje,
 - obsługa ruchu turystycznego,
 - w sezonie letnim (od czerwca do sierpnia) prowadzenie działalności na wolnym powietrzu na płycie Rynku Wielkiego (ogródek kawiarniany).
3. Oferta – zawierająca m.in. koncepcję prowadzenia działalności gastronomicznej i pomysł na aranżację wnętrza oraz koncepcję prowadzenia innych form działalności w lokalu (występy, koncerty, wystawy, imprezy itp.) stanowi załącznik nr1 do niniejszej umowy i wiąże najemcę.
4. Stan techniczny lokalu użytkowego i jego wyposażenie określa protokół zdawczo- odbiorczy podpisany przez strony stanowiący załącznik nr2 do niniejszej umowy.
5. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich prac wykończeniowych i adaptacyjnych oraz związanych z wyposażeniem lokalu użytkowego, w celu przystosowania go do prowadzenia działalności gastronomicznej.
6. Wszystkie prace wykończeniowe i adaptacyjne winny być wykonane w terminie 30 dni od daty przekazania lokalu najemcy.
7. Nakłady konieczne lub ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności, dokonywane będą przez niego po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa dochodzenia ich zwrotu od Wynajmującego zarówno w trakcie trwania umowy jak i po jej ustaniu.
8. Najemca nie może zmieniać wynajętego lokalu, podnajmować, ani oddawać do bezpłatnego użytkowania osobom trzecim.
9. Przekazanie lokalu w najem następuje z chwilą przekazania kluczy do lokalu oraz po podpisaniu

protokołu jego przekazania.

10. Najemca w ramach działalności prowadzić będzie na zewnątrz lokalu, na płycie rynku od strony północno –zachodniej ogródek kawiarniany. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do zapewnienia estetycznego wyglądu ogródka kawiarnianego, utrzymania czystości na jego terenie i wokół niego oraz zachowania zasad bezpieczeństwa i porządku publicznego.

11. Ciężar zgodności prowadzonej przy wykorzystaniu przedmiotu umowy działalności gospodarczej z porządkiem prawnym spoczywa wyłącznie na Najemcy. Obowiązek spoczywający na Najemcy dotyczy okoliczności uzyskania wszelkich pozwoleń, koncesji, zezwoleń i badań wymaganych przez powołane do tego organy zgodnie z ich kompetencjami usankcjonowanymi przez obowiązujące przepisy prawa. Czynności te podejmowane są przez Najemcę na własny koszt i ryzyko.

§4.

1. Wszelkie szkody powstałe w wyniku używania przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się usunąć niezwłocznie na koszt własny.
2. Dozór nad przedmiotem najmu w czasie jego użytkowania należy do Najemcy.
3. Najemca odpowiedzialny jest za ochronę przeciwpożarową, zobowiązuje się czuwać nad całością oddanego mu w najem lokalu użytkowego, dbać o utrzymanie porządku, podejmując jednocześnie właściwe kroki prawne przy każdym zakłóceniu posiadania pod rygorem odpowiedzialności za szkody i starty mogące wyniknąć z tego zaniedbania.
4. Najemca zobowiązany jest przestrzegać przepisów bhp i higieniczno-sanitarnych oraz zarządzeń administracyjnych Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do zawarcia na swój koszt polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością w lokalu użytkowym, o którym mowa §3ust.1 niniejszej umowy, na sumę gwarancyjną co najmniej 200.000zł, gwarantującą naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania najmu i przedłożenia kserokopii polisy w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz za wynajem lokalu użytkowego w wysokości:zł netto za 1m² powierzchni lokalu, co przy uwzględnieniu wynajętej powierzchni określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy stanowi łącznie kwotęzł netto miesięcznie.
Uwaga: w sytuacji zawarcia umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego wysokość czynszu będzie ustalona w sposób proporcjonalny, tj. licząc za każdy dzień 1/30 kwoty miesięcznej netto
2. Do kwoty czynszu naliczony zostanie podatek VAT wg stawki wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów prawa.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do następujących opłat eksploatacyjnych:
 - a) za zimną wodę oraz odprowadzanie ścieków wg rachunków przedstawionych przez Spółkę Wodociągi i Kanalizacja w okresie trwania najmu.
 - b) za korzystanie z telefonu nr 486170224 wg rachunków przedstawionych przez operatora telefonicznego w okresie trwania najmu.
4. Opłaty za energię elektryczną i ciepło w lokalu Najemca będzie uiszczał bezpośrednio na rachunki dostawców, podpisując z nimi stosowną umowę.
5. Najemca zobowiązany będzie we własnym zakresie do złożenia deklaracji na wywóz nieczystości i regulować należności.

§6.

1. Najemca będzie wpłacał czynsz najmu z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca za poszczególne miesięczne okresy płatności wraz z należną kwotą podatku od towarów i usług (VAT)

w kasie Urzędu Miejskiego w Szydłowcu Rynek Wielki 1 lub na rachunek bankowy Wynajmującego prowadzony

w Banku Spółdzielczym w Łży Filia w Szydłowcu NR 06 91290001 0090 0900 3317 0001.

2. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

3. Opłaty wymienione w §5 ust.3 płatne będą oddzielną fakturą, wystawioną przez Wynajmującego.

4. W przypadku nie uiszczenia czynszu w terminie określonym w ust.1, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie.

5. Czynsz najmu będzie podlegał corocznej waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez GUS. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązuje od 1 stycznia każdego następnego roku. Waloryzacja dokonywana jest przez Gminę w formie zawiadomienia i nie wymaga aneksu do umowy.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego podwyższenia wysokości stawki czynszu w przypadku, gdy stawka minimalna określona Zarządzeniem Burmistrza przekroczy wysokość stawki wynikającej z umowy najmu. Zmiana stawki czynszu nie wymaga wypowiedzenia umowy najmu.

7. Niezależnie od czynszu Najemca będzie płacił podatek od nieruchomości na podstawie złożonej deklaracji podatkowej na zasadach i w terminie wynikających z odrębnych przepisów.

§7.

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i zobowiązuje się dokonywać bieżących remontów oraz napraw instalacji wewnętrznej i wyposażenia lokalu oraz jego okresowych robót remontowych - w miarę występowania takich potrzeb - we własnym zakresie i na własny koszt.

2. Wszelkie prace adaptacyjne w wynajętym lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy wymagają pisemnej akceptacji Wynajmującego i będą prowadzone przez Najemcę na koszt własny i we własnym zakresie.

§8.

1. Umowa na najem lokalu użytkowego może być rozwiązana w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia, jeżeli **Najemca**:

- a) zalegać będzie z opłatami o których mowa w §5 umowy za dwa miesiące płatności,
- b) odda przedmiot najmu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
- c) nie przedłoży kserokopii polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w §4 ust.5 niniejszej umowy .
- d) rażąco naruszy postanowienia niniejszej umowy.

2. Umowa na najem lokalu użytkowego może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia.

3. Po wygaśnięciu umowy Najemca wyda Wynajmującemu nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, odpowiadającym wymaganiom prawidłowej gospodarki. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy.

4. W dniu rozwiązania umowy Najemca obowiązany jest opuścić lokal z wniesionym wyposażeniem

i sprzętem oraz przekazać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym pozostawiając wykonane adaptacje (ulepszenia) bez zapłaty ich wartości przez Wynajmującego.

§9.

Przekroczenie terminu, o którym mowa w §8 ust.3 spowoduje naliczanie Najemcy odszkodowania w wysokości 1/10 czynszu, o którym mowa w **§5 ust.1 umowy za każdy dzień tego przekroczenia.**

§10.

Ustala się, jako adres do doręczeń siedzibę przedsiębiorcy.

§11.

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności z uwzględnieniem wyjątków określonych niniejszą umową.

§12.

Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygają Sądy właściwe dla siedziby Wynajmującego.

§13.

W sprawach nie unormowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§14.

Niniejsza umowa została spisana w czterech jednobrzmiących egzemplarzach trzy egz. dla Wynajmującego, jeden egz. dla Najemcy.

.....

Wynajmujący

.....

Najemca