

(projekt)

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniuroku w Międzyrzecu Podlaskim pomiędzy Miastem Międzyrzec Podlaski, ul. Pocztowa 8, 21-560 Międzyrzec Podlaski, NIP 537-25-53-637

reprezentowanym przez:

Arkadiusza Myszkę – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji, ul. Zarówie 86, 21-560 Międzyrzec Podlaski

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a (PESEL
....., NIP....., REGON.....), - zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego – barku o łącznej pow. 21,00 m² znajdującego się w budynku krytej pływalni przy ul. Zarówie 86. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i c.o. oraz toaletę.

§ 2

Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje opisaną w § 1 nieruchomość w stanie opisanym w protokole przyjęcia lokalu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności usługowo – handlowej (przygotowanie i sprzedaż art. spożywczych, przekąsek, itp.)

§ 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj: od dnia 22.12.2023 r. do dnia 21.12.2026 r.
2. Przewiduje się możliwość rozwiązania umowy za uprzednim 3 – miesięcznym wypowiedzeniem, na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 4

1. Wynajmowany lokal przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomiczno – handlowej (barek) bez prawa sprzedaży napojów alkoholowych zgodnej z planem zagospodarowania przestrzennego miasta.
2. Koszty przystosowania i odnowienia lokalu ponosi Najemca.
3. Najemca może za zgodą i na zasadach ustalonych pisemnie przez Wynajmującego dokonywać na własny koszt w wynajętym obiekcie remontów bez prawa do zwrotu nakładów przez Wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy.
4. Strony umowy mogą ustalić oddzielną umowę zakres i koszt przystosowania lokalu do potrzeb Najemcy i określić w niej szczegółowe warunki wykonania i podziału kosztów przystosowania oraz określić która ze stron i jakie obowiązki z tego tytułu na siebie przyjmuje.

§ 5

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu wynosi zł plus 23% podatku VAT w kwocie zł czyli łącznie zł (słownie złotych: 00/100) brutto.
2. Do ustalonej wysokości czynszu doliczana będzie opłata za energię elektryczną (wg podlicznika) oraz opłata ryczałtowa za wodę i odprowadzenie ścieków.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, nie będzie naliczany w zaplanowanych wcześniej okresach przestojów letnich (lipiec-sierpień) oraz w przerw w pracy pływalni wynikających z ogólnych przepisów prawa.
4. Wysokość czynszu ustalonego przy zastosowaniu ust. 1 będzie waloryzowana corocznie po zakończeniu każdego roku kalendarzowego na rok następny w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych po opublikowaniu tego wskaźnika przez Prezesa GUS.

Sposób ustalenia oraz wysokość zwaloryzowanego czynszu zostanie przedstawiona najemcy w formie odrębnego pisma w terminie do dnia 31 stycznia każdego roku z mocą obowiązującą od dnia 1 stycznia danego roku przy czym w 2020 r. postanowienia ust. 3 i ust. 4 nie będą stosowane. Zmiana wysokości czynszu z uwagi na waloryzację nie powoduje konieczności zmiany umowy w formie aneksu.

5. Czynsz płatny jest po otrzymaniu FV na konto Miejskiego Ośrodka sportu i Rekreacji w Międzyrzeczu Podlaskim w Banku Spółdzielczym w Międzyrzeczu Podlaskim Nr 65 80390006 0000 0008 5919 0001.
6. Opłaty dodatkowe, o których mowa w ust. 2, będą wnoszone pod zakończeniu każdego miesięcznego okresu rozliczeniowego, na podstawie FV.
7. Od niezapłaconych w terminie należności naliczane będą odsetki ustawowe za opóźnienie.
8. Zmiana wysokości opłat dodatkowych z uwagi na zmianę opłat za wodę i ścieki może nastąpić w każdym czasie w formie odrębnego pisma bez konieczności sporządzania aneksu do umowy w przypadku:
 - zmian taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie miasta Międzyrzecz Podlaski;
 - zmiany przeciętnych norm zużycia wody określonych przepisami prawa;
 - pisemnego zgłoszenia przez Najemcę zmiany ilości osób zatrudnionych w lokalu lub zmianę rodzaju działalności prowadzonej w lokalu powodującą zmianę przeciętnej normy zużycia wody.
9. Pozbywanie się odpadów komunalnych następowało będzie zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami w szczególności z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz z regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie miasta Międzyrzecz Podlaski
10. Jakakolwiek zmiana stawki VAT (zwiększenie lub zmniejszenie) wynikająca z przepisów powszechnie obowiązujących nie wymaga zmiany treści umowy. Należność brutto zostanie każdorazowo ustalona w oparciu o stawki VAT obowiązujące w dniu powstania obowiązku podatkowego.

§ 6

1. Jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i dodatkowych świadczeń Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, uprzedzając Najemcę na piśmie, udzielając mu jednocześnie dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego zgodnie z ust. 1, Najemca zobowiązany jest do zwolnienia lokalu w terminie 1 miesiąca na koszt własny.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, utrzymywać lokal we właściwym stanie technicznym i sanitarnym, aby po zakończeniu trwania umowy zwrócić nieruchomość w stanie nie pogorszonym, utrzymania porządku i czystości w wynajętym lokalu oraz w tych częściach wspólnych budynku, które służą do użytku wspólnego oraz ubezpieczenia mienia wniesionego do wynajmowanego lokalu we własnym zakresie.
2. Najemca ponosił będzie pełną odpowiedzialność cywilną wobec Wynajmującego i osób trzecich za ewentualne szkody i wszelkie zdarzenia powstałe w wyniku zarówno zawinionego działania i zaniechania własnego, jak i osób trzecich, w szczególności w przypadku niedopełnienia obowiązków określonych w ust. 1.

§ 8

Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9

W przypadku wykorzystywania lokalu niezgodnego z umową najmu Wynajmujący ma prawo niezwłocznie odstąpić od umowy.

§ 10

Wynajmującemu przysługuje prawo kontroli nieruchomości w zakresie związanym z wykonaniem niniejszej umowy.

§ 11

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14

Rozstrzygnięcie sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do właściwości Sądu Powszechnego, właściwego z uwagi na siedzibę Wynajmującego.

§ 15

Umowa została przez strony odczytana, przyjęta i podpisana w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca.

Najemca

Wynajmujący