

PROJEKT UMOWY NAJMU

pomiędzy:

Gminą Łąck z siedzibą w Łącku, ul. Gostynińska 2, 09-520 Łąck, reprezentowaną przez:

Iwonę Sierocką - Wójta Gminy Łąck

zwaną w dalszej części umowy: „*Wynajmującym*”

a

.....
z siedzibą przy, NIP, REGON,

zwaną w dalszej części umowy „*Najemcą*”

o następującej treści:

§ 1

1. *Wynajmujący* oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego położonego przy ul. Gostynińskiej 2A w Łącku na działce o numerze ewidencyjnym 2/17, wpisanej do księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Gostyninie IV Wydział Ksiąg Wieczystych pod nr PL1G/00018212/4, Lokal przeznaczony jest na prowadzenie działalności o charakterze gastronomicznym. Przedmiot umowy o łącznej powierzchni 156,67 m², składa się z następujących pomieszczeń:

Wykaz pomieszczeń:

- Pomieszczenie nr 1	96,94 m ²
- Pomieszczenie nr 2	14,08 m ²
- Pomieszczenie nr 3	15,09 m ²
- korytarz	23,10 m ²
- WC	7,46 m ²

§ 2

1. *Wynajmujący* oddaje *Najemcy*, do użytkowania lokal opisany w §1 tej umowy, a *Najemca* oświadcza, że lokal przyjmuje i będzie wykorzystywał wyłącznie na cele prowadzonej przez siebie działalności o charakterze gastronomicznym.
2. *Najemca* oświadcza, że przed zawarciem umowy zapoznał się z dokumentacją dotyczącą wynajmowanej części obiektu, a także ze stanem technicznym i sanitarnym lokalu oraz jego wyposażenia, i nie wnosi do nich zastrzeżeń.
3. *Najemca* zobowiązuje się do uzyskania, we własnym zakresie i na własny koszt, wszelkich wymaganych prawem zezwoleń, decyzji, opinii, uzgodnień i odbiorów niezbędnych do prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez *Najemcę* na przygotowanie, wyposażenie, adaptację lub prowadzenie działalności w lokalu, z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, nie podlegają zwrotowi przez *Wynajmującego* po ustaniu stosunku najmu.

§ 3

1. *Wynajmujący* wyraża zgodę na nieodpłatne korzystanie z miejsc postojowych na terenie przylegającym do lokalu w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej, z zastrzeżeniem zasad korzystania z terenu określonych przez *Wynajmującego*.

2. **Wynajmujący** wyraża zgodę na korzystanie przez **Najemcę** z tarasu przylegającego do lokalu określonego w § 1 umowy tj. ustawienia na nim stolików oraz krzeseł.
3. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie energii elektrycznej i innych świadczeń dostarczanych przez właściwe podmioty, jeżeli przerwa powstała z ich winy lub na skutek siły wyższej.
4. **Wynajmujący** nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec **Najemcy** za majątek **Najemcy** znajdujący się w przedmiocie najmu. Zabezpieczenie przedmiotu najmu przed kradzieżą, włamaniem itp. oraz ewentualnie zabezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na **Najemcy** i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. od dniar. do dniar.
2. Wydanie lokalu **Najemcy** nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego załącznik do niniejszej umowy.

§ 5

Najemca zobowiązuje się:

1. Utrzymywać lokal wraz z wejściem w należyтым stanie technicznym, estetycznym, sanitarnym i dbać o utrzymanie porządku na terenie wokół budynku m.in. ze śmieci, błota, śniegu, lodu oraz w razie konieczności posypywać piaskiem i solą teren przyległy w odległości 5mb wokół lokalu.
 2. Wykorzystywać lokal zgodnie z celem określonym w §1 niniejszej umowy.
 3. Wyposażyć i przygotować na własny koszt wynajmowane pomieszczenia w tym w odpowiedni sprzęt do prowadzenia działalności.
 4. Przeprowadzać w czasie trwania stosunku najmu bieżące naprawy i remonty związane ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu w celu utrzymania należytego stanu technicznego i sanitarnego oraz estetycznego wynajmowanego lokalu. Wszelkie koszty z tym związane ponosi **Najemca**.
 5. Prowadzić działalność w warunkach zgodnych z obowiązującymi przepisami w godzinach wskazanych i podanych do wiadomości przez **Najemcę** w widocznym miejscu w lokalu.
 6. Przestrzegać przepisy p.poż., bhp, ochrony mienia, oraz obowiązujących u **Wynajmującego** Regulaminów, w tym również stosować się do zaleceń administratora budynku.
- Terminowo uiszczać czynsz oraz wszelkie inne należności wynikające prowadzenia lokalu.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** czynsz w wysokości zł netto (słownie:) miesięcznie powiększony o obowiązujący podatek VAT na podstawie wystawionej faktury. Należność płatna do 10-tego dnia każdego miesiąca na konto: BS Stara Biała o/Łąck 40 9038 1014 2600 3216 2000 0010.
Termin ten jest zachowany w dniu uznania konta **Wynajmującego**.
2. Wynajmujący, będący podatnikiem VAT, będzie wystawiał faktury dokumentujące czynsz oraz inne należności wynikające z niniejszej umowy w postaci faktur ustrukturyzowanych za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Najemca przyjmuje do wiadomości, że faktura ustrukturyzowana udostępniona w KSeF stanowi fakturę w rozumieniu przepisów ustawy o podatku od towarów i usług i nie wymaga odrębnego doręczenia w formie papierowej ani elektronicznej poza KSeF.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu do faktur w KSeF we własnym zakresie.

5. Raz w roku **Wynajmujący** może waloryzować wysokość czynszu o wskaźnik przyrostu cen towarów i usług o charakterze konsumpcyjnym za rok poprzedni, ogłaszany przez prezesa GUS. Wynajmujący informuje o takim fakcie **Najemcę** na piśmie, co nie stanowi zmiany umowy.
6. Dodatkowo **Najemca** zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu, w tym m.in.:
 - a) zapłaty podatków i opłat lokalnych, zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym, na podstawie oddzielnej decyzji,
 - b) ponoszenia kosztów ogrzewania lokalu - na podstawie odrębnej umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym w Łącku,
 - c) za zużycie energii elektrycznej, na podstawie odrębnej umowy z zakładem energetycznym,
 - d) za pobór wody i odprowadzanie ścieków - na podstawie odrębnej umowy z Gminnym Zakładem Komunalnym w Łącku,
 - e) za odbiór odpadów komunalnych,
 - f) oraz pozostałych opłat niezbędnych do funkcjonowania lokalu.

§ 7

1. **Najemca** nie może oddać całości lub części lokalu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. **Najemca** bez zgody **Wynajmującego** nie może czynić w rzeczy najętej zmian sprzecznych z umową lub z przeznaczeniem rzeczy.

§ 8

1. Z chwilą wygaśnięcia umowy **Najemca** zobowiązuje się do wydania przedmiotu umowy **Wynajmującego** w stanie, w jakim przedmiot najmu znajdował się w chwili objęcia go przez **Najemcę** z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z normalnego korzystania.
2. **Najemca** zobowiązany jest do naprawy wszelkich szkód lub zniszczeń przedmiotu umowy spowodowanych przez **Najemcę**.
3. **Najemcy** nie wolno bez uzyskania pisemnej zgody **Wynajmującego** dokonywać w przedmiocie umowy przeróbek i zmian funkcjonalnych oraz przeróbek i modernizacji wszelkich instalacji. Wszelkie zmiany i ulepszenia będą dokonywane na koszt **Najemcy**, i nie przysługuje **Najemcy** z tego tytułu prawo żądania zwrotu poniesionych kosztów po ustaniu stosunku najmu.

§ 9

1. **Wynajmujący** ma prawo do kontroli lokalu w zakresie sprawdzenia, czy lokal jest wykorzystywany zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 umowy.
2. Kontrola może być przeprowadzona w godzinach prowadzenia działalności przez **Najemcę**, po uprzednim powiadomieniu **Najemcy** z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem.
3. **Najemca** zobowiązuje się umożliwić **Wynajmującemu** przeprowadzenie kontroli, o której mowa w ust. 1
4. W przypadkach nagłych, w szczególności w razie zagrożenia życia, zdrowia, mienia lub podejrzenia rażącego naruszenia warunków umowy, **Wynajmujący** ma prawo do niezwłocznego dostępu do lokalu bez wcześniejszego powiadomienia **Najemcy**
5. Kontrola nie może zakłócać w sposób istotny prowadzonej przez **Najemcę** działalności gospodarczej.

§ 10

1. W razie rażącego naruszenia przez **Najemcę** istotnych warunków niniejszej umowy, **Wynajmujący** może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

2. Rozwiązanie umowy z przyczyny wymienionej w ust. 1 może nastąpić w szczególności gdy *Najemca*:
- a) naruszy postanowienia zawarte w § 5 umowy;
 - b) dopuści się zwłoki z zapłatą całości lub części czynszu za dwa kolejne miesiące za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu oraz odpowiednio opłat związanych z korzystaniem z lokalu;
 - c) zostanie stwierdzone, że *Najemca* używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy, jeżeli upłynie wyznaczony pisemnie termin przez *Wynajmującego* do usunięcia naruszeń;
 - d) zaniedbuje stan techniczny lokalu lub dopuszcza do prowadzenia działalności w warunkach niezgodnych z obowiązującymi przepisami.

§ 11

1. *Najemca* zobowiązany jest zwrócić lokal *Wynajmującemu* najpóźniej w dniu rozwiązania umowy.
2. Zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. W przypadku gdy lokal w terminie określonym w ust. 1 nie zostanie *Wynajmującemu* protokolarnie wydany, *Najemca* zobowiązany będzie płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu odpowiadające wysokości czynszu, jaki byłby należny w danym okresie oraz uiszczania wszystkich opłat eksploatacyjnych.
4. Zwracając lokal *Najemca* pozostawi w nim wszystkie trwale wbudowane urządzenia i wyposażenie, za wyjątkiem rzeczy ruchomych stanowiących specjalistyczne wyposażenie lokalu i zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń z tytułu poczynionych nakładów.

§ 12

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla *Wynajmującego*, jeden dla *Najemcy*.

Wynajmujący

Najemca