

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w siedzibie ZGKiR w Morawicy Sp. z o.o. przy ul. Kieleckiej 9 w Morawicy, pomiędzy spółką z ograniczoną odpowiedzialnością działającą pod nazwą Zakład Gospodarki Komunalnej i Rekreacji w Morawicy Sp. z o.o. reprezentowaną przez Prezesa Zarządu Zdzisława Ziębę – zwaną dalej w umowie **Wynajmującym**,

a **ul.**,
NIP

zwaną w dalszej treści umowy **Najemcą** o treści następującej:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w zarządzaniu na podstawie Umowy Dzierżawy Nr RG 7/201 zawartej z Gminą Morawica na czas nieoznaczony – działkę nr 343/24 o pow. 3,6194 ha, położoną w Morawicy, zabudowaną budynkiem Dworku o pow. użytkowej 426,86 m² przy ul. Złotej 1C.

2. W budynku na parterze znajduje się przedmiot najmu to jest lokal usługowy będący przedmiotem najmu o łącznej pow. ok. 230 m², przeznaczony na prowadzenie kawiarni (restauracji). W skład tego lokalu wchodzi:

- 0.01 Przedsionek - 5,24 m²
- 0.02 Komunikacja - 17,82 m²
- 0.03 Sala konsumpcyjna 1 - 28,40 m²
- 0.04 Sala konsumpcyjna 2 - 48,74 m²
- 0.05 Bar - 7,65 m²
- 0.06 Zmywalnia - 3,39 m²
- 0.07 Magazyn - 2,17 m²
- 0.08 Pom. przyjęcia cateringu - 1,81 m²
- 0.09 Komunikacja - 9,79 m²
- 0.10 Pom. przygotowania i formowania posiłków 10,89 m²
- 0.11 Sala 1 - 32,74 m²
- 0.12 Klatka schodowa - 16,30 m²
- 0.13 Łazienka dla personelu - 10,46 m²
- 0.14 Szatnia personelu - 7,32 m²
- 0.15 Pomieszczenie porządkowe - 2,65 m²
- 0.16 Komunikacja - 2,88 m²
- 0.17 Wc damski - 12,19 m²
- 0.18 Wc niepełnosprawni - 4,96 m²
- 0.19 Wc męski - 9,26 m²

Ponadto przedmiotem najmu jest parking obok lokalu i miejsce na urządzenie „ogródka restauracyjnego” na zewnątrz lokalu.

Lokal nie jest obciążony prawami na rzecz osób trzecich.

Rada Miasta i Gminy w Morawicy Uchwałą Nr LXI/587/23 z dnia 23 marca 2023 r. wyraziła zgodę na wynajęcie opisanego wyżej lokalu na okres nie dłuższy niż 10 lat.

§ 2.

Wynajmujący oddaje do używania przedmiot określony w §1 ust. 2 umowy, a **Najemca** wymieniony w § 1 ust. 2 umowy przedmiot najmu przyjmuje.

§ 3.

Stan przedmiotu wynajmu określony w § 1 ust. 2 umowy zostanie stwierdzony w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy.

§ 4.

Umowa zostaje zawarta na okres 10 lat, to jest **od 01.06.2023 r. do dnia 31.05. 2033 r.**, z zastrzeżeniem § 10 umowy.

§ 5.

Strony zgodnie ustalają, że:

1. ZGKiR w Morawicy sp. z o. o. jest podatnikiem podatku VAT posiada numer identyfikacyjny NIP: 657-10-25-692.
2. Najemca jest/nie jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP:

OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 6.

Najemca zobowiązuje się do:

1. Nie oddawania do bezpłatnego używania, ani nie podnajmowania przedmiotu najmu osobie trzeciej, bez pisemnej zgody **Wynajmującego**.
2. Utrzymania porządku i czystości w wynajmowanym lokalu.

§ 7.

1. **Najemca** zobowiązuje się przez cały czas trwania umowy najmu używać przedmiotu najmu w sposób określony w umowie i zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody **Wynajmującego**.

2. **Najemca** ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu Najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z **Wynajmującym**.
3. **Najemca** zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonego.
4. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za utrzymanie należytego porządku w wynajętym lokalu.
5. **Najemca** ponosi pełną odpowiedzialność za ewentualne nieprawidłowości i uchybienia stwierdzone przez Sanepid, Państwową Inspekcję Handlową, Państwową Inspekcję Pracy i inne.
6. **Najemca** zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i bhp.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 8.

1. **Wynajmujący** zobowiązuje się wydać **Najemcy** przedmiot najmu określony w § 1 ust. 2 umowy na podstawie protokołu przekazania sporządzonego przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy.
2. **Wynajmujący** ma prawo kontroli przedmiotu najmu przy udziale **Najemcy**.

CZYNSZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 9.

- 1.a) **Najemca** zobowiązuje się płacić **Wynajmującemu** miesięczny czynsz za wynajem wymienionego w §1 ust. 2 lokalu usługowego, który wynosi **zł + VAT w wysokości ustawowej** (słownie złotych:), co łącznie z podatkiem VAT wynosi **zł brutto miesięcznie (słownie złotych:)** z zastrzeżeniem ust.2
- b) Opłaty za energię elektryczną, wodę i gaz, zgodnie ze wskazaniem liczników, zgodnie ze średnimi cenami dostawców tych mediów dla wynajmującego,. Przy czym za media nieopomiarowane **Najemca** będzie ponosił koszty proporcjonalne do zajmowanej powierzchni budynku. **Wynajmujący** dopuszcza zawarcie przez **Najemcę** własnych umów na dostawę mediów.
2. Czynsz nie obejmuje kosztów utrzymania przedmiotu najmu, które obciążają **Najemcę**. **Najemcę** obciążają wszelkie koszty związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą w najmowanym lokalu usługowym wymienionym w § 1 ust. 2 umowy, koszty ubezpieczenia przedmiotu najmu, podatek oraz inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu. Na wywóz śmieci **Najemca** zobowiązany jest zawrzeć odpowiednią

umowę we własnym zakresie.

3. Koszty przystosowania przedmiotu najmu do działalności gospodarczej ponosi najemca wyłoniony w drodze przetargu.
4. Wysokość miesięcznego czynszu podlegać będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja wysokości miesięcznego czynszu obowiązywać będzie od 1 maja każdego roku do 30 kwietnia roku następnego.
5. Czynsz i opłaty za media **Najemca** winien wpłacać na rachunek bankowy **Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Morawicy Nr 74 8493 0004 0070 0200 0622 0001.**
6. Za opóźnienia w zapłacie czynszu należą się **Wynajmującemu** odsetki w wysokości ustawowej za cały okres opóźnienia.
7. **Najemca** uiszcza kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu, pomniejszonego o wadium wpłacone w trakcie postępowania przetargowego.
8. **Najemca** nie może bez zgody **Wynajmującego** na piśmie dokonywać żadnych zmian w substancji lokalu.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 10.

Każdej ze stron służy prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11.

1. **Wynajmującemu** służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania wypowiedzenia, w przypadku:
 - zalegania przez **Najemcę** z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **Wynajmującego**,
 - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
2. W razie rozwiązania umowy najmu **Najemca** jest obowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. **Najemca** nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego używania.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 12.

Najemca w wynajmowanym lokalu usługowym oraz na terenie obiektu (po uzgodnieniu wielkości i miejsca z **Wynajmującym**) ma prawo umieścić znaki informacyjne, dotyczące prowadzonej działalności gospodarczej.

§ 13.

1. **Najemca** zobowiązuje się po upływie okresu najmu lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu do zwrotu **Wynajmującemu** przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

2. W razie stwierdzenia protokołem zdawczo-odbiorczym, że lokal lub jego wyposażenie zostało zniszczone w stopniu przekraczającym normalne użytkowanie **Najemcy** wyznacza się 7 dni na wykonanie odpowiedniej naprawy. Jeżeli **Najemca** w terminie 7 dni nie wykona odpowiednich napraw, które zostaną potwierdzone przez **Wynajmującego**, **Wynajmującemu** przysługuje prawo do wykonania napraw na koszt **Najemcy**.

3. Zwaloryzowana kaucja zostanie zwrócona **najemcy** po zakończeniu/rozwiązaniu umowy najmu.

4. W razie nie oddania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu w jakikolwiek sposób **Najemca** będzie płacił odszkodowanie w wysokości 200 % czynszu o którym mowa w §9 ust. 1a zwaloryzowanego zgodnie z §9 ust. 6, oraz opłat o których mowa w §9 ustęp 1b.

5. W razie nie oddania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu, **Wynajmujący** jest upoważniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, na co **Najemca** się zgadza i nie będzie rościł z tego powodu praw teraz i w przyszłości zrzekając się niniejszym tych praw.

§ 14.

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko na piśmie w formie aneksu.

2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy kodeksu cywilnego.

3. Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Kielcach.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla **Najemcy** i jeden dla **Wynajmującego**.

§ 16.

Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

Wynajmujący

Najemca