Załącznik nr 3- wzór umowy

**Umowa najmu lokalu**

zawarta w dniu …………….roku w Poniatowej

pomiędzy miną Poniatowa , NIP 717 180 12 reprezentowanym przez: Barbarę Burzyńską – Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji, ul. Kraczewicka 31 , 24-320 Poniatowa w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

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

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą lokalu użytkowego – barku o łącznej pow. 21,13 m2 znajdującego się w budynku krytej pływalni przy ul. Kraczewickiej 31, 24-320 Poniatowa. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wodno-kanalizacyjną i c.o. toaleta (męska, damska + NP) znajduje się w holu głównym krytej pływalni, w którym znajduje się wejście do lokalu.

§ 2

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

§3

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

§3

1. Wynajmowany lokal przeznaczony jest na prowadzenie działalności usługowo– handlowej (przygotowanie i sprzedaż art. spożywczych, przekąsek i in.) bez prawa sprzedaży napojów alkoholowych.
2. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do dostosowania lokalu do wymogów niezbędnych do prowadzenia działalności.
3. Najemca zobowiązuje się na własny koszt do wyposażenia lokalu w urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności.
4. Najemca może za zgodą i na zasadach ustalonych pisemnie przez Wynajmującego dokonywać na własny koszt w wynajętym lokalu remontów bez prawa do zwrotu nakładów przez Wynajmującego w przypadku rozwiązania umowy.

§ 4

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 określonym w regulaminie korzystania z krytej pływalni przestoju letnim w miesiącu lipiec oraz w przerwach w pracy pływalni wynikających z ogólnych przepisów prawa.
4. Wysokość czynszu ustalonego przy zastosowaniu ust. 1 będzie waloryzowana po wprowadzeniu nowego zarządzenia burmistrza ws ustalenia minimalnych stawek czynszu za dzierżawę gruntów oraz minimalnych stawek czynszu najmu lokali użytkowych i garaży stanowiących własność Gminy Poniatowa. Zmiana wysokości czynszu z uwagi na aktualizację zarządzenia burmistrza nie powoduje konieczności zmiany umowy w formie aneksu.
5. Czynsz płatny jest po otrzymaniu FV na konto Ośrodka sportu i Rekreacji w Poniatowej w Banku Spółdzielczym w Poniatowej Nr 37 8735 0007 0006 5360 2000 0010.
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:
9. zmian taryf dla zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków na terenie miasta Poniatowa;
10. zmiany przeciętnych norm zużycia wody określonych przepisami prawa;
11. pisemnego zgłoszenia przez Najemcę
12. 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.

§ 5

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

§ 6

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 lokal w stanie niepogorszonym, 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.

§ 7

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

§ 8

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

§ 9

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

§ 10

Wszelkie opłaty wynikające z zawarcia niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 11

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

§ 12

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 13

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 jednobrzmiący z których jeden otrzymuje Najemca.

……………………….. ………………………

Najemca Wynajmujący