

UMOWA Nr /
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Zamościu
pomiędzy **Zakładem Gospodarki Lokalowej w Zamościu Sp. z o.o. ul. Peowiaków 8 , 22-400 Zamość**,
zarejestrowanym w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego
Rejestru Sądowego pod nr 0000054479, NIP 922-22-65-471, wysokość kapitału
zakładowego i wpłaconego I 235500,00 zł., zwanym w treści umowy „Wynajmującym”
w imieniu którego działa

Małgorzata Agnieszka Popławska - Prezes Zarządu

a , NIP, PESEL
/nazwa podmiotu . imię i nazwisko przedsiębiorcy/

zwanym w treści umowy „ Najemcą” o następującej treści:

§1

1 .Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy(Restauracja o pow. 247,60 m² + szatnia i wc o pow. 66,90 m²) w Bastionie VII położony w Zamościu przy ul. Waleriana Łukasińskiego2 o powierzchni użytkowej 314,50 m².

2.Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy z Miastem Zamość jest zarządcą/administratorem przedmiotu najmu wymienionego w ust. I.

§2

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działalność gastronomiczno-klubową i nie może zmieniać jego przeznaczenia bądź podnająć bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu za powierzchnię 247,60m² czynsz najmu netto w wysokości zł/m-c za 1m² powierzchni użytkowej wg stawki uzgodnionej w dniu czylizł / słownie / oraz za powierzchnię 314,50 m² opłatę eksploatacyjną netto w wysokości 2 zł/m-c za 1m² pow. użytkowej lokalu czyli zł/ słownie / . Do kwoty czynszu i opłaty eksploatacyjnej zostanie doliczony podatek VAT wg . obowiązujących przepisów.

2.Strony dopuszczają możliwość waloryzacji stawki czynszu i stawki opłaty eksploatacyjnej o wskaźnik inflacji podawany przez GUS. O zmianie stawki Wynajmujący informował będzie na piśmie Najemcę bez konieczności zachowania formy aneksu do umowy.

3.Niezależnie od określonej w ust.1 stawki czynszu i stawki opłaty eksploatacji lub odszkodowania o którym mowa w ust.6 Najemca ponosi opłaty za dostawę energii elektrycznej w tym ogrzewanie, zimnej wody, odprowadzenie ścieków, wywóz nieczystości stałych oraz obowiązujące podatki.

W dniu zawarcia umowy opłaty te wynoszą :

- a) energia elektryczna (restauracja) wg wskazań podlicznika
- b) ogrzewanie elektryczne (wc+ szatnia) : 4 zł/m² x 66,90m² + 23%VAT tj. 329,15zł/m-c (w sezonie grzewczym)
- c) energia elektryczna (wc + szatnia) 2 zł/m² x 66,90m² + 23%VAT tj. 164,57 zł/m-c
- d) zimna woda (restauracja) wg wskazań podwodomierza
- e) odprowadzenie ścieków (restauracja) wg wskazań podwodomierza
- f) zimna woda (wc + szatnia) wg wskazań podwodomierza
- g) odprowadzenie ścieków (wc + szatnia) wg wskazań podwodomierza
- h) nieczystości stałe 3m³ x 63,70 zł + 8 % VAT zł/m³ tj. 206,39 zł/m³

Ww. opłaty będą ulegały zmianom w zależności od warunków dostaw uzgodnionych z dostawcą z możliwością wprowadzenia ich wstecz w przypadku , gdy warunki takie narzucą dostawcy .

4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu i opłaty eksploatacyjnej określonych w § 3 ust. 1 oraz pozostałych opłat o których mowa w § 3 ust.3 w terminie do 10 każdego miesiąca z góry w formie polecenia przelewu na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

Za zwłokę w przelaniu środków Wynajmujący uprawniony jest do naliczania odsetek w wysokości ustawowej.

5. Dwumiesięczne opóźnienie w terminie płatności określonych umową należności miesięcznych, bądź naruszenie § 2 umowy przez Najemcę może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

6. Za czas bezumownego zajmowania lokalu Wynajmujący może naliczyć odszkodowanie w wysokości 200% stawki czynszu wynikającej z umowy.

7. W przypadku powstania zadłużenia z tytułu należności określonych w § 3 umowy, Wynajmujący może w pierwszej kolejności zaliczyć wpłaty na poczet należności najdawniej wymagalnych.

8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na dostawę energii elektrycznej z właściwym dostawcą.

§4

1. Wynajmujący udostępnia Najemcy lokal w stanie technicznym dobrym, zgodnie z ofertą przetargu. Dostosowanie lokalu do specyfiki działalności odbywa się na koszt Najemcy. Wyposażenie oraz aranżację lokalu zgodnie z dokumentacją posiadaną przez Wynajmującego Najemca dokonuje we własnym zakresie i na koszt własny.

2. Przekazanie lokalu nastąpi protokołem zdawczo -odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy najmu.

3. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do pozostawienia lokalu w stanie niepogorszonym, określonym w protokole jego przyjęcia.

4. Pozostawienie lokalu na dzień jego zwrotu Wynajmującemu, w stanie pogorszonym, niż to wynika z protokołu o którym mowa w ust. 2 i 3. upoważnia Wynajmującego do wykonania remontu zastępczego na koszt Najemcy.

5. Na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, Najemca zobowiązuje się do zdemontowania wszelkich konstrukcji związanych z przystosowaniem przedmiotu najmu do prowadzonej działalności oraz usunięcia wszelkich rzeczy ruchomych. W przypadku niewykonania tego zobowiązania Najemca upoważnia Wynajmującego do zdemontowania pozostawionych konstrukcji i obciążenia byłego Najemcy kosztami demontażu i przechowania zdemontowanych elementów. Ponadto upoważnia Wynajmującego do utylizacji pozostawionych szybko psujących się artykułów spożywczych oraz oddania pozostałych rzeczy ruchomych na przechowanie osobom trzecim lub Wynajmującemu z obciążeniem byłego Najemcy wszelkimi kosztami z tego tytułu. Dopuszcza się możliwość, po ustaniu stosunku najmu, odkupienia przez Wynajmującego całego lub części wyposażenia.

§5

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących przepisów budowlanych, ochrony zabytków, sanitarnych, przepisów przeciwpożarowych i wykonywania wszelkich zaleceń odpowiednich służb oraz przestrzegania czasu pracy w lokalu stosownie do Uchwały Rady Miejskiej w Zamościu.

2. Utrzymanie we właściwym stanie technicznym lokalu, łącznie z bieżącą konserwacją, naprawą i wymianą zużytych urządzeń należy do Najemcy.

3 Wykonanie przez Najemcę remontów związanych z trwałymi elementami lokalu wymaga zgody Wynajmującego oraz ustalenia sposobu rozliczenia nakładów , z zastrzeżeniem jednakże postanowień zawartych w załączniku nr 1 do umowy.

4. Wykonanie remontu przez Najemcę niezgodnie z pkt. 1 Załącznika Nr 1 do umowy najmu może stanowić podstawę do rozwiązania stosunku najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia.

5. Najemca zobowiązuje się udostępniać toalety dla osób odwiedzających oraz dla uczestników organizowanych imprez na terenie Nadszańca również poza godzinami pracy restauracji.

6. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody wyrządzone niewłaściwym zabezpieczeniem przeciwpożarowym wynajmowanych pomieszczeń oraz ewentualne straty poniesione przez Wynajmującego wskutek np. pożaru w użytkowanych pomieszczeniach lub zalania wodą.

7. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu jest zobowiązany do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu odpowiedzialności wobec Wynajmującego za ewentualne szkody spowodowane pożarem lub zalaniem pomieszczeń oraz przez klientów korzystających z lokalu. Obowiązki wynikające z ubezpieczenia przedmiotu najmu ciążyą na Najemcy.

8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w mieniu ruchomym znajdującym się w wynajmowanym lokalu, w szczególności powstałe z powodu braku lub niewłaściwego jego zabezpieczenia przez Najemcę, także w zakresie jego użytkowania.

9. Najemca w każdym roku trwania umowy najmu, przez okres pierwszych 6 lat, zobowiązuje się do osiągnięcia wskaźnika zatrudnienia 4 osób.

10. Najemca zobowiązuje się do raportowania przez okres 6 lat z osiągnięcia wskaźnika ilości zatrudnionych osób w lokalu.

Sprawozdanie za rok miniony, do dnia 5-go stycznia każdego roku, Najemca jest zobowiązany złożyć do Urzędu Miasta Zamość – Wydział Rozwoju Miasta i Funduszy Zewnętrznych, wraz z dokumentacją pomiaru osiągnięcia wskaźnika jako załącznikiem do sprawozdania oraz kopię do wiadomości Wynajmującemu. W przypadku konieczności złożenia w innym terminie, na wniosek organów uprawnionych do kontroli zrealizowanego projektu, sprawozdania dodatkowego Najemca zobowiązuje się do jego wykonania w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.

11. Brak złożenia w terminie sprawozdania o którym mowa w ust.10 lub niewykonanie wskaźnika określonego w ust.9 może być podstawą rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego.

12. Wniesienie zastrzeżeń przez instytucje uprawnione do kontroli zrealizowanego projektu odnośnie sposobu użytkowania lub wykorzystywania przedmiotu najmu upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy za 3 – miesięcznym okresem wypowiedzenia bez prawa do dochodzenia z tego tytułu jakichkolwiek roszczeń ze strony Najemcy.

§6

Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności z uwzględnieniem zapisów wynikających z § 3 umowy. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o każdorazowej zmianie jego adresu zamieszkania. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku wszelka korespondencja związana z przedmiotem umowy wysyłana będzie na ostatnio podany adres ze skutkiem doręczenia.

§7

Umowa zostaje zawarta na **czas nieoznaczony**.

§8

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§9

Spory wynikłe pomiędzy stronami rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§10

Umowa spisana zostaje w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach dla: Najemcy i Wynajmującego.

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....

Oświadczenie współmałżonka Najemcy:

Wyrażam zgodę na zawarcie umowy

.....

/ PESEL, podpis /