

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Mławie pomiędzy:

Miastem Mława, ul. Stary Rynek 19, 06-500 Mława, NIP 569-17-60-034, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCY**, reprezentowanym przez pełnomocnika,
Pana Adama Kuligowskiego - Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mławie,

a

.....
.....

zwanym dalej **NAJEMCĄ**.

§ 1

Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy znajdujący się w budynku krytej pływalni położonym w Mławie przy ul. Kopernika nr 38, o łącznej powierzchni 129 m², wraz z wyposażeniem wskazanym w protokole zdawczo – odbiorczym będącym Załącznikiem nr 1 do umowy.

§2

Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę wyłącznie na prowadzenie lokalu gastronomicznego - kawiarni.

§3

1. Kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu i opłat niezależnych od Wynajmującego tj.(słownie.....złotych), należy wpłacić gotówką w kasie krytej pływalni lub na rachunek bankowy Wynajmującego **Santander Bank Polska S.A. 13 1090 2604 0000 0001 3379 8658**, tytułem „Zabezpieczenie wyposażenia wymienionego w Załączniku nr 1 do umowy i ewentualnych roszczeń z tytułu odszkodowania za zniszczenia lokalu ponad jego normalne zużycie, a także z tytułu braku płatności należności, o których mowa w §5.”
2. Po zakończeniu okresu najmu, kaucja podlega niezwłocznie zwrotowi Najemcy po uprzednim rozliczeniu w/w roszczeń.

§4

Najemca zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.

§5

Z tytułu niniejszej umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu następujące należności:

1. Czynsz najmu w wysokości (słownie: złotych) za 1 m² powierzchni wynajmowanego lokalu miesięcznie, czyli łącznie za cały lokal **zł** (słownie..... złotych) miesięcznie. W czynszu najmu zawarte są:
 - a) najem pomieszczeń - 70% ceny
 - b) centralne ogrzewanie - 10% ceny
 - c) sprzęt znajdujący się w kawiarni - 20% ceny
2. Za dni w przestoju technologicznym pływalni czynsz najmu oraz stała opłata ryczałtowa za dostawę wody i odprowadzenie ścieków zostaną obniżone o 50%. Najemca zostanie poinformowany o terminie przestoju technologicznego na 1 miesiąc wcześniej.
3. Miesięczne opłaty eksploatacyjne:
 - a) należność za energię elektryczną pobierana będzie na podstawie odczytu podlicznika zainstalowanego w lokalu podjętym umową.

- b) stałą opłatę ryczałtową w wysokości **700,00 zł netto** (słownie: siedemset złotych 00/100) miesięcznie z tytułu opłat za dostawę wody i odbiór ścieków.

§6

Do należności wymienionych w § 5 Wynajmujący doliczać będzie podatek od towarów i usług według obowiązujących stawek.

§7

Należności wymienione w § 5, powiększone o podatek od towarów i usług, Najemca wpłacać będzie przelewem na rachunek bankowy podany na fakturze w terminie 14 dni od daty wystawienia.

§8

Najemca zobowiązuje się używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia. W tym zakresie najemca zobowiązany jest współpracować z odpowiednimi służbami i organami administracji.

Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowa lokalu muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Szczegółowy zakres prac oraz zasady rozliczeń z tego tytułu będzie regulowała odrębna pisemna umowa.

§9

Najemcy nie wolno bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu w podnajem lub w bezpłatne używanie osobie trzeciej.

§10

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących.
2. Najemca ma obowiązek utrzymywania na własny koszt należytej czystości w lokalu, korytarzu prowadzącym do schodów bocznych, na schodach przyległych do lokalu oraz terenie pod schodami, jak również na chodniku przyległym do schodów i w 2 metrowym pasie na trawie.
3. Najemca obowiązany jest zapewnić swój kontener na śmieci zapewniając jego systematyczne i zgodne z potrzebami opróżnianie. Kontener zostanie postawiony w miejscu wskazanym przez Wynajmującego.
4. Najemca obowiązany jest do płacenia podatku od nieruchomości za przedmiot najmu.

§11

1. Najemca w prowadzonym lokalu gastronomicznym - kawiarni - nie może oferować w sprzedaży wysokoprocentowych napojów alkoholowych.
2. Najemca nie może wstawić do lokalu ani zezwolić na wstawienie do lokalu automatów służących do prowadzenia gier o niskich wygranych, innych gier losowych, ani automatów działających podobnie do automatów do gier o niskich wygranych, a służących jedynie do zabawy.

§12

Zabezpieczenie i ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz znajdującego się w nim mienia od kradzieży, włamania, pożaru i innych zdarzeń losowych należy do obowiązków Najemcy.

§13

1. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia możliwości dostępu do instalacji technicznych przez Wynajmującego i z tego tytułu nie będzie wnosił żadnych roszczeń.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli przedmiotu najmu przy współudziale Najemcy.

3. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia wynajętego lokalu w celu jej usunięcia.
4. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia lokalu, Wynajmujący ma prawo wejść do lokalu w obecności funkcjonariusza policji lub straży miejskiej, a gdy wymagana jest pomoc straży pożarnej, także przy jej udziale.

§ 14

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.

§ 15

Umieszczenie szyldu przez Najemcę wymaga zgody Wynajmującego.

§ 16

Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat tj. od dnia 01.12. 2025 r. do 30.11.2028 r.

§ 17

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę:
 - a) ze skutkiem natychmiastowym w formie pisemnej, jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem wskazanym w niniejszej umowie, bądź dopuszcza się do naruszenia innych postanowień umowy, w szczególności określonych w §8 i §9.
 - b) z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia przekazanego w formie pisemnej, jeżeli Najemca dopuścił się ponad 14 dniowej zwłoki z zapłatą czynszu lub innych opłat przewidzianych w umowie,
 - c) z zachowaniem 2 miesięcznego okresu wypowiedzenia przekazanego w formie pisemnej, jeżeli wskutek zmiany okoliczności nieprzewidzianych w momencie podpisania umowy przedmiot najmu jest potrzebny Wynajmującemu bądź z innych ważnych przyczyn.
2. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę za 2 miesięcznym wypowiedzeniem przekazanym w formie pisemnej.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 18

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. Wyposażenie lokalu Najemca zwróci sprawne technicznie w stanie wynikającym z normalnego użytkowania.
3. Jeżeli zły stan wyposażenia wynika z niewłaściwego użytkowania bądź niedostatecznego dbania przez Najemcę Wynajmujący może potrącić wartość uszkodzonego w ten sposób mienia z kaucji wpłaconej przez Najemcę.
4. Jeżeli zniszczenia lokalu wykraczają poza normalne zużycie wynikające z użytkowania zgodnie z umową lub gdy Najemca nie przeprowadził napraw i remontów do których był obowiązany, Wynajmujący może potrącić koszty napraw i remontów z kaucji wpłaconej przez Najemcę.
5. W sytuacji gdy kaucja nie pokrywa szkód wskazanych w ust. 3 i ust. 4 Najemca zobowiązuje się do pokrycia szkód w pełnej wysokości.

§ 19

Najemca zrzeka się roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu poczynionych nakładów w czasie obowiązywania niniejszej umowy.

§20

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Strony oświadczają że podane poniżej adresy są adresami dla doręczeń wzajemnych korespondencji oraz, że doręczenia na te adresy wywołują skutek prawny doręczenia:

a) Wynajmujący - MOSiR, ul. Kopernika 38, 06-500 Mława

b) Najemca –

§21

W sprawach nieregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§22

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§23

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: