

Załącznik nr 2 do Regulaminu

Projekt Umowy Najmu

Zawarta w dniu2019 r. w Kołbaskowie, pomiędzy:

Gminą Kołbaskowo reprezentowaną przez:

.....
zwanym dalej "Wynajmującym"

a

.....
zwanym dalej "Najemcą"

zwane dalej "Stronami"

Na podstawie przetargu pisemnego nieograniczonego na najem lokalu użytkowego w celu prowadzenia bufetu w Gminnym Ośrodku Kultury w Przeclawiu, strony zawierają umowę o następującej treści:

§1
Przedmiot umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem i sprawuje zarząd nad nieruchomością: Gminnym Ośrodkiem Kultury, zlokalizowanym w Przeclawiu, przy ul. Rekreacyjna 7, na terenie której znajduje się przedmiot najmu, tj. lokal przeznaczony na prowadzenie bufetu. Szczegółowy opis lokalu znajduje się w Regulaminie przetargu. Zestawienie wyposażenia gastronomicznego znajduje się w załączniku nr 2 do Regulaminu przetargu.
2. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot najmu nie później niż do dnia, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.
3. Najemca zobligowany jest prowadzić bufet w oparciu o koncepcję prowadzenia działalności, złożoną wraz z ofertą w przetargu.
4. Uruchomienie bufetu nastąpi w terminie 21 dni licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego.

§2
Termin

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres 2 lat, licząc od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego o którym mowa w §1 ust. 2.
2. Wynajmującemu przysługuje skorzystanie z prawa opcji, polegającego na przedłużeniu czasu trwania umowy o rok lub dwa lata, za zgodą Najemcy. O możliwości przedłużenia czasu trwania umowy i proponowanym terminie, Wynajmujący poinformuje Najemcę na 4 miesiące przed zakończeniem terminu obowiązywania każdorazowej aktualnej umowy.

§ 3

Uprawnienia i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się użytkować lokal będący przedmiotem najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie. Szczegółowe prawa i obowiązki Najemcy zawarte są w Regulaminie przetargu, w rozdziale 1: opis przedmiotu zamówienia.
2. Bufet czynny będzie w dni robocze w godzinach od....., w soboty, niedziele i święta od.....
3. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem lub do korzystania osobom trzecim.
4. Najemca przy prowadzeniu swej działalności nie może powodować zakłóceń lub ograniczeń działalności użytkowników innych pomieszczeń w nieruchomości.
5. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalu objętym umową najmu lub poza tym lokalem, należy do Najemcy.
6. Najemca zobowiązuje się pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.
7. Najemca będzie ponosił koszty utrzymania czystości i estetyki lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy oraz koszty dezynsekcji, dezynfekcji i deratyzacji lokalu, dokonywanej w każdym przypadku zaistnienia takiej potrzeby.
8. Najemca zobowiązuje się, w okresie objętym umową, ubezpieczyć od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością lub posiadaniem mieniem, zobowiązując ubezpieczonego do naprawienia szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej, na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 100 000,00 zł. Najemca obowiązany jest okazać posiadaną polisę Wynajmującemu na żądanie.
9. Wykonawca przed podpisaniem umowy zobowiązany jest przedstawić Organizatorowi oświadczenie **w formie aktu notarialnego** o poddaniu się egzekucji (art. 777 kpc) w zakresie wydania lokalu **w przypadkach określonych w §7 ust. 4** oraz roszczeń finansowych Organizatora do wysokości 6-krotności zaoferowanej stawki czynszu miesięcznego brutto. Treść oświadczenia strony umowy uzgodnią nie później niż 7 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy. Wykonawca dokonuje złożenia oświadczenia na swój koszt. Przedkładając oświadczenie zabezpieczające Organizator wyda pokwitowanie jego przyjęcia. Roszczenia finansowe Organizatora przewyższające kwotę wniesionego zabezpieczenia w formie notarialnego aktu o poddaniu się egzekucji będą dochodzone na zasadach ogólnych.

§4

Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymywania nieruchomości w należytym stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku:
 - 1) Wynajmujący zadba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii cieplnej, wody i odprowadzanie ścieków,

- 2) Wynajmujący zadba o stałą sprawność urządzeń i sieci łączności przewodowej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
 3. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
 4. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalu objętych umową najmu.
 5. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokalu objętego umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należytym stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

§5

Czynsze i obciążenia

1. Miesięczna wysokość czynszu najmu za powierzchnię lokalu, o którym mowa w §1 ust. 1 wynosizł netto (słownie złotych.....) plus obowiązujący podatek Vat.
2. Czynsz za niepełne okresy rozliczeniowe będzie naliczany w wysokości 1/30 za każdy dzień korzystania z przedmiotu najmu.
3. Stawka czynszu będzie waloryzowana corocznie, z dniem 1 września, począwszy od 2020 r. o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS. Zmiana stawki czynszu nie wymaga zmiany umowy.
4. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz, o którym mowa w ust. 1, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, począwszy od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 2.
5. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty utrzymania lokalu określone w Regulaminie przetargu tj. koszty mediów: energii elektrycznej, wody, gazu (na podstawie danych z podliczników).
6. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu kwoty, stanowiące koszty utrzymania lokalu, o których mowa w ust. 5, w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury VAT.
7. Wykonawca zobligowany będzie do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych i odpadów organicznych oraz ponoszenia kosztów tych usług
8. Należności, o których mowa w ust. 5, Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
9. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i kosztów utrzymania lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych **za opóźnienie**, a wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
10. W celu zabezpieczenia wiarygodności opisanej w ust. 1 i 5 oraz innych należności opisanych w niniejszej umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji Najemcy znajdujących się w lokalu stanowiącym przedmiot najmu. Na mocy ustanowionego zastawu Wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją staną się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

§ 6 **Kary umowne**

1. Najemca zapłaci wynajmującemu kary umowne z tytułu:
 - 1) opóźnienia terminu uruchomienia działalności sportowej, o którym mowa w § 1 ust. 4, w wysokości 2% kwoty czynszu wymienionej w § 5 ust. 1, za każdy dzień zwłoki;
 - 2) niedostarczenia Wynajmującemu oświadczenia i polisy, o których mowa w § 3 ust. 8 i 9, w wysokości 5% kwoty czynszu wymienionej w § 5 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
 - 3) niedostarczenia Wynajmującemu protokołu, o których mowa w § 5 ust. 13, w wysokości 5% kwoty czynszu wymienionej w § 5 ust. 1, za każdy dzień opóźnienia;
 - 4) istotnego naruszenia obowiązków najemcy w zakresie nienależytego wykonywania umowy, w wysokości dwukrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust.1;
 2. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu **rozwiązania** przez Wynajmującego umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy **na podstawie §7 ust. 3**, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu miesięcznego, o której mowa w § 5 ust. 2. Kara z powyższego tytułu jest niezależna od kary przewidzianej w ust. 1 pkt 2.
 3. **Za każdy dzień niezwrócenia lokalu po ustaniu umowy najmu, Wynajmujący ma prawo naliczyć karę umowną w wysokości:**
 - 1/30 miesięcznego czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu za każdy dzień przez pierwsze 7 dni po zakończeniu umowy (w tym również wygaśnięcie, odstąpienie);
 - 1/10 miesięcznego czynszu obowiązującego w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy najmu za każdy dzień po upływie 7 dni po zakończeniu umowy(w tym również wygaśnięcie, odstąpienie).
- Przewidziane wyżej kary umowne obowiązują również w razie rozwiązania, wygaśnięcia umowy lub odstąpienia od umowy.**
4. Kary umowne płatne są w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do ich zapłaty.
 5. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§7 **Rozwiązanie umowy**

1. Każda ze stron może w formie pisemnej wypowiedzieć umowę z ważnych przyczyn, zachowując trzymiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:
 - 1) zalegania z wpłatami czynszu i/lub opłat niezależnych od właściciela co najmniej za dwa miesiące oraz nieuregulowania należnych opłat wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy na zapłacenie zaległego czynszu;
 - 2) naruszenia przez Najemcę warunków umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonywania pomimo pisemnego upomnienia i upływu terminu wyznaczonego przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami umowy;
 - 3) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.

4. Rozwiązanie umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do **niezwłocznego** opuszczenia lokalu, **jednak najpóźniej w terminie 7 dni** od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia (odstąpienia od) umowy i przekazania lokalu łącznie z wyposażeniem należącym do Wynajmującego, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je w najem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym.
5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo - odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.
6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokalu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.
1. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokalu, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.

§8

Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej umowy:

1) ze strony Wynajmującego

2) ze strony Najemcy.....

Zmiana osób wymienionych w punktach 1 i 2 nie stanowi zmiany umowy.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie **przepisy Regulaminu przetargu na podstawie którego zawarto umowę**, odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Zmiany niniejszej umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca