

PROJEKT UMOWY NAJMU

nr

Zawarta we Wschowie w dniu r., pomiędzy:

Centrum Kultury i Rekreacji we Wschowie, ul. Niepodległości 1, 67-400 Wschowa reprezentowanym przez:

Dyrektora – Artura Obuchowicza, przy kontrasygnacie głównej księkowej – Danuty Wijata, zwanym w dalszej części umowy *Wynajmującym*

a:

.....

zwanym w dalszej części umowy *Najemcą*.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy użyczenia nr GIN.6845.CKiR.1.2011.2011.KL z dnia 01 lipca 2011 roku.

posiada prawo do władania nieruchomościami gruntowymi zabudowanymi położonymi w Lginiu przy plaży głównej, dla których Sąd Rejonowy we Wschowie IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr ZG1W/00001076/2 i ZG1W/00003253/1.

2. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem części ww. nieruchomości o powierzchni 571 m² opisanych w §1 ust. 1 stanowiących części działek o nr ewidencyjnych 513/1 i 513/3, na której posadowiony jest budynek gastronomiczny o powierzchni zabudowy 139,3 m², z prawem do pobierania pożytków w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.

3. Lokalizacja przedmiotu umowy wskazana jest na załączniku do niniejszej umowy.

§ 2

1. Niniejszą umowę zawiera się na czas określony od dnia do dnia

§ 3

1. Czynsz wynoszący zł (słownie:) brutto, należny za 1 sezon trwający od 1 maja do 30 września płatny będzie na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego.
 2. Kwota najmu należnego za 1 sezon trwający od 1 maja do 30 września podzielona będzie proporcjonalnie na 5 okresów rozliczeniowych:
 - do 10 czerwca za miesiąc maj,
 - do 10 lipca za miesiąc czerwiec,
 - do 10 sierpnia za lipiec,
 - do 10 września za sierpień,
 - do 10 października za wrzesień
 3. Wysokość czynszu jest waloryzowana każdego roku kalendarzowego na podstawie średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za okres całego poprzedniego roku ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny na stronie internetowej tego urzędu.
-
3. Czynsz najmu jest płatny na konto CKiR w Banku Spółdzielczym Wschowa, nr konta: 46 8669 0001 0008 6349 2000 0004 .
 4. Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu.
 5. Czynsz niniejszy nie obejmuje opłat z tytułu utrzymania czystości ulic i chodników przyległych do dzierżawionego terenu oraz wszelkich opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu umowy w tym w szczególności: energii elektrycznej, wody, wywozu nieczystości płynnych, odbioru odpadów komunalnych, podatku od nieruchomości – opłaty te w całości obciążają Najemcę.

§ 3a

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów za media, czyli:
 - a. energii elektrycznej w wysokości odpowiadające wg wskazań urządzenia pomiarowego (zabezpieczenie elektryczne dla przedmiotu umowy wynosi 20KW)
 - b. wywóz nieczystości płynnych wg wskazań licznika zużycia wody,
 - c. wywóz nieczystości stałych (1 kontener)(Najemca samodzielnie składa deklarację do związku międzygminnego Eko - Przyszłość),
 - d. woda wg wskazań licznika.
2. Opłaty za media, o których mowa w w §3a ust. 1, płatne będą do dnia 30.09. każdego roku na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na podstawie zużycia wskazanego przez liczniki.
3. Opłaty za media płatne będą na konto CKiR w Banku Spółdzielczym Wschowa, nr konta: 46 8669 0001 0008 6349 2000 0004 .
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w przypadku zwłoki w zapłacie opłat za media tj. prąd, wodę i nieczystości płynne

§ 4

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu najmu, który przyjmuje w najem z dniem zawarcia umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że we własnym zakresie i na własny koszt zmodernizuje i przystosuje budynek, o którym mowa w §1 ust. 2 do prowadzenia działalności gastronomicznej i nie będzie żądał zwrotu nakładów w przypadku rozwiązania umowy.
3. Wszelkie zezwolenia wymagane prawem do prowadzenia działalności gastronomicznej leżą po stronie Najemcy.
Plany modernizacyjne budynku zostaną przedstawione do akceptacji Dyrektorowi Centrum Kultury i Rekreacji we Wschowie.

4. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności gastronomicznej polegającej na prowadzeniu restauracji serwującej dania ciepłe oraz desery i napoje (w tym alkoholowe).
Najemca jest zobowiązany do wykonywania swojego prawa zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki i nie może zmieniać przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.
5. Najemca jest zobowiązany w szczególności do:
 - a. używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - b. dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
 - c. ubezpieczenia przedmiotu najmu na koszt własny.
6. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom lub nieruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

§ 5

1. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia wynikającego z zasad prawidłowej gospodarki.
2. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie terenu i modernizację obiektu nie będzie stanowić podstawy do domagania się jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.

§ 6

Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej, do bezpłatnego używania, ani go poddzierżawiać lub oddawać w użytkowanie bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, skutecznego z dniem doręczenia Najemcy pisma zawierającego oświadczenie o rozwiązaniu umowy, w następujących przypadkach i okolicznościach:
 - a. zwłoki w zapłacie czynszu, pomimo uprzedzenia Najemcę przez Wynajmującego i wyznaczenia mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b. naruszenia § 4 ust. 5 i 6a lub § 6 niniejszej umowy.
2. Niezależnie od przewidzianych w ust. 1 możliwości rozwiązania umowy przed upływem okresu na jaki została zawarta każdej ze stron przysługuje prawo do rozwiązania umowy z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, liczonym od daty doręczenia drugiej stronie oświadczenia o rozwiązaniu umowy.
3. Każde rozwiązanie umowy następuje bez odszkodowania na rzecz Najemcy, natomiast Najemca odpowiada za szkody i straty poniesione przez Wynajmującego związane z przedmiotem umowy.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta powinno być złożone w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 8

Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu bez uprzedniego zawiadomienia Najemcy.

§ 9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd miejsca położenia przedmiotu najmu.

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

.....

Wynajmujący

Najemca