

UMOWA NAJMU LOKALU

Zawarta w dniu

Pomiędzy

Gminą Miasto Elbląg, ul. Łączności 1, 82-300 Elbląg,

NIP: 578-305-14-46 REGON 170747715

Reprezentowaną przez:

.....
Zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

.....
NIP: REGON

zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu stanowiącego przedmiot najmu przeznaczonego na działalność gastronomiczną (restaurację/bar gastronomiczny), o łącznej powierzchni użytkowej 108,70 m² zlokalizowanego w budynku Urzędu Miejskiego przy ul. Łączności 1 w Elblągu.

§2

Wynajmujący oddaje w najem pomieszczenia o których mowa w §1.

§3

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Wynajmujący przekazuje przedmiot najmu w posiadanie Najemcy, gdzie Najemca własnym staraniem i na własny koszt dostosuje przedmiot najmu do własnego użytku.
Najemca jest zobowiązany do wyposażenia zaplecza kuchennego w urządzenia gastronomiczne. Najemca dokona również aranżacji pomieszczeń na własny koszt zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie.
3. Najemca nie wnosi i nie będzie wnosił w przyszłości po zakończeniu okresu obowiązywania umowy do Wynajmującego żadnych roszczeń z tytułu dostosowania lokalu do umówionego użytku, w szczególności roszczeń o zwrot nakładów. W przypadku zakończenia obowiązywania umowy elementy trwale związane z lokalem, np. podłogi, sufity, wykończenie ścian, pozostają własnością Wynajmującego, natomiast elementy

wyposażenia np. sprzęt gastronomiczny, elementy aranżacyjne nietrwałe związane z lokalem, pozostają własnością Najemcy.

4. Najemca zobowiązany jest do uzgadniania z Wynajmującym zmiany koncepcji wystroju zatwierdzonej przy zaakceptowaniu oferty.

§4

1. Miesięczna kwota czynszu z tytułu najmu lokalu wynosi:
 - 1) Opłata netto w wysokości zł..
 - 2) Podatek VAT%, w wysokości zł..
 - 3) Czynsz najmu w łącznej kwociezł. brutto.
 - 4) (słownie: /100).
2. Pierwsza wpłata czynszu płatna będzie po pierwszym miesiącu rozpoczęcia działalności zgodnie ze złożoną ofertą.

§5

1. Oprócz czynszu wymienionego w §4 Najemca będzie pokrywał koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu wskazane poniżej.
2. Opłata za zużycie energii elektrycznej (zużycie i dystrybucja) naliczana będzie zgodnie ze wskazaniami podliczników prądu po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za w/w media.
3. Opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków naliczana będzie zgodnie ze wskazaniami podliczników zużycia wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za w/w media.
4. Opłata za podgrzanie wody naliczana będzie zgodnie ze wskazaniami podliczników zużycia ciepłej wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za w/w media.
5. Opłata za zużycie energii cieplnej – w wymiarze 1,32 % wartości comiesięcznych faktur, za te dostawy świadczone na potrzeby budynku głównego Urzędu Miejskiego ul. Łączności 1.
6. Jeżeli Najemca będzie miał potrzebę korzystania z dostaw gazu, musi zawrzeć umowę z odpowiednim operatorem.
7. Termin płatności za koszty eksploatacji wynosić będzie 14 dni od daty jej otrzymania na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
8. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie będzie to traktowane jak zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.

§6

1. Opłata za wywóz nieczystości pobierana będzie zgodnie z deklaracją złożoną przez Najemcę w wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi określona w uchwale Rady Miejskiej w Elblągu.
2. Najemca zobowiązany jest samodzielnie składać deklaracje.
3. Najemca zobowiązany jest do składania posegregowanych odpadów do wyznaczonych pojemników, które zobowiązany jest zabezpieczyć we własnym zakresie i na własny koszt.

§7

Czynsz wskazany w §4 Najemca wpłacać może w kasie Urzędu Miejskiego lub na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze w terminie 30 dni licząc od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

§8

W razie zwłoki w uiszczeniu należności, o których mowa w §4 i §5 umowy Wynajmujący będzie naliczać odsetki ustawowe za opóźnienie.

§9

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany opłaty z tytułu najmu na podstawie aneksu do umowy bez konieczności jej wypowiedzenia.
2. Wynajmujący podwyższy opłaty z tytułu czynszu także wówczas, gdy zaoferowana stawka jednostkowa czynszu będzie niższa od stawki czynszu zgodnie z obowiązującym Zarządzeniem Prezydenta Miasta Elbląg.

§10

1. Najemca przejmuje odpowiedzialność za szkody powstałe z jego winy w części wspólnej, tj. części komunikacyjnej oraz toalety, znajdujące się przy lokalu i zobowiązuje się do usunięcia ewentualnych zaistniałych zniszczeń i do doprowadzenia tych pomieszczeń do stanu użytecznego.
2. Najemca zobowiązuje się do zawarcia ubezpieczenia przedmiotu najmu obejmującego szkody polegające na fizycznej utracie, uszkodzeniu lub zniszczeniu ubezpieczonego mienia, będącego bezpośrednim następstwem zdarzenia o charakterze losowym lub niepewnym, które wystąpiło nagle, nieprzewidziane i niezależne od woli Ubezpieczającego i zaistniało w miejscu i w okresie ubezpieczenia, a także odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej lub użytkowania mienia związanej z przedmiotem zamówienia (OC)
3. Wzór polisy potwierdzającej posiadanie ubezpieczenia zostanie złożony Wynajmującemu najpóźniej siedem dni przed podpisaniem umowy celem weryfikacji i akceptacji.
4. Dokument potwierdzający zawarte ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej (OC) wraz z dowodem opłacenia składki, powinien zostać dostarczony najpóźniej w dniu podpisania umowy.
5. Minimalna wymagana suma gwarancyjna w ubezpieczeniu odpowiedzialności cywilnej 500 000,00 na jedno i wszystkie zdarzenia, w okresie ubezpieczenia.

§11

Umowa zostaje zawarta na czas określony od do

§12

1. Wynajmujący i Najemca zgodnie oświadczają, że każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z 3 miesięcznym wypowiedzeniem, nie wcześniej jednak niż po upływie 2 lat jej obowiązywania.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy Najemca zalega z opłacaniem należności, o których mowa §4 i §5 za trzy pełne okresy płatności lub dopuszcza się naruszenia innych postanowień umowy.

§13

Po zakończeniu umowy najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie, nie później niż po 30 dniach, od dnia wygaśnięcia umowy. W przypadku dokonania zmian mających na celu polepszenie warunków techniczno – sanitarnych, wynikających z prowadzonej działalności, najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na ulepszenie lokalu.

§14

Najemca zobowiązany jest prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach rodzaj działalności określonej w niniejszej umowie.

§15

Zabrania się Najemcy dokonania podnajmu pomieszczeń restauracji/baru gastronomicznego, jak również oddawania go w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub korzystania w innych formach.

§16

Najemca bez zgody Wynajmującego nie może dokonać zmian sprzecznych z przeznaczeniem lokalu. Wszelkie zmiany najemca może dokonać wyłącznie za zgodą Wynajmującego.

§17

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§18

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne dla siedziby Wynajmującego.

§19

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego, jeden egzemplarz dla Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

