

## Umowa najmu

zawarta w Wągrowcu w dniu ..... 2016 r. pomiędzy:

**Zakładem Gospodarki Mieszkaniowej w Wągrowcu** ul. Rynek 12 62-100 Wągrowiec, działającym w imieniu Gminy miejskiej Wągrowiec, zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**, reprezentowanym przez Ryszarda Spychałę – Kierownika Zakładu,

a

..... zamieszkałym w ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod numerem ....., NIP....., Regon..... zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

### § 1

#### Postanowienia ogólne.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy, położony w Wągrowcu przy ul. Dworcowej 2 na parterze budynku składający się z następujących pomieszczeń:

a. przedsionek	o powierzchni 34,11 m <sup>2</sup> .	oznaczony nr 0.22
b. sala	o powierzchni 90,81 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.23
c. bar	o powierzchni 12,83 m <sup>2</sup>	oznaczony nr 0.24
d. kuchnia	o powierzchni 20,14 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.25
e. toaleta dla gości	o powierzchni 4,14 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.26
f. zmywalnia naczyń	o powierzchni 4,65 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.27
g. komunikacja	o powierzchni 8,59 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.28
h. pom. socjalne	o powierzchni 3,84 m <sup>2</sup>	oznaczone nr 0.29
i. toaleta dla obsługi	o powierzchni 3,30 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.30
j. magazynek	o powierzchni 3,40 m <sup>2</sup>	oznaczony nr 0.31
k. przyg. brudna	o powierzchni 4,99 m <sup>2</sup>	oznaczona nr 0.32

o łącznej powierzchni użytkowej 190,80 m<sup>2</sup>

2. Wynajmujący oświadcza, że lokal ten stanowi własność Gminy miejskiej Wągrowiec, a Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Wągrowcu jest uprawniony do zawarcia przedmiotowej umowy.

## § 2

### **Przedmiot najmu i zasady współpracy.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy opisany w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, zwany w dalszej części umowy „przedmiotem najmu”, który zostanie zagospodarowany na potrzeby działalności gospodarczej prowadzonej przez Najemcę polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych.
2. Szczegółowy plan przedmiotu najmu określa rzut ogólny budynku, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu zostanie Najemcy przekazany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego zawierającego dokumentację fotograficzną, które będą stanowić załącznik nr 2 do niniejszej umowy .
4. Najemca oświadcza, że zna i akceptuje stan, w jakim aktualnie lokal się znajduje.
5. Najemca jest obowiązany udostępnić przedmiot najmu Wynajmującemu w celu wykonania napraw oraz niezbędnych prac konserwatorskich, a także w przypadku zdarzeń losowych mogących w istotny sposób zakłócić normalne funkcjonowanie nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu lub stworzyć zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości i sąsiedztwa. Najemca jest obowiązany nie później niż w terminie 7 dni, na żądanie Wynajmującego, udostępnić lokal w celu dokonania napraw i prac konserwatorskich, a w przypadku zdarzeń losowych niezwłocznie.
6. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania przedmiotu najmu wyłącznie w zakresie wskazanym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość uruchomienia przez Najemcę punktu gastronomicznego dla gości w ogródku letnim na warunkach odrębnie określonych umową z Wynajmującym, w szczególności za dodatkowym wynagrodzeniem.
8. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem lub na podstawie jakiegokolwiek innego tytułu prawnego bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
9. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości umieszczania reklam, ogłoszeń, szyldów itp. nośników niezwiązanych z prowadzoną działalnością Najemcy na powierzchni najmu przez inne podmioty niż Najemca. Szczegółowe prawa i obowiązki Najemcy w tym zakresie reguluje § 8 niniejszej umowy.

## §3

### **Aranżacja, adaptacja i wyposażenie przedmiotu najmu.**

1. Najemca dokona adaptacji i wyposaży przedmiot najmu w pozostałą, niezbędną do prowadzenia działalności gastronomicznej infrastrukturę, zgodnie z przepisami sanitarnymi, BHP, poż. i innymi.
2. Adaptacja oraz wyposażenie przedmiotu najmu, o których mowa w § 3 ust. 1 nastąpi na koszt Najemcy bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego nakładów poniesionych z tego tytułu przez Najemcę.
3. Wykonanie prac adaptacyjnych oraz wyposażenie przedmiotu najmu nastąpi zgodnie z koncepcją architektoniczną zawartą w projekcie, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
4. W trakcie oraz po wykonaniu przez Najemcę zmian w aranżacji, prac adaptacyjnych oraz wyposażenia przedmiotu najmu Wynajmujący dokona ich weryfikacji, w szczególności czy odpowiadają warunkom określonym w projekcie. W przypadku braku zgodności prowadzonych przez Najemcę prac z przepisami prawa lub z koncepcją architektoniczną zawartą w projekcie, co potwierdzone zostanie w protokole rozbieżności Wynajmujący ma prawo do wydania względem Najemcy wiążących go zaleceń w tym zakresie. Najemca jest zobowiązany do zastosowania się do zaleceń Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia ich przekazania. W przypadku ponownego stwierdzenia uchybień, Najemca ma obowiązek zastosować się do zaleceń Wynajmującego w terminie 3 dni od ich wydania.
5. Każda zmiana zakresu adaptacji i wyposażenia przedmiotu najmu w czasie trwania najmu, wymaga uprzedniej pisemnej akceptacji Wynajmującego.

#### **§ 4**

##### **Obowiązki Najemcy.**

1. Najemca, w związku z korzystaniem z przedmiotu najmu, przez cały okres najmu zobowiązany jest w szczególności do:
  - a. utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym,
  - b. korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
  - c. uzyskania, utrzymania i okazania na żądanie Wynajmującego w okresie obowiązywania umowy wszelkich wymaganych przepisami zezwoleń, pozwoleń, koncesji i licencji, niezbędnych do prowadzenia przez Najemcę działalności w zakresie wskazanym w § 2 ust. 2 umowy.
2. Wywożenia na własny koszt i własnym staraniem wytwarzanych odpadów związanych z prowadzeniem w przedmiocie najmu działalności gospodarczej oraz do złożenia w Urzędzie Miejskim w Wągrowcu deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi. Najemca zobowiązuje się do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym oraz we właściwym stanie technicznym

i estetycznym. Za wszelkie szkody Wynajmującego wynikające z nieprawidłowego używania przedmiotu najmu przez Najemcę odpowiada Najemca w pełnym zakresie i wysokości.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zrealizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych w szczególności sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, prowadzenia dokumentacji bhp w zakresie prowadzonej działalności.
4. Najemca zobowiązany jest do realizacji swojej działalności gospodarczej w sposób niekolidujący z funkcjonowaniem dworca.

## **§ 5**

### **Okres obowiązywania umowy i jej rozwiązanie.**

1. Niniejsza umowa została zawarta na okres 5 lat i obowiązuje od dnia ..... 2016 r. do dnia ..... 2021 r.
2. Wydanie przedmiotu umowy nastąpi w dniu podpisania niniejszej umowy pod warunkiem wniesienia przez Najemcę zabezpieczenia, o którym mowa w § 7 umowy. Wydanie przedmiotu najmu stwierdzone zostanie w protokole zdawczo-odbiorczym wraz z dokumentacją fotograficzną, która stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonywania lub nienależytego wykonywania przez Najemcę jakiegokolwiek obowiązku określonego w postanowieniach umowy, w szczególności w przypadku, gdy:
  - a. Najemca wykona modernizację lub adaptację przedmiotu najmu bez pisemnej akceptacji Wynajmującego,
  - b. Najemca opóźni się z płatnością czynszu lub jakichkolwiek innych opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu za dwa pełne okresy płatności,
  - c. Najemca podnajmie lub udostępni przedmiot najmu w jakikolwiek inny sposób innemu podmiotowi bez pisemnej zgody Wynajmującego.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, przedmiot najmu musi być wydany Wynajmującemu w terminie wskazanym przez Wynajmującego, w stanie nie pogorszonym i czystym, po usunięciu z niego przedmiotów stanowiących własność Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez Wynajmującego i Najemcę.
5. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy, niezależnie od przyczyny, nakłady poniesione przez Najemcę na adaptację przedmiotu najmu i jego wyposażenie nie zostaną zwrócone Najemcy przez Wynajmującego. Jeżeli po upływie terminu, o którym mowa w ust. 4, Najemca nie opuści przedmiotu najmu, obowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu kwotę w wysokości ostatnio naliczonego czynszu i pozostałych opłat w podwójnej wysokości, za każdy dzień proporcjonalnie do okresu zajmowania przedmiotu najmu przez Najemcę. Uprawnienia Wynajmującego, wskazane w niniejszym ustępie nie wyłączają jego prawa do żądania od Najemcy naprawienia szkody

przewyższającej kwotę bezumownego korzystania z przedmiotu umowy, poniesionej z tytułu okoliczności wskazanej powyżej, na zasadach ogólnych.

6. Strony niniejszej umowy mają prawo do jej wypowiedzenia z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wypowiedzenie umowy możliwe jest jednakże jedynie w szczególnych okolicznościach, uzasadnionych ważnym interesem Strony wypowiadającej umowę. Ważnym interesem Wynajmującego jest w szczególności obiektywny brak możliwości dalszego wynajmowania przedmiotu najmu.
7. W przypadku rozwiązania stosunku najmu przed zakończeniem umowy tj. ....2021 r. z winy Wynajmującego zostanie sporządzone odrębne porozumienie regulujące zwrot poniesionych nakładów inwestycyjnych.
8. W przypadku rozwiązania stosunku najmu przed zakończeniem umowy tj. .... 2021 r. z winy Najemcy, Najemcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów inwestycyjnych.
9. Po zakończeniu umowy Najemca może być zobowiązany do przywrócenia stanu przedmiotu najmu, który występował przed rozpoczęciem realizacji umowy.
10. Wynajmujący dopuszcza możliwość przedłużenia umowy po wygaśnięciu obowiązującej na kolejny okres.

## **§ 6**

### **Czynsz najmu i opłaty.**

1. Z tytułu najmu przedmiotu umowy Najemca będzie płacił czynsz najmu według wylicytowanej stawki miesięcznego czynszu w wysokości ..... zł ( słownie: ..... ) netto za przedmiot umowy plus podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT, dotyczących niniejszej umowy, bez podpisu Najemcy.
3. Stawka czynszu indeksowana będzie raz w roku, ze skutkiem od 1 stycznia, o średnioroczny wzrost stopnia inflacji z roku poprzedniego według wskaźnika GUS wzrostu cen i usług. Pierwsza indeksacja nastąpi w roku 2017 o wskaźnik za rok 2016. Indeksacja czynszu nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga formy pisemnej. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulega zmianie.
4. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat wynikających z kosztów eksploatacji pomieszczeń wymienionych w § 1 ust. 1 tj.:
  - a. za zużycie wody i odprowadzanie ścieków – wg wskazań wodomierza w formie miesięcznych zaliczek,
  - b. za zużycie energii cieplnej w formie miesięcznych zaliczek, a rozliczenie nastąpi zgodnie z regulaminem rozliczania ciepła obowiązującym w ZGM Wągrowiec.
5. Opłaty i czynsz Najemca jest zobowiązany uiścić w terminie i na konto bankowe wskazane na fakturze. Strony zgodnie postanawiają, że dniem płatności jakichkolwiek kwot należnych

Wynajmującemu na podstawie niniejszej umowy jest dzień uznania kwoty przelewu na rachunku bankowym Wynajmującego.

6. Dostawa energii elektrycznej, gazu, usług informatycznych do lokalu odbywa się na podstawie odrębnie zawartych umów przez Najemcę z dostawcami.
7. Wszelkie nie wymienione opłaty i obciążenia związane z najmem pokrywa Najemca.
8. W przypadku opóźnienia w terminowej płatności kwoty czynszu lub innej należności wynikającej z niniejszej umowy będą naliczane odsetki ustawowe.
9. W przypadku gdy Najemca nie wskaże tytułu dokonanej płatności, Wynajmujący zaliczy otrzymane środki bez odrębnego wzywania Najemcy wg następującej kolejności:
  - a) koszty postępowania egzekucyjnego,
  - b) odsetki od nieterminowej zapłaty,
  - c) należność główna.

## § 7

### Zabezpieczenie Umowy.

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy i przed rozpoczęciem prac adaptacyjnych, wpłacić przelewem na rachunek Wynajmującego o numerze 65 1240 1747 1111 0010 5893 2235 tytułem kaucji, kwotę stanowiącą równowartość dwumiesięcznego czynszu najmu brutto tj. kwotę ..... zł ( słownie: ..... złotych <sup>00</sup>/<sub>100</sub>) na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy. W przypadku opóźnienia we wpłacie kaucji, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym
2. W przypadku powstania jakichkolwiek roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu naliczonych kar umownych, odszkodowań lub opóźnienia Najemcy w zapłacie należności z tytułu czynszu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia swych wymagalnych roszczeń z kwoty kaucji. Powyższe uprawnienie obejmuje również odsetki od należności wymagalnych. O fakcie zaspokojenia swych roszczeń z kwoty kaucji Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Najemcę.
3. Po każdorazowym zaspokojeniu roszczeń z kwoty kaucji, Najemca zobowiązany będzie do uzupełnienia kaucji do kwoty dwumiesięcznego aktualnego czynszu najmu brutto w terminie 7 dni od powiadomienia go przez Wynajmującego o fakcie zaspokojenia jego roszczeń z kwoty kaucji. W przypadku opóźnienia w uzupełnieniu kaucji Wynajmujący ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. W przypadku rozwiązania umowy najmu i zdania lokalu, wpłacona przez Najemcę kaucja podlega zwrotowi wraz z odsetkami bankowymi w ciągu miesiąca od rozliczenia kosztów (w tym mediów) lub zaległości w czynszu i rozliczeniu ewentualnych szkód, zniszczeń lub uszkodzeń przedmiotu najmu oraz po usunięciu z lokalu rzeczy wniesionych przez Najemcę.

## **§ 8**

### **Kary umowne.**

1. Niezależnie od innych uprawnień przewidzianych w niniejszej umowie Wynajmujący jest uprawniony do naliczania następujących kar umownych obciążających Najemcę:
  - 1) w wysokości 5% czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy – za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w spełnieniu jakiegokolwiek obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem spełnienia świadczenia pieniężnego, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2 ,
  - 2) w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy – za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu umowy ponad termin określony w § 5 ust 4 niniejszej umowy,
  - 3) w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu, o którym mowa w § 6 ust. 1 niniejszej umowy w przypadku rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego z winy Najemcy, z wyłączeniem § 5 ust. 3 pkt b.
2. W przypadku poniesienia przez Wynajmującego szkody wyższej niż zastrzeżone powyżej kary umowne, Najemca jest zobowiązany do jej naprawienia na zasadach ogólnych określonych w kodeksie cywilnym.

## **§ 9**

### **Oznakowanie przedmiotu umowy.**

1. Najemca może zamieścić na własny koszt oznakowanie lub tablicę zawierającą informację o prowadzonej przez niego w przedmiocie najmu działalności. Forma, wizualizacja i rozmiar oznakowania lub tablicy reklamowej musi być uprzednio zaakceptowana w formie pisemnej przez Wynajmującego.
2. Najemca uzyska na koszt własny wszelkie wymagane zezwolenia do zainstalowania oznakowania lub tablicy informacyjnej. Najemca zainstaluje, będzie utrzymywał w należyтым stanie technicznym oraz estetycznym i dokonywał napraw oznakowania lub tablicy informacyjnej na koszt własny.
3. Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego na zainstalowanie innego niż opisanego w § 9 ust. 1 umowy obiektu informującego o prowadzonej przez Najemcę działalności.
4. Jakikolwiek wykorzystanie nazwy lub logo Wynajmującego lub Najemcy w znakach lub reklamach drugiej Strony wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Strony, której nazwa lub znak ma być wykorzystany.

5. Najemca usunie oznakowanie lub tablicę informacyjną na własny koszt przed zakończeniem okresu najmu. W przypadku nieusunięcia Wynajmujący zdemontuje i przywróci stan wyjściowy obciążając kosztami Najemcę.

## **§ 10**

### **Inne postanowienia.**

1. Najemca nie może potrącić z czynszu żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko Wynajmującemu, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do przedmiotu najmu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nieleżącymi po stronie Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np.. ogrzewania, wody, energii elektrycznej, usług telekomunikacyjnych).
3. Wynajmujący i osoby przez niego upoważnione będą miały prawo dostępu do przedmiotu najmu w dowolnej chwili, w trakcie zwykłych godzin pracy Najemcy. W nagłych przypadkach ze względu na awarie lub ze względów bezpieczeństwa, dostęp do przedmiotu najmu zostanie umożliwiony Wynajmującemu lub osobom przez niego upoważnionym o dowolnej porze dnia i nocy.
4. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej.

## **§ 11**

### **Postanowienia końcowe.**

1. Strony ustalają, że wszelką korespondencję kierować będą na adresy Wynajmującego i Najemcy wskazane w nagłówku umowy. O zmianie adresu do korespondencji, każda ze Stron zobowiązuje się zawiadomić o tym pisemnie. W razie braku zawiadomienia o którym mowa w § 11 ust. 1, korespondencję wysłaną na poprzedni adres uważa się za doręczoną.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikłe w związku z niniejszą umową najmu rozstrzygać będzie Sąd Rejonowy w Wągrowcu.
4. Wszelkie załączniki wymienione w niniejszej umowie stanowią integralną część i stosuje się do nich postanowienia niniejszej umowy.
5. Wszelkie zmiany i uzupełnienia do niniejszej umowy wymagają zgody obu Stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze Stron.



**Wynajmujący**

**Najemca**

.....

.....

**Załączniki:**

1. Załącznik nr 1 – rzut ogólny budynku.
2. Załącznik nr 2 – protokół zdawczo odbiorczy z dokumentacją fotograficzną.
3. Załącznik nr 3 – projekt zawierający koncepcję architektoniczną w zakresie aranżacji i adaptacji przedmiotu najmu.
4. Załącznik nr 4 – Wykaz wyposażenia przedmiotu najmu w instalacje.
5. Załącznik nr 5 – Wykaz urządzeń Przedmiotu służące do działalności gospodarczej Najemcy i pomieszczeń – dokumentacja fotograficzna.