

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu ..... pomiędzy

**Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Mszczonowie ul. Warszawska 52**

**NIP** ..... reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym w treści umowy „Wynajmującym” a

.....  
NIP .....reprezentowanym przez:

1. ....
2. ....

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego (barku) o powierzchni użytkowej - 11,77m<sup>2</sup>, zlokalizowanego w budynku kompleksu basenów termalnych w Mszczonowie przy ul. Warszawskiej 52.

### § 2

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy określony w § 1 lokal.
2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowane lokale na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaży gotowych artykułów spożywczych.
3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w wynajętym lokalu w godzinach 9<sup>00</sup> – 21<sup>00</sup>.

Barek obsługujący lodowisko musi być czynny w godzinach 9.00 – 21.00 w dni powszednie, wolne od pracy i święta.

W dniach roboczych od dnia 1 grudnia do dnia 30 marca (z wyłączeniem ferii świątecznych i zimowych) w godzinach 9.00 – 14.00 lodowisko będzie udostępniane szkołom na lekcje, WF dlatego też zakazuje się w tym czasie sprzedaży alkoholu.

### § 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu: w wysokości: ..... począwszy od dnia 01 grudnia do 31 marca każdego roku objętego umową.
2. Czynsz płatny jest z góry na rachunek Wynajmującego nr ..... do 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
4. Nietrzymanie terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.

5. Dopuszcza się coroczną podwyżkę czynszu o procent inflacji za 3 kwartały roku poprzedniego. Waloryzacja czynszu następować będzie automatycznie w rocznicę podpisania niniejszej umowy. Zmiana wysokości czynszu będąca następstwem powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

#### § 4

1. Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy i osób trzecich za szkody w przedmiocie najmu. Naprawienie szkody w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ma zapewnić Najemca.
2. Przez okres trwania najmu Najemca ma obowiązek utrzymywania polisy ubezpieczeniowej na okoliczności zdarzeń mających związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą jak również od następstw zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych.

#### § 5

1. Najemca ponosić będzie wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu:
  - a) opłata za zużycie energii elektrycznej ryczałtem w wysokości .....zł,
  - b) opłata za zużycie wody i odprowadzanie ścieków wg wskazań liczników,
  - c) opłata za odbiór odpadów komunalnych,
  - d) opłata za c.o. i c.w. ryczałtem w wysokości .....zł,
2. Na odbiór odpadów komunalnych, zrzut ścieków oraz pobór wody należy zawrzeć odpowiednią umowę z Zakładem Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Mszczonowie ul. Spółdzielcza 105.
3. Należności płacone ryczałtem bezpośrednio Wynajmującemu będą realizowane z góry w terminach płatności czynszu.

#### § 6

1. Najemca wpłaca kaucję w wysokości ..... zł. (słownie .....złotych) w dniu podpisania umowy, która podlega zwrotowi po przekazaniu lokalu w stanie nie pogorszonym wynajmującemu, o ile nie będzie uprzednio wykorzystana na pokrycie należności, które zabezpiecza.
2. W przypadku zalegania z płatnościami za czynsz, płatnościami za koszty wymienione w § 5 pkt. 1 Wynajmujący potrąci zaległości z wpłaconej kaucji. Wynajmujący ma także prawo potrącić z kaucji koszty ewentualnych napraw uszkodzeń przedmiotu najmu, nieusuniętych przez Najemcę.

#### § 7

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) użytkowania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem,
  - b) utrzymania lokalu we właściwym stanie technicznym oraz ponoszenia wszelkich wydatków związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zajmowanego lokalu,
  - c) naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy w substancji budynku i wynajmowanego lokalu oraz ich wyposażenia będącym własnością Wynajmującego,
  - d) sprzedaży towarów wyłącznie w opakowaniach plastikowych.

2. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętych lokalach.
3. Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu osobom trzecim.
4. Najemca zobowiązuje się przez cały czas trwania umowy do dotrzymywania warunków będących załącznikiem do umowy i zawiadomienia z dnia 31.03.2009r.

#### § 8

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres trzech lat od dnia ..... do dnia .....
2. Istnieje możliwość przedłużenia umowy po uzyskaniu zgody Rady Miejskiej w Mszczonowie.
3. Stosowny wniosek o przedłużenie umowy Najemca winien złożyć na 1 miesiąc przed upływem terminu niniejszej umowy.

#### § 9

1. Strony ustalają 1-miesięczny okres wypowiedzenia z ważnych przyczyn.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z płatnością czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu lub jeśli Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, takich jak np.: nie dokonywanie koniecznych napraw lokalu, dewastacji, nieprzestrzegania warunków określonych w załączniku nr 1.

#### § 10

1. Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy zobowiązuje się opuścić wynajęty lokal i przekazać go Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Określenie stanu zwracanego przedmiotu najmu dokonane będzie w porównaniu ze stanem opisanym w protokole przekazania lokali do użytku.
2. Jeżeli na podstawie ustaleń okaże się, że stan lokalu uległ pogorszeniu z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądania dokonania przez Najemcę naprawienia szkód na jego koszt.
3. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu, w jakim znajdował się w dniu przekazania, Wynajmujący po komisyjnym ustaleniu zniszczenia i uszkodzeń oraz kosztów ogólnych naprawy prześle Najemcy żądanie pokrycia kosztów wraz z protokołem dokumentującym wysokość kosztów naprawy. Nieuregulowanie roszczeń z tego tytułu w terminie 14-dniowym dochodzone będzie na drodze sądowej.
4. W przypadku nie opuszczenia lokalu przez Najemcę zgodnie z ust. 1, Wynajmujący ma prawo, na co Najemca wyraża zgodę do:
  - a). opróżnienia rzeczy Najemcy na jego koszt,
  - b). naliczenie kary umownej za nieopuszczenie lokalu wg stawki w wysokości ..... zł/1dzień.

#### § 11

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wprowadzać się będzie aneksami podpisanymi przez każdą ze stron.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Żyrardowie.

§ 14

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

**Wynajmujący**

**Najemca**