

WZÓR UMOWY

Zawarta w dniu roku w Nowej Słupi pomiędzy:

Parkiem Dziedzictwa Gór Świętokrzyskich „Łysa Góra” Nowej Słupi z siedziba ul. Rynek 15, 26 – 006 Nowa Słupia, działającym na podstawie Uchwały Nr XXXVI/35/17 Rady Gminy Nowa Słupia z dnia 5 maja 2017 r. o nadanym numerze NIP: 657-293-00-39

reprezentowanym przez:

Małgorzata Wilk – Grzywna - Dyrektora

Zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

a

.....
.....
.....
.....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”,

o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest dysponentem lokalu zlokalizowanego przy ul. Benedyktyńskiej 6, 26-006 Nowa Słupia, o pow. 180 m² na podstawie umowy z dnia 6 lipca 2017 r. w formie aktu notarialnego rep. A 2927/2017.- prawem użytkowania, stanowiącego część składową nieruchomości , dla której prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Ostrowcu Św. o numerze KII10/00048947/8.
2. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal opisany w ust. 1, określane dalej jako „lokal” lub „przedmiot najmu”.
3. Przedmiot najmu nie jest i nie może być przedmiotem podnajmu dla osób trzecich; nie może być również przedmiotem dzierżawy, użyczenia lub oddany osobom trzecim w posiadanie pod jakimkolwiek innym tytułem.

§2

1. Wydanie lokalu najemcy nastąpi w dniu, na podstawie protokołu przekazania.
2. Lokal będzie używany przez Najemcę wyłącznie w celu przystosowania i przygotowania pod działalność polegającą na prowadzeniu punktu gastronomicznego (kawiarni) oraz w celu prowadzenia tej działalności w lokalu.
3. Wynajmujący oświadcza, iż zapoznał się z lokalem, jego stanem technicznym i nie wnosi zastrzeżeń do stanu lokalu.
4. Wynajmujący przekaze klucze do lokalu – jeden komplet – w dniu określonym w ust. 1
5. Wynajmujący wyraża zgodę – po wcześniejszym ustaleniu – na zamieszczenie niezbędnego oznakowania, informującego o działalności Najemcy.
6. Przystosowanie i przygotowanie lokalu Najemca wykona na własny koszt, bez prawa domagania się od Wynajmującego zwrotu poniesionych przez najemcę nakładów.

§3

1. Wynajmujący rozpocznie naliczanie czynszu za wynajem lokalu od dnia
2. Strony ustalają kwotę czynszu w wysokości złotych miesięcznie (netto), (słownie: złotych). Czynsz obejmuje wynajem lokalu i opłatę za ogrzewanie.
3. Najemca zobowiązuje się do wpłaty wyżej wymienionej kwoty czynszu z góry na podstawie wystawionej na początku miesiąca przez Wynajmującego faktury VAT z terminem płatności do 15-tego dnia każdego miesiąca.
4. Niezależnie od zapłaty czynszu o którym mowa w ust. 2, Najemca zobowiązuje się do wnoszenia opłat za bieżące zużycie energii elektrycznej i wody - na podstawie odczytu liczników.
5. Należności o których mowa w ust. 4 Najemca będzie płacił Wynajmującemu na podstawie faktur wystawionych przez dostawcę tych mediów; Najemca uiszcza te należności w terminie do pięciu dni roboczych od daty doręczenia przez Wynajmującego faktur wystawionych przez dostawcę mediów.
6. Począwszy od roku kalendarzowego 2024 czynsz określony w ust.2 podlegał będzie corocznej waloryzacji o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, co skutkowało będzie zwiększeniem czynszu na fakturze.
7. Waloryzacja czynszu będzie dokonywana bez dodatkowego aneksu i bez odrębnego zawiadomienia od 1 stycznia każdego roku, co skutkowało będzie zmianą czynszu na fakturze.
8. W przypadku gdy w wyniku waloryzacji wysokości czynszu miałby on ulec zmniejszeniu, czynsz pozostanie na dotychczasowej wysokości.

9. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztu podatku od nieruchomości.

10. Umowa została zawarta na czas określony, na okres 36 miesięcy tj. od do

§4

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu, bez wypowiedzenia jeżeli Najemca:

- 1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, albo wkracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali – jeśli Najemca został uprzednio wezwany przez Wynajmującego do zaprzestania tych naruszeń, lub
- 2) nie zapłaci ustalonego czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za jeden miesiąc płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie i wyznaczenia dodatkowego, dwutygodniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
- 3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego części bez pisemnej zgody właściciela (forma zastrzeżona pod rygorem nieważności).

§5

1. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania stosunku najmu:

- 1) używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w niniejszej umowie oraz zapytaniu ofertowym.
- 2) przestrzegania porządku i czystości w pomieszczeniach, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami sanitarno-epidemiologicznymi;
- 3) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń i przedłożenia ich kopii Zamawiającemu oraz oryginałów do wglądu, przed terminem rozpoczęcia działalności;
- 4) wyposażenia pomieszczeń w sprzęty niezbędne dla realizacji usług będących przedmiotem umowy (np. meble, sprzęt kuchenny, naczynia, sztucce etc.);
- 5) przestrzegania zasad określonych w instrukcjach bezpieczeństwa pożarowego oraz ogólnie obowiązujących przepisów ochrony przeciwpożarowej, a także innych zarządzeń i regulaminów dotyczących przedmiotu najmu;
- 6) niedokonywania bez pisemnej zgody Zamawiającego zmian naruszających w sposób trwały lub tymczasowy substancji pomieszczeń, a w szczególności wymiany okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, samowolnej wymiany mebli lub innych elementów wystroju wnętrz;

- 7) utrzymywania wynajmowanych pomieszczeń w należyłym stanie technicznym i wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich bieżących remontów i konserwacji.
 - 8) utrzymania porządku i codziennego sprzątania wynajmowanej powierzchni
2. Najemca może dokonać prac adaptacyjnych i zmiany aranżacji pomieszczeń do potrzeb wykonywanej działalności na własny koszt, pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody przez Zamawiającego. (forma zastrzeżona pod rygorem nieważności). Wyłączenie pomieszczeń z eksploatacji spowodowane pracami aranżacyjnymi i adaptacyjnymi nie zwalnia Najemcy z obowiązku płacenia czynszu i innych świadczeń.
 3. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na pomieszczenia przechodzą z chwilą rozwiązania umowy nieodpłatnie na rzecz Parku Legend, jednakże Najemca jest uprawniony do odbioru w naturze nakładów użytecznych i zbytkowych pod warunkiem przywrócenia Pomieszczeń do stanu pierwotnego. Odbiór nakładów powinien nastąpić w terminie dwóch tygodni od momentu rozwiązania umowy pod rygorem uznania, iż przeszły one na własność Parku Legend.
 4. Wszelkie naprawy, adaptacje i podobne prace dokonywane przez Najemcę we własnym zakresie w trakcie trwania Umowy, które powodują hałas i zakłócenia porządku, mogą być wykonywane wyłącznie po uzgodnieniu terminu ich realizacji z Zamawiającym. Wykonywane prace nie mogą powodować zanieczyszczeń pomieszczeń wspólnych. Powstałe w wyniku prac odpadki, gruz, śmieci winny być usuwane starannie i na koszt Najemcy.
 5. Najemca zobowiązuje się do zapewniania sprawności technicznej użytkowanych przez siebie w przedmiocie najmu urządzeń (w tym elektrycznych) oraz poddawanie ich przeglądowi technicznemu i czynnościom konserwacyjnym, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach oraz dokumentacji danego urządzenia.
 6. W przypadku wystąpienia awarii w wynajmowanym lokalu najemca winien ten fakt bezzwłocznie zgłosić Zamawiającemu.
 7. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
 8. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić najmowany lokal w stanie niepogorszonym, uwzględniając jednak normalne jego zużycie będące następstwem prawidłowego używania.
 9. Dokonywane przez Najemcę nakłady na lokal nie podlegają zwrotowi, a Najemcy nie będą z tego tytułu służyły jakiegokolwiek roszczenia przeciwko Wynajmującemu.

10. Wynajmujący ma prawo na bieżąco kontrolować stan lokalu oraz sposób jego używania.
11. Wynajmujący może wejść do najmowanego lokalu tylko po wcześniejszym uzgodnieniu z Najemcą terminu wejścia.

§6

Integralną częścią umowy jest zaproszenie do składania ofert na wynajem lokalu użytkowego z przeznaczeniem do prowadzenia punktu gastronomicznego (kawiarni) wraz ze złożoną ofertą.

§7

Każda zmiana Umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

§8

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy, mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a wszelkie spory wynikłe w trakcie umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§9

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

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....