**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

Zawarta w dniu 30.04.2015r. w pomiędzy:

Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji z siedzibą w Giżycku, reprezentowanym przez:

Dariusza Klimaszewskiego – kierownika portu EKOMARINA GIŻYCKO

zwanym w umowie Wynajmującym

a

**…………………………….**

**…………………………….**

**…………………………….**

**………………………………**

zwanym w umowie Najemcą

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 24,18 m² oznaczony numerem 0/18 i 13 B położony w budynku głównym kompleksu portowego „EKOMARINA” w Giżycku przy ul. Dąbrowskiego 14.

2. Lokal wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania (lokalna), telekomunikacyjną.

3. Strony zgodnie oświadczają, że w/w lokal jest przystosowany do umówionego użytku a ewentualne wszelkie dodatkowe prace adaptacyjne Najemca wykona we własnym zakresie i na swój koszt.

4. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na działalność handlową.

5. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.

**§ 2**

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz netto, w wysokości ………… zł. ( słownie zł. ………………………………………………………………………………………...)

Czynsz miesięczny brutto wynosi: …….……. zł.

(słownie zł. ………………………………………………………………………………………..), na co składa się czynsz netto w kwocie ……….. zł. oraz 23% podatku od towarów i usług (zwanego dalej VAT - em) w kwocie ……… zł.

Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia 1 maja 2015 r.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 15 dnia każdego miesiąca.

3. Stawka czynszowa, określona w ust. 1, będzie aktualizowana raz w roku o wskaźnik równy wskaźnikowi wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny. Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 lutego 2016.

4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 3, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

5. Przypadek o którym mowa w ust. 4, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

6. Najemca lokalu jest zobowiązany do uiszczania podatku od nieruchomości zgodnie z ustawą o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jednolity: Dziennik Ustaw z 2010 r. Nr 95 poz. 613 ze zmianami), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej Uchwały Rady Miejskiej w Giżycku i w sposób w niej określony.

7. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie określonym w ust. 2. Najemca w tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu opłaty miesięczne w podanej niżej wysokości:

1)  opłata za dostarczone ciepło do ogrzania dzierżawionych pomieszczeń będzie liczona w sposób następujący:

- opłata stała za dostarczony gaz płatna co miesiąc liczona wg wzoru:

(m² dzierżawionych powierzchni 24,18 x moc zamówiona x 31 dni x 24 godziny x cena brutto dystrybucji stałej) : (m² całości ogrzewanej powierzchni 1754,70)

- opłata za zużyty gaz płatna w sezonie grzewczym (od 01 października do 30 kwietnia) liczona wg wzoru:

(cena zużytego w danym miesiącu gazu poniesiona na ogrzanie 1 m²) x (liczba metrów dzierżawionej powierzchni 24,18).

2) za wywóz nieczystości stałych na podstawie odrębnej umowy zawartej przez najemcę bezpośrednio z odbiorcą odpadów.

3) za energię elektryczną na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Najemcę bezpośrednio z dostawcą energii elektrycznej.

8. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 7 pkt.1 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

9. Zmiana stawek i opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.

10. Zasady, o których mowa w ust.9 nie dotyczą zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze (rachunku) wystawionej (ym) Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

11. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe, wraz z podatkiem VAT, Najemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego w PEKAO S.A. nr: 70 1240 5787 1111 0010 5868 3993

12. Wpłacona przez Najemcę kaucja, która nie podlega oprocentowaniu, wynosi:

…………zł.( słownie zł: …………………………………………………………………………. ), tj. 300% miesięcznego czynszu brutto (z podatkiem VAT).

13. W przypadku popadnięcia przez Najemcę w zadłużenie wobec Wynajmującego, z zapłatą należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący zaliczy kaucję na poczet tych należności.

14. Wpłacona przez Najemcę kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu trwania umowy.

15. Najemca zobowiązany jest uzupełnić kaucję do w/w kwoty w terminie 30 dni, licząc od dnia otrzymania od Wynajmującego pisemnego powiadomienia o wysokości kwoty o jaką należy uzupełnić kaucję, środki bankowe na rachunku, pod rygorem rozwiązania przez Wynajmującego umowy najmu w trybie określonym w § 6 ust. 3, lit.g niniejszej umowy.

16. W przypadku zapłaty przez Najemcę Wynajmującemu należności określonych niniejszą umową po terminie określonym ust. 2, jest on zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu ustawowych odsetek za okres opóźnienia.

**§ 3**

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.

2. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu do dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów lokalu niezbędnych do utrzymania go w dobrym stanie technicznym.

**§ 4**

Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

**§ 5**

Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne używanie lokalu jak również zmienić jego przeznaczenia bez zgody Wynajmującego.

**§ 6**

1. Umowa zostaje zawarta na:

- czas oznaczony 1 roku tj. na okres od dnia 01.05.2015 do dnia 30.04.2016.

2. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta,

b) za wypowiedzeniem dokonanym przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 4

c) za porozumieniem stron.

3. Umowa zostaje rozwiązana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

a) nie przyjął do stosowania: stawek czynszowych, zwaloryzowanych w sposób określony w § 2 ust. 3 i 4 umowy, lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w § 2 ust.7,

b) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem określonym w umowie,

c) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie, określonych umową należności, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienia,

d) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,

e) bez zgody Wynajmującego: zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,

f) bez zgody Wynajmującego, dokonał ulepszeń (modernizacji) lokalu,

g) w terminie 30 dni nie uzupełnił kaucji do wysokości określonej w § 2 ust. 15 umowy,

h) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.

4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty czynszu i opłat za pozostały okres obowiązywania umowy.

5. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w ust. 3 lit. a-h, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal, w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

6. Nie opuszczenie przez Najemcę lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 5, daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.

7. Używanie lokalu, po upływie terminu rozwiązania umowy, stanowi okres bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu.

8. W okresie, o którym mowa w ust. 7, Najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania następujących należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:

a) opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, w wysokości 200 % czynszu brutto,

b) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § 2 ust. 7 umowy w wysokości ponoszonej przez Wynajmującego.

**§ 7**

1. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym.

2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy najmu, Najemca odda Wynajmującemu lokal w stanie innym niż określa to ust. 1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet nie podpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

**§ 8**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§ 9**

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 10**

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

**§ 11**

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJACY NAJEMCA**