

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu w pomiędzy:

Gminą Miejską Giżycko – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Giżycku z siedzibą przy ul. Moniuszki 5, 11-500 Giżycko, NIP: 8451951457,

w imieniu którego działa Z-ca Dyrektora: Dariusz Klimaszewski

zwanym w umowie Wynajmującym

a

.....

zwaną w umowie Najemcą

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy o powierzchni 31,60 m² oznaczony numerem 0/20 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.

Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na własny koszt wszelkich świadczeń publicznych związanych z najmowanym lokalem, w tym do uiszczenia podatku od nieruchomości w Urzędzie Miejskim w Giżycku.

2. Zapłata czynszu następuje z góry, do 15 dnia każdego miesiąca.
3. Zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.
4. 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 31,60 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 31,60).

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.

5. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 4 pkt.1 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

6. 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.

7. Zasady, o których mowa w ust.6 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.

8. 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

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

..... zł.(słownie zł: pięć tysięcy sto sześćdziesiąt sześć), tj. 300% miesięcznego czynszu brutto (z podatkiem VAT).

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

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

12. 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.

13. 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 3 lat tj. na okres od dnia do dnia

2. Umowa rozwiązuje się:

a) z upływem okresu, na który została zawarta,

b) za wypowiedzeniem dokonany przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust. 3

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.5,

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. 9 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. 4 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