

**Umowa najmu Nr 1/09
na lokal użytkowy
usytuowany w nieruchomości przy ulicy Kłokocińskiej 78A**

zawarta w dniuw Żorach,
pomiędzy:

1. Gminą Miejską Żory z siedzibą przy Alei Wojska Polskiego 25, 44-240 Żory, w imieniu której działa Pan Arkadiusz Stanula – Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Żorach na podstawie Pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Żory do spisywania i realizacji umów dla lokali użytkowych w budynkach będących w administracji Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Żorach, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a

2.
z siedzibą w
numer NIP:numer REGON:.....

a) zaświadczenie numer z dniao wpisie do ewidencji działalności gospodarczej w Urzędzie.....
lub

b) wpis do KRS pod numerem.....z dnia.....
zwanym w dalszej treści „Najemcą”
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje, a Najemca przyjmuje w najem *lokal użytkowy* położony w Żorach w budynku *Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego* przy ulicy Kłokocińskiej 78A, składający się z *jednego* pomieszczenia o powierzchni *15m²* ustalonej na podstawie protokołu pomiaru lokalu, stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik Nr 1) z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej z możliwością sprzedaży niskoprocentowych napoi alkoholowych (piwo).

2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.

3. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalację: elektryczną, wod.-kan.,

4. Najemca przed przejęciem lokalu obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń – szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo-odbiorczym stanowiącym integralną część niniejszej umowy (załącznik Nr 2).

5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu.

§ 2

Najemca zobowiązany jest do uiszczania należności, składającej się z:

a) czynszu najmu w wysokości.....zł/m² xm², tj.z doliczeniem 22% podatku VAT w kwociezł, co stanowi razem kwotęzł miesięcznie. płatną w ciągu 7 dni od daty otrzymania faktury VAT na konto Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Żorach, **ING Bank Śląski S.A. Oddział Żory Nr 40105016761000002242904072** lub w kasie MOSiR Żory, ul.Wolności 36A.

b) Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do zapłaty za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków wg wskazań licznika oraz za wywóz śmieci wg stawki ryczałtowej w wysokości brutto /słownie:00/100/ miesięcznie.

c) Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie odprowadzić podatek od nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszego najmu, wynikający z decyzji, wydanej przez Prezydenta Miasta, który występuje jako organ podatkowy na podstawie przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych,

- d) na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwocie:zł,
- e) Wynajmujący przedstawi Najemcy harmonogram opłat czynszowych na czasookres najmu, który będzie stanowił załącznik do niniejszej umowy. Czynsz należny za miesiąc czerwiec 2009r. zostanie przeliczony odpowiednio do liczby dni najmu.
- f) nieterminowe uregulowanie płatności spowoduje naliczenie przez Wynajmującego ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 3

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony tj. od 15 czerwca 2009r. do 31 sierpnia 2009r. z możliwością jej przedłużenia.
2. W razie naruszenia warunków umowy przez jedną ze stron, drugiej stronie przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. W razie wystąpienia okoliczności wymienionych w § 3 pkt 2 Wynajmujący wyznacza Najemcy termin opuszczenia lokalu.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego *kaucję zabezpieczającą* jego ewentualne należności związane z najmem przedmiotowego lokalu, a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę.
2. Wysokość kaucji strony określają jako równowartość jednomiesięcznej opłaty czynszowej tj. kwotę:.....
3. Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w terminie niepóźniejszym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

§ 5

1. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu, przeprowadzi prace niezbędne, przystosowujące lokal do potrzeb prowadzonej działalności.

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje Najemcę do utrzymania czystości w wynajmowanym lokalu oraz wokół niego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za szkody spowodowane w wynajmowanym lokalu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy bądź sprzęt pozostawiony przez Najemcę wewnątrz lokalu.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu prowadzonej działalności handlowo-gastronomicznej stanowiącej przedmiot niniejszej umowy.
5. Najemca oświadcza, iż on oraz jego personel realizujący przedmiot niniejszej umowy jest odpowiednio przeszkolony i gotowy do jego realizacji z zachowaniem szczególnej higieny przy produkcji i podawaniu żywności oraz uwagi podczas obsługi maszyn i urządzeń zasilanych prądem elektrycznym.
6. Najemca zobowiązuje się do odbioru lokalu przez powołane do tego służby sanitarne przed przystąpieniem do prowadzenia działalności.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość sprzedaży niskoprocentowych napoi alkoholowych (piwo) przez Najemcę po uzyskaniu przez niego odpowiedniego zezwolenia. Ewentualna konsumpcja takich napojów odbywać się będzie tylko i wyłącznie w wyznaczonym obszarze (*ogródka*), o czym na bieżąco będzie informował Najemca swoich klientów i którego powierzchnia zostanie określona przez Wynajmującego w porozumieniu z Najemcą. W sytuacji sprzedaży napoi alkoholowych Najemca będzie przestrzegał przepisów

dotyczących wychowania w trzeźwości i przeciwdziałania alkoholizmowi, szczególnie w kwestiach dotyczących zakazu sprzedaży alkoholu osobom niepełnoletnim i osobom, których zachowanie wskazuje na stan nietrzeźwości. Najemca zobowiązany jest do stworzenia „ogródka” tj. miejsca do konsumpcji żywności i napojów przez siebie sprzedawanych, ale i także dla gości korzystających z basenu kąpielowego do konsumpcji produktów nie zakupionych u Najemcy w ilości nie mniejszej niż 25 miejsc siedzących. „Ogródek” powinien być ogrodzony, miejsca siedzące winny być ulokowane pod parasolami.

8. Wynajmujący informuje, iż w recepcji budynku hotelowego prowadzi sprzedaż drobnych artykułów spożywczych, co nie może stanowić kwestii spornych lub zastrzeżeń ze strony Najemcy z tytułu nieuczciwej konkurencji.

9. Po zakończeniu umowy najmu lub w przypadku określonym w § 3 pkt 2, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym.

10. Przy opróżnianiu lokalu przez Najemcę Wynajmujący dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu. Z dokonanych ustaleń sporządzony zostanie protokół zdawczy służący do ostatecznego rozliczenia.

§ 7

Najemca nie może oddać lokalu do używania ani w podnajem osobie trzeciej.

§ 8

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 9

Aministrator (Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji) jest podatnikiem podatku VAT.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 11

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozpatrzenia przez Sąd Rejonowy w Żorach.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy oraz jeden dla Urzędu Miasta w Żorach (Wydział Lokalowy).

Wynajmujący:

Najemca:

.....

.....