

UMOWA NAJMU Nr/2022

lokalu użytkowego, zawarta w Bolesławcu w dniu r. pomiędzy:

Gminą Miejską Bolesławiec - Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Bolesławcu ul. Rynek 41,
NIP: 612-163-63-26, 59 -700 Bolesławiec, zwanym dalej **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowanym przez:
Pawła Dula – Dyrektora

a

.....
zwanym dalej **NAJEMCĄ**, reprezentowany przez:

..... - właściciela

Umowa została zawarta zgodnie z art. 37 ust. 4, art. 43 ust. 2 pkt 3 Ustawy o gospodarce nieruchomościami, uchwałą nr XVIII/196/2020 Rady Miasta Bolesławiec z dnia 15 kwietnia 2020 roku oraz za zgodą Prezydenta Miasta Bolesławiec.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest wynajem części lokalu magazynowego znajdującego się na terenie Ośrodka Wodno – Sportowego przy ul. Spacerowej 24 w Bolesławcu o łącznej powierzchni 90 m².
2. Lokal wymieniony w pkt 1 stanowi własność Gminy Miejskiej Bolesławiec, na rzecz i w imieniu której działa Wynajmujący, będący zarządcą trwałym nieruchomości.
3. Stan lokalu określa protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
4. Wydanie lokalu następuje w dniu sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

1. W wynajmowanym lokalu Najemca prowadzić będzie
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania stosownych koncesji, pozwoleń lub opinii związanych z prowadzoną w lokalu działalnością, jeżeli konieczność ich uzyskania wynika z przepisów prawa.

§ 3

1. Najemca nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca nie może zmienić określonej w § 2 ust. 1 prowadzonej działalności w lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Ustala się miesięczny czynsz i opłaty niezależne od Wynajmującego na dzień zawarcia umowy w następującej wysokości:
 - a. czynsz najmu za lokal w wysokości: zł netto (słownie: netto).
2. Opłaty, o których mowa w pkt 1 płatne będą przez Najemcę miesięcznie na podstawie wystawionej faktury VAT, na numer konta wskazany na fakturze, w terminie 14 dni od jej wystawienia.

3. W każdym przypadku niedokonania wpłaty należności określonej w pkt 1 w wymagalnym terminie Wynajmujący naliczy odsetki za opóźnienie, koszty wezwania oraz rekompensatę, której wysokość stanowi równowartość w złotych kwoty 40 EURO, zgodnie z treścią art.42 ust.5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych oraz art.10 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych oraz art.42 ust.5 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych.
4. Za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków pieniężnych na konto MOSiR.
5. Wpłatę wynagrodzenia z tytułu umowy zalicza się w pierwszej kolejności na odsetki z tytułu nieterminowej wpłaty i inne opłaty, a następnie na należność główną.
6. Wyjściowa stawka czynszu zmienia się corocznie bez potrzeby wypowiedzania dotychczasowej stawki. Podstawą aktualizacji wysokości stawki czynszu jest średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Nowe stawki czynszu obowiązują od dnia 1 lutego każdego roku.
7. Zmiany stawek opłat niezależnych od Wynajmującego dokonywane są od dnia ich wprowadzenia przez poszczególnych dostawców świadczących usługi i nie wymagają wypowiedzania warunków niniejszej umowy.
8. W celu zabezpieczenia pokrycia należności z tytułu najmu lokalu Najemca jest zobowiązany do dnia roku, dokonać zapłaty kaucji w wysokości 2-krotnego należnego czynszu netto za lokal tj. **zł (słownie: netto)**. Zwrot kaucji następuje w ciągu miesiąca od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu, w wysokości wpłaconej kucji powiększonej o należne odsetki i pomniejszonej o należności przysługujące Wynajmującemu.

§ 5

1. Umowa obowiązuje od dnia r.
2. Umowa zawarta jest na czas określony do dnia **31.12.2022 r.**

§ 6

1. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w przypadku zgodnej woli stron wyrażonej na piśmie.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z ważnych przyczyn z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
3. W związku z planowaną modernizacją Ośrodka Najemca:
 - a) przyjął do wiadomości możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy przez Wynajmującego,
 - b) rozwiązanie umowy w sytuacji wyżej wymienionej nastąpi za porozumieniem stron z zachowaniem okresu wypowiedzenia.
- c) Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku:
 - a) gdy Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - b) gdy Najemca używa lokal w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem lub treścią niniejszej umowy,
 - c) gdy Najemca prowadzi w lokalu działalność gospodarczą inną niż określona w § 2 ust. 1 umowy,
 - d) gdy Najemca bez zgody Wynajmującego podnajmuje lub oddaje w inny sposób w używanie lokal osobie trzeciej nie będącej stroną umowy,
 - e) gdy Najemca narusza w istotny sposób postanowienia umowy określone w § 3,
 - f) gdy zachowanie Najemcy staje się uciążliwe dla pozostałych użytkowników budynku, w którym położony jest lokal, bądź bezpośrednich sąsiadów,
 - g) gdy zajdą okoliczności niezależne od Wynajmującego i nie są mu znane w chwili podpisywania niniejszej umowy, a które uniemożliwiają kontynuowanie umowy.

§ 7

1. W przypadku przeprowadzenia przez Wynajmującego remontu lokalu lub budynku, w którym lokal jest położony, w taki sposób, iż wyłączy to możliwość prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 ust 1, postanowienia niniejszej umowy dotyczące stawek czynszu ulegają zawieszeniu na czas remontu. Wynajmujący ma obowiązek uprzedzić pisemnie Najemcę o planowanym remoncie najpóźniej na 30 dni przed jego rozpoczęciem, a Najemca jest obowiązany po upływie tego terminu udostępnić lokal Wynajmującemu, co strony potwierdzą odrębnym pisemnym protokołem.
2. Najemca może na własny koszt przeprowadzić remont lub modernizację lokalu, po pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego najpóźniej na 3 tygodnie przed planowanym remontem i uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego co do zakresu i terminu wykonania remontu lub modernizacji.
3. W razie konieczności natychmiastowego usunięcia awarii grożącej bezpośrednio powstaniem znacznych szkód albo zagrożenia życia lub zdrowia ludzi, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego.
4. Jeżeli Najemca ulepszył rzecz najętą, w razie rozwiązania umowy najmu Najemcy nie przysługuje prawo roszczenia o zwrot poniesionych nakładów.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do ponoszenia obowiązujących w dacie zawarcia umowy opłat i podatków wynikających z użytkowania lokalu.

§ 9

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, z wyjątkami przewidzianymi w tej umowie.

§ 10

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy prawa.

§ 11

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
Z DNIA ROKU

Wynajmujący oddaje w najem, a najemca przyjmuje w najem przedmiotowy Lokal o łącznej powierzchni 90 m², na dowód czego sporządzono niniejszy protokół.

Strony potwierdzają ponadto, że:

1. Lokal wyposażony jest w:
2. Najemca zgłasza następujące uwagi do stanu wyposażenia Lokalu:.....
.....
3. Lokal znajduje się w stanie technicznym:
4. Najemca zgłasza następujące uwagi do stanu technicznego Lokalu:.....
.....
5. Inne ustalenia i potwierdzenia Stron.....
.....
6. Wynajmujący wydaje najemcy..... komplety kluczy do zamku w drzwiach wejściowych do Lokalu.

Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....