

**Umowa najmu lokalu
w budynku Urzędu Miasta Skarżysko-Kamienna**

zawarta w dniu w Skarżysku-Kamiennej pomiędzy:
Urzędem Miasta z siedzibą przy ul. Sikorskiego 18, 26-110 Skarżysko-Kamienna,
Regon, NIP 663-00-08-207
reprezentowanym przez:
Pana Konrada Kröniga - Prezydenta Miasta,
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....
Regon....., NIP.....,
reprezentowanym przez.....,
zwanym w treści umowy „Najemcą”.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenia lokalu z przeznaczenie na m bufetu, znajdujące się w zabudowanej nieruchomości położonej w Skarżysku-Kamiennej przy ul. Sikorskiego 18 na parterze budynku o całkowitej powierzchni 44,20 m², z wyszczególnieniem:
2. Szczegółowy wykaz przedmiotu najmu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.
4. Przekazanie pomieszczeń bufetu odbędzie się protokolarnie do dnia z udziałem przedstawicieli Wynajmującego i Najemcy. Protokół przekazania pomieszczeń stanowić będzie integralną część umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw sprzętu i urządzeń na koszt własny.
6. W przypadku wygaśnięcia umowy lub w wypadku jej rozwiązania Najemca zwróci sprzęt Wynajmującemu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie sprzętu będącego następstwem prawidłowego użycia.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością tj. obsługi bufetu, na własny rachunek i ryzyko i będzie ponosił pełną odpowiedzialność w tym zakresie.
2. Najemca nie ma prawa oddawać przedmiotu najmu w podnajem, oddawać do bezpłatnego używania osobom trzecim.

- 3 Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności wyłącznie w godzinach pracy Wynajmującego. Wyjątkiem jest sytuacja, gdy Najemca uzyska pisemną zgodę Wynajmującego na odstępstwo w zakresie wskazanym w pkt 1.
- 4 W ramach działalności Najemca będzie zapewniał posiłki śniadaniowe i obiadowe, zimny bufet, artykuły cukiernicze, inne artykuły spożywcze oraz ciepłe i zimne napoje.
- 5 Wynajmujący zastrzega sobie możliwości wykorzystania lokalu w dowolnym momencie na własne potrzeby.

§ 3

1. Najemca w trakcie trwania umowy zobowiązany jest do wykonywania wszelkich napraw i remontów bieżących niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu najmu, na koszt własny.
2. Najemca przystosuje lokal do swoich potrzeb poprzez doposażenie w odpowiedni sprzęt i meble umożliwiające prowadzenie działalności zgodnie z obowiązującymi wymogami sanitarnymi.
3. Wszelkie nakłady na zakup mienia ruchomego, w tym podnoszące standard przedmiotu najmu, dokonywane będą na koszt Najemcy.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe zabezpieczenie najmowanych pomieszczeń przed włamaniem oraz zabezpieczenie warunków bhp i ppoż.
5. Najemca zobowiązany jest do opracowania instrukcji ppoż i umieszczenia jej w najmowanych pomieszczeniach, zgodnie z instrukcją bezpieczeństwa przeciwpożarowego Wynajmującego.
6. Najemca zapewni osobom upoważnionym przez Wynajmującego prawo wstępu do najmowanych pomieszczeń, w celu wykonywania zadań w zakresie utrzymania obiektu (naprawy, przeglądy, konserwacje).
7. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w wynajmowanych pomieszczeniach, a także zapewnienia w nich właściwych warunków sanitarnych i higienicznych oraz do uzyskania we własnym zakresie zezwoleń sanitarnych.
8. Najemca ma obowiązek informować w formie pisemnej Wynajmującego o osobach (pracownikach, firmach zewnętrznych) przebywających z jego upoważnienia w lokalu wskazanym §1 w pkt 1 umowy, poza godzinami świadczenia pracy Urzędu.
9. Umieszczanie przez Najemcę jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń na zewnątrz lub wewnątrz budynku, w którym najmuje pomieszczenia, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać jego przebudowy, innych przeróbek i adaptacji.
11. Wszelkie modernizacje i remonty będą wykonywane przez Najemcę na własny koszt, w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym, bez prawa domagania się zwrotu poniesionych na ten cel nakładów. Rozpoczęcie wyżej wymienionych prac wymaga uzgodnień z Wynajmującym.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wstępu na teren wynajmowanych pomieszczeń, celem dokonania oceny stanu technicznego pomieszczeń oraz żądania złożenia wyjaśnień w tym zakresie.

§ 4

1. Najemca za przedmiot umowy określony w §1 w pkt 1 będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości określonej w złożonej ofercie - stanowiącej załącznik do umowy, w kwocie zł + podatek VAT, słownie miesięcznie złotych: + podatek VAT (stawka czynszu: zł / m² + podatek VAT).

2. Najemca płacić będzie czynsz najmu z „góry”, na podstawie wystawionej faktury VAT, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury, na rachunek bankowy Najemcy wskazany na fakturze.
3. Wysokość czynszu podlegać będzie co roku indeksacji zgodnie ze średnim wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za dany rok w Polsce ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać będzie od początku następnego miesiąca kalendarzowego, po otrzymaniu przez Najemcę odpowiedniego zawiadomienia o wysokości obowiązujących opłat, bez konieczności zmiany treści umowy w formie aneksu.

§ 5

1. Najemca niezależnie od czynszu najmu, zobowiązany jest do ponoszenia opłat eksploatacyjnych, które naliczane będą:
na podstawie procentowego udziału najmowanej powierzchni, obejmujących:
 - 1) centralne ogrzewanie,
 - 2) wywóz nieczystości,
 - 3) konserwacje i remonty bieżące instalacji,*na podstawie wskazań licznika, obejmujących:*
 - 4) zużycie wody zimnej ,
 - 5) zużycie wody ciepłej,
 - 6) odprowadzenie ścieków,
 - 7) zużycie energii elektrycznej,
2. Szczegółowy udział Najemcy w opłatach eksploatacyjnych stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
3. Koszty obciążające Najemcę wymienione w ust. 1 ustalone są na podstawie procentowego udziału zajmowanej powierzchni przez Najemcę, w stosunku do całkowitej powierzchni budynku-lokalu w Urzędzie Miasta przy ul. Sikorskiego oraz na podstawie wskazań z liczników.
4. Wynajmujący będzie obciążał sukcesywnie Najemcę opłatami eksploatacyjnymi, wynikającymi z otrzymanych faktur źródłowych od dostawców, opłatami stałymi oraz na podstawie deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi, określonymi w niniejszej umowie.
5. Najemca należność za opłaty eksploatacyjne i opłaty stałe ureguluje w terminie 14 dni od daty wystawionej faktury VAT przez Wynajmującego i noty obciążeniowej, na rachunek bankowy wskazany na fakturze i notcie obciążeniowej.

§ 6

1. Niniejsza umowa obowiązuje od dnia 01.06. 2015 r. do dnia 31.05. 2017 r.
2. Po upływie okresu trwania umowy, istnieje możliwość przedłużenia najmu przedmiotu umowy, na czas określony nie dłużej niż do lat 2.

§ 7

1. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:

- 1) pomimo pisemnego uprzedzenia i udzielenia mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych lub opłat stałych, zalega z należnym czynszem lub opłatami za dwa pełne okresy płatności;
- 2) dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy .
3. W przypadku nie zapłacenia w terminie czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych lub opłat stałych o których mowa w § 5 i § 6 niniejszej umowy, liczone będą ustawowe odsetki za zwłokę.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym na dzień zwrotu przedmiotu najmu, wskazanego przez Wynajmującego.

§ 8

Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym.

§ 9

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu najmu strony poddają rozstrzygnięciu Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego..

§ 12

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA