

## Umowa najmu

zawarta w dniu ..... r. pomiędzy:  
Gminny Ośrodek Kultury „Perła” w Nowinach ul. Perłowa 1; 26-052 Nowiny  
NIP 9591947901; Regon 290471230 reprezentowanym przez: Jacek Kania –  
Dyrektor, zwanym dalej: *Wynajmującym*  
A

.....  
zwanym dalej *Najmcą*.

### § 1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 114 m<sup>2</sup> znajdującego się w budynku Gminnego Ośrodka Kultury „Perła” w Nowinach ulica Perłowa 1, przynależnego do budynku Pływalni Perła na jego pierwszym piętrze.

### § 2

Wynajmujący oddaje Najmcy do używania w/w lokal z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną typu bar lub kawiarnia.

### § 3

Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu, stanowiącego integralną część umowy.

### § 4

1. Na Najmcy ciążył będzie obowiązek wyposażenia lokalu w meble i inne urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gospodarczej. Strony muszą uzgodnić zakres prac budowlanych i adaptacyjnych pomieszczeń oraz jego wyposażenia.
2. Ewentualny zwrot kosztów poniesionych przez wcześniejszych użytkowników na przystosowanie lokalu gastronomicznego do prowadzenia działalności gospodarczej, następuje w drodze wzajemnych ustaleń pomiędzy Najmcą, a dotychczasowym użytkownikiem lokalu.
3. Meble i wyposażenie wniesione przez Wynajmującego stanowić będą Załącznik Nr 1 do umowy.

### § 5

1. Najemca będzie używać przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, bez zgody Wynajmującego.
2. Najmca ma obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.

## § 6

1. Najemca nie może oddawać przedmiotu najmu innej osobie do używania ani go dalej podnajmować.
2. W razie naruszenia powyższego obowiązku Wynajmujący może najmem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia.

## § 7

1. Po zakończeniu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku uszkodzenia przedmiotu najmu, Najemca ma obowiązek jego naprawienia na własny koszt.

## § 8

1. Strony ustalają, iż z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości **XXX,XX** netto zł (słownie: xxxxxxxx ) + VAT miesięcznie. W kwocie tej uwzględniono opłaty za centralne ogrzewanie., wodę i ścieki. Kwota czynszu nie obejmuje opłat za energie elektryczną, za które Najemca będzie ponosił opłaty wg wskazań licznika, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego, płatnych w ciągu 7 dni od daty ich otrzymania.
2. Na wywóz nieczystości stałych Najemca zobowiązany jest posiadać odrębną umowę z firmą utrzymującą czystość bądź, wносить opłaty na rzecz GOK Perła wg obowiązujących stawek.
3. Kwota miesięcznego czynszu od 1-go stycznia każdego roku będzie podwyższana o wysokość średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS.
4. Określony w ust. 1 czynsz najmu powiększony będzie o należny podatek od nieruchomości w części odpowiadającej przedmiotowi najmu. Każdorazowa zmiana wysokości podatku od nieruchomości powoduje zmianę wysokości należnego czynszu bez potrzeby zawierania przez strony pisemnego aneksu. Wynajmujący zobowiązany jest jednak powiadomić Najemcę na piśmie o zmianie podatku od nieruchomości oraz o nowej jego wysokości. Podatek od nieruchomości w 2020 r. wynosi 208,60 zł miesięcznie + VAT.
5. Na czas otwarcia w okresie letnim basenów zewnętrznych Wynajmujący udostępnia Najemcy w celu prowadzenia działalności, o której mowa w § 2 dodatkowe stoisko zlokalizowane na zewnątrz budynku w strefie basenów letnich. Najemca ma możliwość zagospodarowania stoiska we własnym zakresie i na własny koszt, po uzgodnieniu jego projektu i lokalizacji z Wynajmującym.
6. Za stoisko, o którym mowa w ust. 6 Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu jednorazową opłatę ryczałtową w wysokości 750 zł netto za sezon, płatną w ciągu 7 dni od daty wystawienia.

### **§ 9**

1. Czynsz płatny będzie z góry do 5-go każdego miesiąca w kasie Wynajmującego lub na konto wskazane w fakturze.
2. Wpłacone wadium podlega zaliczeniu w całości na poczet pierwszego czynszu dzierżawnego.
3. Jako zabezpieczenie należytego wykonania umowy Najemca w dniu podpisania umowy wpłaca kwotę 1.500 zł brutto na konto Wynajmującego. Kwota zabezpieczenia podlega zwrotowi po zakończeniu umowy i całkowitym rozliczeniu wzajemnych roszczeń stron. Wynajmującemu przysługuje prawo potrącenia z w/w kwoty zabezpieczenia kwoty czynszu, opłat dodatkowych oraz innych roszczeń finansowych przysługujących mu wobec Najemcy.
4. Za nieterminowe płatności Wynajmujący naliczał będzie odsetki w wysokości ustawowej.

### **§ 10**

Czynsz nie będzie naliczany w okresach przestoju pływalni Perła.

### **§ 11**

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia .. .01.2021 r. do dnia .. .01.2024 r.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku:
  - a) Najemca podnaję lokal lub oddał go w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej,
  - b) Najemca korzysta z lokalu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem,
  - c) Najemca doprowadzili do uszkodzenia lokalu lub jego wyposażenia,
  - d) w lokalu zostaną wykonane roboty budowlane lub zmiany bez uzgodnienia z Wynajmującym,

### **§ 12**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.

### **§ 13**

Najemca jest zobowiązany do współpracy z kierownictwem GOK Perła i do stosowania się do jego poleceń, szczególnie tych, które będą zmierzać do prawidłowego funkcjonowania pływalni. Kierownictwo GOK Perła, ma prawo do kontroli pomieszczeń kawiarni i wstępu do nich.

### **§ 14**

1. Czas pracy kawiarni, asortyment potraw i napojów podlega uzgodnieniu z kierownictwem GOK Perła.
2. Moc wiążącą mają tylko porozumienia dokonane na piśmie podpisane przez

obie strony.

3. Wynajmujący oświadcza, iż w okresie objętym niniejszą umową nie planu na terenie budynku pływalni Perła wynajęcia kolejnych pomieszczeń pod prowadzenie działalności w zakresie handlu produktami spożywczymi oraz napojami.

#### **§ 15**

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

#### **§ 16**

Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.

#### **§ 17**

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom powszechnym przy czym właściwość sądu ustala się wg siedziby Wynajmującego.

#### **§ 18**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

#### **§ 19**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

**Najemca:**

**WYNAJMUJĄCY:**