

UMOWA NAJMU Nr/.....

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Miastem Ząbki - Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, z siedzibą w 05-091 Ząbki ul. Juliusza Słowackiego 21 posiadającym NIP 125-09-66-359 zwanym dalej „Wynajmujący”, reprezentowanym przez,

a

.....,
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do korzystania lokal użytkowy o pow. 233 m², położony na trybunie miejskiej przy ulicy Juliusza Słowackiego 21, oznaczony w ewidencji gruntów jako część działki ewid. nr 132 z obrębu 0029,03-05, znajdujący się w gminnym zasobie nieruchomości Miasta Ząbki.
2. Lokal użytkowy opisany w § 1 zostaje wynajęty jako lokal przeznaczony w celu prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej, z przeznaczeniem na usługi gastronomiczne.
3. Wydanie lokalu zostanie potwierdzone sporządzonym przez Strony protokołem wydania nieruchomości, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy, o którym mowa w § 3 ust. 1.

§ 2

1. Najemca nie może wprowadzać zmian w wynajmowanym lokalu, bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wysokość kosztów ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się przedłużenia umowy najmu, jak również do zgłaszania przez Najemcę jakichkolwiek innych roszczeń wobec Wynajmującego po wygaśnięciu umowy, w tym roszczeń o zwrot nakładów poczynionych przez Najemcę w lokalu.
 2. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanej przez niego szkody powstałej w lokalu użytkowym, jeżeli Najemca nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie.
 3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich szkodach lub awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego, pod rygorem poniesienia odpowiedzialności przez Najemcę za szkodę powstałą w wyniku szkody lub awarii.
 4. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) uiszczenia podatku od nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 70 z późn. zm.), w wysokości określonej uchwałą Rady Miasta Ząbki i w terminach określonych ww. ustawą,
 - 2) złożenia do Urzędu Miasta Ząbki informacji sporządzonej na obowiązującym wzorze formularza, w tym także w przypadku gdy w trakcie roku podatkowego umowa została rozwiązana lub wygasła lub zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności nastąpiła zmiana sposobu wykorzystywania lokalu.
- albo
- 1) wpłacania obliczonego w deklaracji podatku od nieruchomości, a także podatku od nieruchomości obliczonego w skorygowanej deklaracji, bez wezwania, w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminie do dnia 15 każdego miesiąca, a za styczeń do dnia 31 stycznia,
 - 2) złożenia, w terminie do dnia 31 stycznia, do Urzędu Miasta Ząbki, deklaracji na podatek

od nieruchomości na rok podatkowy, sporządzonej na formularzu według wzoru ustalonego przez Radę Miasta Ząbki,

- 3) odpowiedniego skorygowania deklaracji, jeżeli w trakcie roku podatkowego zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, w tym także w przypadku gdy w trakcie roku podatkowego umowa została rozwiązana lub wygasła lub zaistniało zdarzenie mające wpływ na wysokość opodatkowania w tym roku, a w szczególności nastąpiła zmiana sposobu wykorzystywania lokalu, w terminie 14 dni od dnia zaistnienia tego zdarzenia.

§ 3

1. Na wynajmowanej powierzchni obowiązuje bezwzględny zakaz prowadzenia działalności przez Najemcę w zakresie eksploatacji gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych oraz sprzedaży przez Najemcę produktów powodujących lub mogących powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, tzw. „dopalaczy”, nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia.
2. W przypadku naruszenia zakazu opisanego w ust. 1 Umowa zostanie rozwiązana w trybie natychmiastowym, bez możliwości prowadzenia dalszej działalności na terenie przedmiotu najmu. Dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kary umownej w wysokości 10.000,00 zł - za każdy wprowadzony automat, za każdy rozpoczęty miesiąc lub za każde stwierdzenie sprzedaży środków opisanych w ust. 1.
3. Kara umowna, o której mowa w ust. 2, będzie płatna w terminie 14 dni, licząc od daty wystawienia wezwania przez Wynajmującego do jej zapłaty, na rachunek bankowy wskazany w wezwaniu.

§ 4

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r.
2. W terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do dostarczenia Wynajmującemu oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji stosownie do art. 777 Kpc wprost z aktu notarialnego co do obowiązku uiszczenia należności z tytułu czynszu najmu oraz wydania nieruchomości po zakończeniu okresu trwania umowy lub w przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn w niej wskazanych lub też odstąpienia od umowy. W przypadku niedotrzymania powyższego obowiązku umowa wygasa z dniemr. (dzień następny po upływie 14 dni od dnia zawarcia umowy).
3. Przedłużenie umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wniosek o przedłużenie umowy winien być złożony Wynajmującemu nie później niż na trzy miesiące przed datą zakończenia umowy.
4. W przypadku nie wyrażenia zgody na przedłużenie umowy najmu Najemcy nie będzie przysługiwać roszczenie o wskazanie terenu zamiennego.
5. Korzystanie z lokalu użytkowego przez Najemcę po upływie okresu obowiązywania umowy lub po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu w żadnym wypadku nie skutkuje przedłużeniem obowiązywania niniejszej umowy. W przypadku nieprzedłużenia umowy w sposób określony w ust. 3 art. 674 Kodeksu cywilnego nie stosuje się.

§ 5

1. Strony ustalają miesięczną stawkę czynszu najmu w kwocie ... zł brutto zł (słownie:). W przypadku zmiany stawki podatku od towaru i usług Najemca zostanie poinformowany o nowej stawce podatku VAT. Zmiana stawki VAT nie wymaga zawarcia aneksu w formie pisemnej.
2. Stawka czynszu, określona w ust 1, będzie waloryzowana o wzrost średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za rok poprzedni, wyliczonego i ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja będzie następowała począwszy od 1 stycznia

każdego kolejnego roku, przy czym pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 1 stycznia 2025 r.

3. Pierwszy miesięczny czynsz Najemca powinien uiszczyć w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, a następne czynsze miesięczne Najemca powinien wpłacać do dnia 20 -tego każdego miesiąca na konto, niezależnie od terminu doręczenia faktury. Zmiana numeru rachunku bankowego nie wymaga zawarcia aneksu do umowy i następuje poprzez pisemne powiadomienie Najemcy.
4. Wysokość pierwszego miesięcznego czynszu oblicza się od dnia rozpoczęcia obowiązywania umowy, o którym mowa w § 4 ust. 1.
5. Najemca zobowiązany jest zawrzeć oddzielne umowy z dostawcami mediów i samodzielnie uiszczać opłaty z tytułu ich dostawy.
6. Najemca zobowiązuje się doręczyć Wynajmującemu, w terminie jednego miesiąca od dnia zawarcia niniejszej umowy, umowę na wywóz z lokalu odpadów i nieczystości.
7. Podatek od nieruchomości Najemca zobowiązany jest uiszczać na konto wskazane przez Urząd Miasta Ząbki.

§ 6

Zwłoka w zapłacie czynszu ponad trzy miesiące lub odmowa zapłaty czynszu podwyższonego zgodnie z § 7, stanowić będzie podstawę do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca po udzieleniu mu dodatkowego trzymiesięcznego terminu nie dokona zapłaty zaległego czynszu.

§ 7

1. Wynajmujący ma prawo zmienić wysokość czynszu miesięcznego jeden raz w roku, do wysokości określonej w zarządzeniu Burmistrza Miasta Ząbki. O nowej stawce czynszu Najemca będzie informowany pisemnie.
2. Aktualizacja czynszu rocznego dokonana zgodnie z ust. 1 nie wymaga zawarcia aneksu w formie pisemnej i następuje poprzez pisemne poinformowanie Wynajmującego o nowej stawce czynszu.

§ 8

1. Wynajmujący może umowę rozwiązać w trybie natychmiastowym – bez zachowania okresu wypowiedzenia – w przypadku:
 - 1) wymienionym w § 3 lub § 6,
 - 2) naruszenia przez Najemcę postanowień § 9 lub § 11,
 - 3) zwłoki z zapłatą przez Najemcę dwóch rat za podatek od nieruchomości przysługujących Miastu Ząbki z tytułu najmu lokalu opisanego w § 1 ust. 1,
 - 4) rażącego naruszenia przez Najemcę innych warunków umowy niż określone w pkt 1 – 3.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, w przypadku:
 - 1) podjęcia przez Miasto Ząbki lub inny podmiot publiczny zamiaru inwestycji na terenie, o którym mowa w § 1,
 - 2) naruszenia warunków najmu w zakresie prowadzonej działalności przez Najemcę,
 - 3) korzystania z lokalu użytkowego przez Najemcę niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 4) naruszenia przez Najemcę warunków umowy innych niż określone w ust. 1 lub pkt 1 - 3 niniejszego ustępu.
3. Umowa może być wypowiedziana przez Najemcę za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, w przypadku:
 - 1) podjęcia przez Miasto Ząbki lub inny podmiot publiczny zamiaru inwestycji na terenie, o którym mowa w § 1,
 - 2) zmiany przedmiotu działalności Najemcy, które wykluczają wykorzystywanie najmowanego lokalu zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w § 1 ust. 2.

4. Oświadczenie o wypowiedzeniu powinno zostać złożone na piśmie. Okres wypowiedzenia jest liczony począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym wypowiedzenie na piśmie zostało doręczone drugiej stronie. Za cały okres wypowiedzenia umowy Wynajmującemu przysługuje płatność z tytułu czynszu najmu w wysokości określonej w § 5.

§ 9

Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego.

§ 10

Najemca jest zobowiązany do:

- 1) przestrzegania aktualnie obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności: Prawa budowlanego, przepisów sanitarnych i porządkowych,
- 2) korzystania z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem lokalu i celem wynikającym z umowy,
- 3) uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na wzniesienie na nieruchomości jakichkolwiek budowli lub innych urządzeń o charakterze tymczasowym.

§ 11

Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

§ 12

1. Wynajmujący jest uprawniony do dokonywania w każdym czasie kontroli wykonywania umowy i do wstępu w tym celu do lokalu użytkowego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody (osobowe i majątkowe) powstałe w lokalu użytkowym opisanym w § 1 ust. 1 w okresie obowiązywania umowy lub po okresie obowiązywania umowy, jeżeli zdarzenie, na skutek którego wystąpiła szkoda, zaistniało w okresie obowiązywania umowy.
3. W przypadku podniesienia przez osoby trzecie przeciwko Wynajmującemu roszczeń związanych ze szkodami opisanymi w ust. 2, Najemca zobowiązuje się podjąć wszelkie niezbędne czynności prawne i faktyczne w celu zwolnienia Wynajmującego od odpowiedzialności w stosunku do takich osób trzecich. Najemca zwróci także Wynajmującemu wszelkie koszty poniesione przez Wynajmującego w wyniku uzasadnionych roszczeń osób trzecich, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

§ 13

1. W przypadku gdy Najemca dokonał nakładów na lokal użytkowy, Wynajmujący nie później niż na 14 dni przed wygaśnięciem lub rozwiązaniem umowy, może złożyć oświadczenie, według swego wyboru, o zatrzymaniu nakładów za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lokalu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
2. Jeżeli Wynajmujący nie złoży oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 we wskazanym terminie, Najemca po zakończeniu trwania umowy zobowiązany jest do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu użytkowego oraz zwrócenia lokalu użytkowego w stanie niepogorszonym i uporządkowanym, a w szczególności zlikwidować wszelkie poczynione przez siebie nakłady i naniesienia. W przypadku nie wypełnienia tego obowiązku w terminie jednego miesiąca od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Wynajmujący będzie uprawniony do dokonania

niezbędnych napraw i uporządkowania lokalu, a także usunięcia naniesień oraz nakładów i zabezpieczenia ich pozostałości na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Potwierdzeniem zwrotu lokalu użytkowego będzie protokół zdawczo-odbiorczy, który powinien zostać sporządzony przez strony umowy najpóźniej w terminie 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W przypadku nie przystąpienia przez Najemcę w powyższym terminie do przekazania lokalu lub sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego, Wynajmujący może sporządzić protokół jednostronnie, a zawarte w protokole postanowienia będą wiążące dla Najemcy.
4. W przypadku nie dokonania zwrotu lokalu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie od Najemcy za każdy miesiąc bezumownego korzystania w wysokości odpowiadającej miesięcznemu czynszowi za najem określonego w § 4 ust. 1, do dnia faktycznego wydania lokalu.

§ 14

1. O ile umowa nie stanowi inaczej, wszelkie zmiany umowy, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, odstąpienie od niej lub jej wypowiedzenie wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Spory wynikłe z niniejszej umowy rozpatrywane będą przez sąd właściwy dla Wynajmującego.
3. Umowa została zawarta w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....