

## UMOWA NAJMU NR ... /...../

zawarta w dniu .....2012 r. w Gdańsku, pomiędzy: **Strażą Miejską w Gdańsku** z siedzibą w Gdańsku ul. Elbląska 54/60, 80-724 Gdańsk, NIP: 583-001-05-85, Regon: 190539289 reprezentowaną przez:

1. mgr inż. Leszek Walczak – Komendant Straży Miejskiej w Gdańsku

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

z siedzibą w \_\_\_\_\_, ul. \_\_\_\_\_, NIP: \_\_\_\_\_, REGON: \_\_\_\_\_, KRS nr \_\_\_\_\_  
wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej pod nr \_\_\_\_\_, reprezentowanym  
przez

.....

.....

zwanym dalej „Najemcą” następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem nieruchomości położonej w Gdańsku przy ul. Elbląskiej 54/60.

### § 2

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, o łącznej powierzchni 68,37 m<sup>2</sup> znajdującego się w siedzibie Straży Miejskiej w Gdańsku przy ul. Elbląskiej 54/60 z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu pracowniczego w formie cateringu.

1. Wynajmujący oddaje zgodnie z wykazem, a Najemca bierze z dniem ..... 2012 r. określony w §2 przedmiot umowy w najem w celu prowadzenia bufetu pracowniczego od dnia ..... 2012 r.

kondygnacja	Nazwa pomieszczenia	Numeracja	Powierzchnia w m <sup>2</sup>
0	Zmywalnia	6	8,14
0	Korytarz	7	14,77
0	WC	8	1,90
0	Pokój socjalny	9	5,47
0	Magazyn	10	4,75
0	Zmywalnia	11	4,70
0	Bufet	12	9,44
0	Sala konsumpcyjna	13	19,2
		Razem	68,37

2. Najemca zapewnia, że prowadzenie tej działalności będzie odbywać się na właściwym poziomie, zgodnie z zasadami sztuki kulinarnej, na podstawie wszelkich wymaganych prawem zezwoleń i przepisów.

3. Spis przekazywanego Najemcy wyposażenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

4. Niezależnie od istniejącego wyposażenia, Najemca zobowiązuje się doposażyć przedmiot umowy w sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej.

### **§ 3**

1. Wymieniony w § 2 lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje:
  - elektryczną
  - wodociągową ( ciepłą i zimną wodę )
  - kanalizacyjną
  - centralnego ogrzewania
2. Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w § 2 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostaje w protokole przekazania, sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 3 dni.

### **§ 4**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony na okres 3 lat od..... 2012r. do..... 2015r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

### **§ 5**

#### **Uprawnienia i obowiązki Najemcy**

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 2 umowy zgodnie z przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób nie zakłócający działalności użytkowników sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania w czasie trwania najmu napraw i konserwacji na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
3. Najemca nie ma prawa dokonywać modernizacji i nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu bez zgody w formie pisemnej Wynajmującego
4. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
5. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu do używania osobom trzecim.
6. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
7. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z parkingu samochodowego.
8. Sprzątanie, dezynfekcja, dezynsekcja oraz dozór lokalu oraz terenu przyległego Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.
9. Najemca zobowiązuje się do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi oraz do wyposażenia lokalu w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze, zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednich przepisach.
10. Do obowiązków Najemcy należy ubezpieczenie lokalu od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej. Ubezpieczenie to powinno obowiązywać przez cały czas trwania niniejszej umowy.
11. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów na:
  - wywóz nieczystości
  - telefon.

## § 6

### UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO

Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

### OPLĄTY CZYNSZOWE

## § 7

1. Tytułem czynszu za przedmiot umowy wraz z wyposażeniem, Najemca płacić będzie Wynajmującemu, począwszy od dnia ....., kwotę ..... zł netto miesięcznie, słownie ....., powiększoną o należny podatek VAT.
2. Czynsz będzie uiszczany przelewem bankowym na konto Wynajmującego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
3. Nieterminowe zapłacenie faktury spowoduje naliczenie odsetek ustawowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

## § 8

### OPLĄTY EKSPLOATACYJNE

1. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem pomieszczeń.
2. Najemca ponosi opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawionymi na rzecz Najemcy fakturami, w szczególności za:
  - centralne ogrzewanie i ciepła woda ( procentowo- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni )
  - wodę i odprowadzanie ścieków - ( ryczałt )
  - energię elektryczną – zgodnie ze stanem podlicznika
3. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 583-001-05-85
4. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
5. Opłaty, o których mowa w § 7 ust. 1 płatne będą przez Najemcę przelewem, na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur w terminie 14 dni od daty ich otrzymania na wskazane konto Straży Miejskiej Gdańsku .
6. Wysokość opłat eksploatacyjnych zmienia się bez konieczności sporządzania aneksu do umowy, z chwilą zmiany cen określonych przez przedsiębiorstwa wykonujące wymienione w pkt. 2 usługi i dostawy na rzecz Straży Miejskiej w Gdańsku.
7. Wysokość opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.
8. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 9**

1. Umowa może zostać rozwiązana:
  - za porozumieniem stron- w każdym czasie,
  - z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron w przypadku nienależytego wywiązywania się z obowiązków najemcy ( § 6 regulaminu konkursu )
2. Wynajmującemu służy prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem .
  - zalegania z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. W razie rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania.
4. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.
5. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu, o którym mowa w § 2 umowy będzie protokół sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu, nie później niż w terminie 3 dni.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 10**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Wszelkie spory powstałe na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd powszechny w Gdańsku.
4. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
5. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania.

### **§ 11**

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

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJĄCY**