**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

Umowa zawarta w Głubczycach w dniu ……………….. r

z mocą obowiązująca od ……………… r. pomiędzy:

1. Usługami Komunalnymi Spółka z o.o. w Głubczycach , ul. Pocztowa 8 ,

NIP:7481002653,

REGON: 530978362,

reprezentowaną przez Prezesa, Pana Jana Śnieżka

zwaną dalej **Wynajmującym**

a

………………………………………………………………………………………………….

NIP: ………………………………………

E-mail:

reprezentowaną przez:

…………………………………………………………..

zwaną dalej **Najemcą.**

**§ 1 OŚWIADCZENIA STRON**

**1**. Wynajmujący oświadcza, że jest dzierżawcą nieruchomości położonej w Ośrodku Rekreacyjno-Wypoczynkowym w Pietrowicach oraz na podstawie Umowy dzierżawy nr. 10/2023 zawartej z Gminą Głubczyce w dniu 17 kwietnia 2023 r. i zgodnie z ta umowa nie zachodzą żadne przeszkody uniemożliwiające zawarcie niniejszej Umowy , a jej zawarcie nie narusza praw osób trzecich.

2. Wynajmujący oświadcza, że Ośrodek Rekreacyjno-Wypoczynkowy w Pietrowicach składa się z wielu budynków i pomieszczeń, a jednym z tych budynków jest przedmiot Umowy.

3. Najemca oświadcza, że najmowany lokal użytkowy będzie wykorzystywany do celów prowadzenia przez Najemcę działalności gospodarczej w zakresie działalności ………………………………………………………………, na co Wynajmujący wyraża zgodę.

4. Najemca zapoznał się z przedmiotem Umowy, zbadał jego stan techniczny, stan techniczny wyposażenia i przydatność do celu, w jakim zawierana jest Umowa , zna sposób dostępu do lokalu, oraz oświadcza, że pomieszczenie spełnia wymogi i jest w stanie technicznym umożliwiające wykonanie Umowy, korzystanie z niego i nie wymaga remontów ani nie zgłasza żadnych zastrzeżeń. Stan techniczny lokalu i wyposażenia w dniu jego wydania Najemcy zostanie stwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

5. Najemca oświadcza także że:

a) posiada możliwość prawną wszelkie zezwolenia i zgody na zawarcie niniejszej umowy oraz prowadzenie działalności gastronomicznej zgodnie z wymogami obowiązujących przepisów prawa, ze szczególnym uwzględnieniem wymagań przewidzianych przez przepisy regulujące bezpieczeństwo żywności i żywienia, sanitarne i weterynaryjne, w tym dokonał wszelkich niezbędnych zgłoszeń i dopełnił wymaganych prawem obowiązków z rozpoczęciem i prowadzeniem tego typu działalności.

b)zawarcie Umowy nie narusza jego zobowiązań finansowych zaciągniętych wobec innych osób,

c) nie są znane Najemcy żadne nieujawnione Wynajmującemu okoliczności, które mogłyby wpłynąć na wykonanie przez Najemcę Umowy.

d) lokal został mu wydany w dniu zawarcia niniejszej Umowy.

6. Najemca jest zobowiązany posiadać i utrzymywać w okresie trwania Umowy:

a)polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,

b) polisę ubezpieczeniową majątkową na wszelkie przedmioty w przedmiocie najmu.

7. Najemca zobowiązuje się w dniu zawarcia umowy do wpłacenia kaucji w wysokości …………………….. zł gwarantującej korzystanie z powierzonego mienia wynajmującego z należytą starannością i terminowe regulowanie zobowiązań wynikających z należnego czynszu i opłat za media.

**§ 2 PRZEDMIOT UMOWY**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania, a Najemca najmuje lokal użytkowy o łącznej powierzchni ………. m2 znajdujący się na terenie Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego w Pietrowicach od dnia ………………. r. do dnia ………………….. r. na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz zgodnie z obowiązującymi zasadami prawa. Przedmiotem najmu jest także wyposażenie, które znajduje się w protokole zdawczo-odbiorczym sporządzonym jednocześnie z wydaniem lokalu Najemcy ( załącznik nr. 1 do niniejszej umowy).

2. Najemca będzie miał nieograniczony dostęp do lokalu w dniach funkcjonowania Ośrodka .

Najemca zobowiązuje się zapewnić , aby lokal był czynny, tj.: świadczyć usługi gastronomiczne codziennie w dniach i godzinach funkcjonowania Ośrodka , chyba że działalność nie może być wykonywana z powodu przeszkód niezależnych od Najemcy.

3. W dniu wydania lokalu Najemcy zostaną wydane wszelkie potrzebne klucze do lokalu, których odbiór Najemca pokwituje w protokole zdawczo-odbiorczym.

4. Najemca zapłaci Wynajmującemu tytułem czynszu najmu , począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy , miesięcznie z góry kwotę ………………………… zł (słownie: …………………………….. ) netto za każdy metr kwadratowy przedmiotu najmu pomnożoną przez powierzchnię lokalu, tj: …………………….. zł (słownie: ………………………………………………….) netto oraz opłatę eksploatacyjną.

5. Czynsz obejmuje opłaty z tytułu podatku od nieruchomości związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej wg. aktualnej stawki Uchwały Rady Miejskiej w Głubczycach .

6. Opłata eksploatacyjna obejmuje opłaty za zużycie prądu i wody według wskazań liczników.

7. Czynsz najmu i opłata eksploatacyjna zostaną powiększone o właściwą stawkę podatku VAT. Najemca we własnym zakresie bezpośrednio z dostawcami mediów i usług zawrze umowy i będzie rozliczał się w zakresie wywozu śmieci, dostaw gazu oraz usług telekomunikacyjnych.

8. Czynsz najmu płatny z góry i opłata eksploatacyjna , płatna z dołu, będą regulowane w ciągu 14 dni, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Zamawiającego do 7 dnia każdego miesiąca na konto bankowe wskazane na fakturze VAT. Najemca wyraża zgodę na wysyłanie faktur VAT drogą elektroniczną na wskazany powyżej adres poczty elektronicznej.

Za datę zapłaty przyjmuje się datę zaksięgowania wpłaty na rachunku bankowym.

9. Najemca wyraża (nie wyraża ) zgody na wysyłanie faktury VAT drogą elektroniczną na wskazany adres poczty elektronicznej.

10. Wynajmujący udostępni oraz wskaże Najmującemu miejsce do umieszczenia szyldu oraz reklamy działalności gospodarczej Najemcy . Stworzenie szyldu oraz reklamy i ich montaż odbywają się na koszt Najemcy.

**§ 3 OBOWIĄZKI NAJEMCY**

1. Najemca będzie korzystał z przedmiotu umowy tylko w sposób odpowiadający celowi jej zawarcia, właściwości pomieszczeń i ich przeznaczeniu. Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu w sposób niezakłócający działalności oraz wypoczynku klientów, utrzymywać porządek na terenie lokalu oraz dbać o jego estetykę, wystrój zewnętrzny i wewnętrzny.

2. Najemca zobowiązuje się umożliwić klientom kąpieliska przebywanie w części ogólnodostępnej lokalu bez konieczności dokonywania zakupu.

3. Najemca zobowiązany jest wykonywać na własny koszt bieżące drobne naprawy i konserwacje związane ze zwykłym korzystaniem z lokalu oraz wymagane przeglądy niezbędne do utrzymania lokalu oraz jego wyposażenia w dobrym stanie.

4. Najemca zobowiązuje się do samodzielnego gospodarowania odpadami i samodzielnego pokrywania związanymi z tym kosztów, a w tym celu zobowiązuje się niezwłocznie po zawarciu niniejszej umowy do dokonania prawem przewidzianych zgłoszeń do właściwych organów celem zorganizowania gospodarki odpadami dla najmowanego lokalu.

5. Najemca w związku z prowadzoną działalnością gastronomiczno-usługową zobowiązuje się wykonywać działalność z zachowaniem wszelkich określonych prawem krajowym wymogów, przewidzianych dla tego typu działalności, w szczególności administracyjnych, sanitarnych, higienicznych, weterynaryjnych , bezpieczeństwa żywności i żywienia, BHP, ppoż. I ochrony środowiska. W szczególności Najemca jest zobowiązany do zachowania bieżącej czystości w lokalu, dokonywania niezbędnej dezynfekcji, dezynsekcji i deratyzacji lokalu.

6. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności , stosując się do aktualnych przepisów sanitarnych, higienicznych i organizacyjnych wprowadzanych przez właściwe organy w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego związanego z rozprzestrzenianiem się wirusa COVID-19.

7. Najemca jest odpowiedzialny za uszkodzenia, zniszczenie lub utratę przedmiotu najmu oraz innych rzeczy lub urządzeń znajdujących się na nieruchomości , na której znajduje się lokal.

8. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć lokal i jego wyposażenie przed nieuprawnionym dostępem osób trzecich. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za towar i wyposażenie lokalu oraz wszelkie ruchomości wniesione na teren lokalu przez Najemcę.

9. W razie stwierdzenia nieprawidłowości technicznych lokalu , Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zgłoszenia tego faktu pracownikowi Wynajmującego i wstrzymanie się z rozpoczęciem używania lokalu do momentu usunięcia tych nieprawidłowości.

10. Najemca nie może wykorzystywać lokalu do przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, trujących czy w jakikolwiek inny sposób zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, za wyjątkiem standardowych narzędzi używanych do prowadzenia działalności gospodarczej wskazanej w niniejszej umowie. W razie konieczności przechowywania w/w rzeczy, Najemca ma obowiązek zgłosić ten fakt Wynajmującemu.

11. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do używania na podstawie żadnej czynności prawnej, ani pobierać z niej pożytków nie uwzględnionych w celu niniejszej umowy.

13. Najemcy zabrania się dokonywania jakichkolwiek nakładów , ulepszeń bez zgody Wynajmującego, a jakikolwiek nakłady lub ulepszenia ponoszone będą na koszt Najemcy i nie będą podlegały zwrotowi po zakończeniu niniejszej Umowy.

14. Najemca oświadcza, że został poinformowany o przepisach bezpieczeństwa dotyczących pomieszczeń i budynku w tym normach ppoż. Został pouczony o drogach ewakuacji i zobowiązuje się przekazać te informacje współpracownikom i klientom oraz jest odpowiedzialny za ich przestrzeganie.

14. W razie kierowania roszczeń przeciwko Wynajmującemu w związku ze zdarzeniami wynikłymi w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej Najemcy w lokalu, a nie wynikających z winy Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do przystąpienia po stronie Wynajmującego do toczącego się sporu, a także do przejęcia odpowiedzialności za te zdarzenia na zasadzie ryzyka i niezależnie od okoliczności.

15. Najemca zobowiązuje się poinformować Wynajmującego o wszelkich okolicznościach wpływających na wykonanie Umowy, zawieszeniu lub zaprzestaniu wykonywania działalności gospodarczej.

16. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność gospodarczą w lokalu w terminie…. Od daty wydania lokalu.

**§ 4 OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu Umowy w stanie technicznym umożliwiającym wykonanie Umowy, chyba że przedmiot najmu uległ zniszczeniu w wyniku okoliczności, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności.

2. Wynajmujący zobowiązuje się do dostarczenia mediów w lokalu wskazanym w Umowie,

za wyjątkiem mediów i usług, w stosunku do których zgodnie z Umową, Najemca zobowiązany jest zawrzeć bezpośrednio umowę z dostawcami.

3. Wynajmujący dołoży wszelkich starań, aby zapewnić określone w Umowie warunki korzystania przez Najemcę z Lokalu, w tym w szczególności będzie dokonywał bieżących napraw leżących po stronie Wynajmującego.

4. Wynajmujący nie będzie odpowiadał za zakłócenia w dostępie do lokalu spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności. Nie poczytuje się za niewykonanie Umowy przez Wynajmującego brak możliwości udostepnienia przedmiotu Umowy z powodów niezależnych od Wynajmującego lub którym Wynajmujący nie mógł zapobiec.

5. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do lokalu w celu sprawdzenia stanu lokalu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której Najemca nie odmówi bez uzasadnionego powodu.

6. Wynajmującemu przysługuje również prawo wstępu do lokalu w celu usunięcia wad, wykonanie napraw lub innych prac, których wykonanie należy do obowiązków Wynajmującego zgodnie z postanowieniami Umowy.

7. W przypadku wystąpienia jakichkolwiek nagłych przypadków Najemca zobowiązuje się zapewnić dostęp do lokalu również w dniach wolnych od pracy.

8. Jeżeli w przypadkach, o których mowa w § 4 pkt: 5,6,7 lokal nie zostanie udostępniony, Wynajmującemu przysługuje prawo wejścia do lokalu.

9. Wynajmujący jest zobowiązany do niezwłocznego informowania Najemcy o wszelkich zmianach w Regulaminie Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego, jeśli zmiany te wpływają na wykonanie niniejszej Umowy.

10. Ze strony Wynajmującego Kierownik jest odpowiedzialny za realizację umowy wraz z kontrolą.

**§ 5 WYPOWIEDZENIE UMOWY**

1. Każda ze stron może z ważnych przyczyn wypowiedzieć umowę z zachowaniem miesięcznegookresu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia:

a) w razie naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy,

b )w razie sprowadzenia przez Najemcę niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia osób przebywających w nieruchomości, na której znajduje się lokal,

c) w razie zwłoki w zapłacie czynszu lub innych opłat wynikających z Umowy, za uprzednim pisemnym poinformowaniem Najemcy.

d) w przypadku nierozpoczęcia działalności gastronomicznej przez Najemcę w lokalu w terminie wskazanym niniejszą Umową lub zaprzestania wykonywania przez Najemcę działalności gastronomicznej na terenie lokalu.

3. Wypowiedzenie następuje poprzez złożenie drugiej stronie umowy oświadczenia na piśmie o wypowiedzeniu, a w sytuacjach nagłych, co strony rozumieją m.in. przez korzystanie przez Najemcę z lokalu niezgodnie z celem Umowy, uszkodzenie, zniszczenie lub utratę przedmiotu najmu, sprowadzenie przez najemcę niebezpieczeństwa dla życia lub zdrowia osób przebywających na terenie lokalu, także w formie ustnej lub pisemnej

**§ 6 ZWROT LOKALU**

1. Najemca zwróci Wynajmującemu lokal najpóźniej do 7 dni od zakończenia najmu lokalu.

2. Najemca zwróci lokal czysty, wolny od osób go zajmujących oraz rzeczy należących do Najemcy, w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

3. W dniu zwrotu lokalu strony sporządzą i spiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany będzie szczegółowy stan lokalu na dzień zakończenia najmu.

4. Na żądanie Wynajmującego najemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w lokalu na podstawie Umowy.

5. W dniu zakończenia najmu Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze dostępu do lokalu.

6. W wypadku braku opróżnienia lokalu przez najemcę w dniu zwrotu lokalu , Wynajmującemu będzie od Najemcy przysługiwać dodatkowe wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 10 % umówionego czynszu miesięcznego, za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

**§ 7 POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z Umowy w całości lub w części na rzecz osób trzecich.

2. Wszelka korespondencja prowadzona w związku z Umową może być sporządzana mailowo lub doręczana w formie pisemnej osobiście drugiej stronie za potwierdzeniem odbioru.

3. Jeżeli którekolwiek z postanowień niniejszej Umowy zostanie uznane przez Sąd lub inny właściwy Oran za nieważne, wówczas nie będzie to miało wpływu na ważność, skuteczność i możliwość egzekwowania pozostałych postanowień Umowy, a strony podejmą niezbędne kroki w celu zastąpienia, tak aby uczynić je ważnym, skutecznym i możliwym do wykonania zgodnie z intencją Stron wyrażoną w postanowieniu.

4. Umowa obowiązuje od dnia jej zawarcia.

5. W sprawach nieuregulowanych Umową zastosowanie znajdą przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w tym Kodeks Cywilny.

6. Wszelkie spory wynikające z Umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

7. Strony zobowiązują się do każdorazowej współpracy w razie konieczności dokonywania bieżących zmian w Umowie, a wszelkie zmiany Umowy będą wymagać formy pisemnej pod rygorem nieważności.

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

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

…………………………………………… ………………………………….