

UMOWA NAJMU NR/2021

zawarta w dniu 2021 r. w Nadarzynie pomiędzy:

Gminą Nadarzyn z siedzibą w Nadarzynie (05-830) przy ul. Mszczonowskiej 24, posiadającą NIP: 5342254841, którą reprezentuje Wójt Gminy Nadarzyn – Pan Dariusz Zwoliński, zwaną dalej „Wynajmującym”

a

.....,
zwaną dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka nr ew. 947 o pow. 1,7762 ha położonej przy ul. Działkowej oraz Pruszkowskiej w obrębie Strzeniówka, gminie Nadarzyn dla której Sąd Rejonowy w Pruszkowie prowadzi Księgę Wieczystą Nr WA1P/00129956/3.
2. Przedmiotem niniejszej umowy jest:

WYNAJEM LOKALU USŁUGOWEGO NA TERENIE OBIEKTU SPORTOWO – REKREACYJNEGO - BASENÓW OTWARTYCH W STRZENIÓWCE

3. Przedmiotem najmu jest lokal gastronomiczny wraz z pomieszczeniem magazynowym i sanitarnym o łącznej powierzchni 25 m², znajdujący się w budynku świetlicy na terenie obiektu sportowo-rekreacyjnego. Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez Najemcę i zarządcę obiektu – dyrektora Gminnego Ośrodka Sportu, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.
4. Przedmiot najmu wyposażony jest w następujące instalacje:
 1. elektryczną,
 2. wodociągową,
 3. kanalizacyjną,
 4. wentylację.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w funkcjonowaniu wskazanych w §1 ust. 5 instalacji, wynikłe z przyczyn od niego niezależnych np. przerwa w dostawie prądu lub wody.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że posiada uprawnienia wymagane przepisami prawa do prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego, że nie zostanie on obciążony jakimikolwiek: obowiązkami, karami lub opłatami wynikającymi z prowadzonej na terenie obiektu działalności, regulowanej niniejszą umową. W przeciwnym razie Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego wszelkich poniesionych przez niego kosztów oraz do pokrycia szkód powstałych po stronie Wynajmującego, w terminie czternastu dni od powstania takiego obowiązku.
3. Na teren przedmiotu najmu mają wstęp tylko osoby upoważnione przez Najemcę w zakresie wynikającym z niniejszej umowy i obowiązujących przepisów,
4. Najemca jest uprawniony do korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności przewidzianej zapisami niniejszej umowy oraz pod warunkiem prowadzenia tejże

działalności w zgodzie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, BHP, przeciwpożarowymi, budowlanymi i ochrony środowiska.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za szkody wynikłe na skutek działalności prowadzonej w przedmiocie najmu.
6. Najemca zobowiązany jest posiadać w okresie obowiązywania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 50 000 zł.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje, a najemca przejmuje przedmiot najmu bez zastrzeżeń.
2. Przekazanie lokalu Najemcy nastąpi przez podpisanie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Wynajmujący zapewnia Najemcy swobodny dostęp do przedmiotu najmu, również poza godzinami otwarcia obiektu (22:00 – 6:00), na potrzeby wykonania niezbędnych prac, dostaw, przygotowania się do świadczenia usług wynikających z niniejszej umowy oraz utrzymania porządku w przedmiocie najmu. Wstęp na teren obiektu w godzinach 22:00 – 6:00 jest możliwy z zachowaniem rygoru wynikającego z § 3 ust. 4
4. Każdorazowe wejście Najemcy do lokalu w godzinach określonych w § 3 ust. 3, tj. 22:00 – 6:00 musi zostać zgłoszone do stróża obiektu.

§ 4

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
2. Najemca zobowiązany jest do używania najmowanej powierzchni ze szczególną dbałością o przedmiot najmu, zgodnie z jego przeznaczeniem i w sposób zgodny z niniejszą umową.
3. Podnajem lokalu oraz jego oddanie do użytkowania pod innym tytułem prawnym osobom trzecim jest zabronione, chyba że Wynajmujący wyrazi zgodę na piśmie.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązany jest do zapłaty czynszu miesięcznego w wysokości **zł netto**, słownie: **złotych** + **należny podatek VAT**, płatnego w terminie do 15 dnia każdego miesiąca trwania niniejszego najmu, w kasie Urzędu Gminy lub przelewem bankowym na konto Gminy, Bank Spółdzielczy Piaseczno: **74 8002 0004 0050 0193 2030 0004**, na podstawie zapisów niniejszej umowy, niezależnie od terminu wystawienia faktury VAT.
2. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania ścieków na podstawie refaktur z Urzędu Gminy Nadarzyn oraz własnych umów z dostawcami.
3. W przypadku opóźnień w płatności czynszu, określonego w § 5 ust. 1, Najemcy zostaną naliczone odsetki według stopy procentowej, za opóźnienia w transakcjach handlowych.

§ 6

1. Do obowiązków Najemcy należy:
 - 1) przygotowywanie oraz oferowanie na terenie obiektu rekreacyjno-sportowego posiłków, przekąsek i napojów, wyróżnionych w MENU wraz z tabelą cen maksymalnych stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy, a Najemca ma możliwość jego rozszerzenia.
 - a) Najemcy zabrania się wyłączania poszczególnych pozycji MENU bez zgody Wynajmującego,
 - b) dla poszczególnych pozycji MENU, o których mówi § 6 ust. 1 pkt 1, zostały ustalone ceny maksymalne.
 - c) działalność gastronomiczna polegająca na oferowaniu posiłków, przekąsek i napojów w maksymalnej cenie określonej w załączniku Nr 1 do niniejszej umowy może podlegać kontroli Wynajmującego.

- 2) zawarcie odrębnej umowy na wywóz śmieci,
 - 3) obowiązek wydawanie posiłków na naczyniach jednorazowego użytku,
 - 4) utrzymanie przedmiotu najmu w stanie sanitarno-porządkowym, w tym wykonanie drobnych napraw instalacji wodociągowej oraz elektrycznej oraz wykonywanie napraw całości wyposażenia technologicznego i ponoszenia związanych z tym kosztów,
 - 5) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o powstałych awariach lub uszkodzeniach przedmiotu najmu. W wypadku uchybienia temu obowiązkowi Najemca ponosi odpowiedzialność za wynikłe z tego szkody poniesione przez osoby trzecie.
 - 6) zatrudnianie wykwalifikowanego personelu:
 - 7) stosowanie kontroli pożywienia według norm HACCP (Hazard Analysis and Critical Control Point System),
 - 8) przestrzeganie przepisów ustawy z dnia 25 sierpnia 2006 r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2021, 1493),
 - 9) przestrzeganie wszelkich rygorów sanitarnych związanych z epidemią Covid 19 wynikających z przepisów odrębnych
2. Wyposażenie przedmiotu najmu na własny koszt, na podstawie opracowanego projektu technologicznego, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy. Projekt technologiczny może zostać dostosowany do potrzeb Najemcy, na jego koszt za uprzednią pisemną zgodą wynajmującego.
 3. Po zakończenia stosunku najmu, Wynajmujący bez konieczności zapłaty na rzecz najemcy wynagrodzenia oraz zwrotu wartości zatrzyma stałe elementy wyposażenia technologicznego lokalu.
 4. Najemca zobowiązany jest do czyszczenia na własny koszt pomieszczeń będących przedmiotem najmu.
 5. Najemca zobowiązany jest uruchomić działalność gastronomiczną w pierwszym dniu otwarcia obiektu oraz prowadzić ją przez cały okres obowiązywania umowy (każdego dnia). Niewywiązanie się z niniejszego obowiązku skutkować będzie rozwiązaniem umowy bez okresu wypowiedzenia lub naliczeniem kar umownych w wysokości 5 % miesięcznego czynszu za najem lokalu, za każdy dzień opóźnienia w uruchomieniu oraz za każdy dzień nie prowadzenia działalności,
 6. Najemcy oraz osobom, które zatrudnia Najemca, zakazuje się korzystania z basenów (wchodzenia do wody) w godzinach określonych w §3 ust. 3 oraz w sytuacjach, w których kąpielisko nie jest strzeżone przez ratownika WOPR. Niezastosowanie się do niniejszego zapisu może skutkować rozwiązaniem umowy z Najemcą ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia.

§ 7

1. Umowa obowiązuje **od dnia 01.06.2021 r. do dnia 31.08.2021 r.**
2. Umowa może być rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) likwidacji punktu gastronomicznego, lub sytuacji o której mowa w § 6 ust. 5.
 - 2) stwierdzenia przez stosowny Inspektorat SANEPID uchybień uniemożliwiających prowadzenia żywienia zbiorowego przez Najemcę,
 - 3) orzeczenia przez właściwy sąd zakazu prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę,
 - 4) w razie zwłoki Najemcy z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - 5) negatywnej opinii klientów uzyskanej na podstawie ankiety przeprowadzonej wśród klientów obiektu,
 - 6) zmiany MENU bez uzgodnienia z Wynajmującym,
 - 7) naruszenia warunków niniejszej umowy.
3. Jeżeli po upływie stosunku najmu Najemca w dalszym ciągu użytkuje lokal bez wymaganej umowy, zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% stawki miesięcznego czynszu wynikającego z niniejszej umowy.

§ 8

Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji, łącznie ze stałym wyposażeniem technologicznym, o którym mowa w § 6 ust. 3 umowy. Zwrot przedmiotu najmu potwierdzony zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez upoważnionych przedstawicieli stron.

§ 9

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy ustawy kodeksu cywilnego oraz inne przepisy właściwe dla przedmiotu umowy.
2. Wszelkie spory wynikające z realizacji umowy, poddawane będą orzecznictwu Sądu właściwego dla miejsca siedziby Wynajmującego.
3. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Niniejsza umowa zawiera trzy załączniki:
 - 1) Załącznik nr 1 – MENU wraz z tabelą cen maksymalnych
 - 2) Załącznik nr 2 – rzut architektoniczny lokalu
 - 3) Załącznik nr 3 – projekt technologiczny lokalu
5. Niniejsza umowa sporządzona została w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, w tym 2 egzemplarze dla Wynajmującego, 1 egzemplarz dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca: