

WZÓR UMOWA NAJMU

zawarta w dniu w Urzędzie Miejskim Łęknicy pomiędzy Centrum Kulturalno – Edukacyjnym Światowego Geoparku UNESCO Łuk Mużakowa w Łęknicy z siedzibą w Łęknicy przy ul. T. Kościuszki 18, reprezentowanym przez Agnieszkę Janowską – kierownika jednostki, przy kontrasygnacie Izabeli Roszkowskiej - Skarbnika Gminy Łęknica, nazwane w dalszej treści umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

..... nazwaną w dalszej treści umowy **NAJEMCĄ**

§ 1

1 Wynajmujący oświadcza, że właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Łęknicy przy ul. T. Kościuszki 18 oznaczonej wg ewidencji gruntów działką nr 207/5, dla której Sąd Rejonowy w Żarach prowadzi księgę wieczystą KW nr ZG1R/00051833/8 jest Gmina Łęknica. Nieruchomość została oddana w trwały zarząd Centrum Kulturalno – Edukacyjnemu Światowego Geoparku UNESCO Łuk Mużakowa w Łęknicy.

2 Nieruchomość zabudowana jest budynkiem wielofunkcyjnym, w skład którego wchodzi m. in. lokal użytkowy usytuowany na I kondygnacji składający się z następujących pomieszczeń:

L p.	POMIESZCZENIE (oznaczenie na rzucie)	pow. [m²]
1.	Sala kawiarniana (G1)	46,36
2.	Taras (G2)	33,23
3.	Korytarz (Gz1)	13,42
4.	WC (Gz2)	6,13
5.	Pomieszczenie socjalne (Gz3)	5,65
6.	Magazyn 1 (Gz4)	6,32
7.	Magazyn 2 (Gz5)	5,91
8.	Zaplecze (Gz6)	19,70
9.	Zmywalnia (Gz7)	3,88

Razem	140,60
--------------	---------------

Rzut lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

3 Do dyspozycji Najemcy (do wspólnego użytku z Wynajmującym) pozostawia się możliwość korzystania z toalet oznaczonych na rzucie nr S1, S2, S3.

4 Wynajmujący zapewnia Najemcy służbowy dojazd do lokalu użytkowego drogą wewnętrzną od ul. Kościuszki.

5 Nieruchomość określona w ust. 1 posiada w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łęknica przeznaczenie „U” – usługi kultury z przeznaczeniem podstawowym pod obiekty i urządzenia związane z kulturą, edukacją i turystyką oraz przeznaczeniem uzupełniającym - ogród naukowy, obiekt gastronomii, zieleń urządzona, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

6 Lokal użytkowy wskazany w ust. 1 przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej.

7 Lokal wyposażony jest w następujące sprzęty i meble wchodzące w skład przedmiotu najmu:

Lp	Nazwa towaru	Ilość
1.	Szafka kuchenna przelotowa na naczynia	1
2.	Szafka kuchenna wisząca	4
3.	Szafka kuchenna stojąca 80cm	4
4.	Szafka kuchenna dolna stojąca 60cm	5
5.	Szafka kuchenna dolna narożnikowa 90cm x 90cm	1
6.	Szafka kuchenna dolna stojąca pod zlewozmywak 80cm	1
7.	Regał magazynowy	10
8.	Stół kuchenny stal nierdzewna	2
9.	Stół kawiarniany 70cm x 70cm wewnętrzny	12
10	Stół kawiarniany 70cm x 70cm zewewnętrzny	6
11	Krzesło kawiarniane zewnętrzne	12

.		
12	Krzesło kawiarniane	24
.		
13	Zamrażarka ELEKTROLUX LCB3LF31WD(308L)	1
14	Szafa chłodnicza Whirlpool ADN 480S (350L)	1
15	Witryna chłodnicza Whirlpool ADN 140W (123L)	1
16	Pieckonwekcyjno-parowy 3,2kW	1
.		
17	Kuchnia elektryczna KROMET	1
.		

8 W pozostałym zakresie Najemca na własny koszt i własnym staraniem dokona niezbędnego wyposażenia w rzeczy ruchome najmowanego lokalu w celu dostosowania go do prowadzenia swojej działalności.

9 Dopuszcza się za zgodą Wynajmującego przebudowę lub remont lokalu, z wyłączeniem zmian konstrukcyjnych. Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

10 NAJEMCA poniesie koszty związane z przystosowaniem przedmiotu najmu do swoich potrzeb bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów od WYNAJMUJĄCEGO.

11 Warunkiem korzystania z lokalu jest prowadzenie przez Najemcę działań promocyjnych o Łuku Mużakowa co najmniej w zakresie:

11.a zamieszczenia w pomieszczeniu głównym fototapety o minimalnych wymiarach 4m x 2,5m przedstawiającej teren Łuku Mużakowa lub historię przemysłową Łęknicy lub górnictwa na terenie Łęknicy

albo

11.b zamieszczenia w pomieszczeniu głównym przynajmniej 10 zdjęć o minimalnym formacie A3 przedstawiających teren Łuku Mużakowa lub historię przemysłową Łęknicy lub górnictwa na terenie Łęknicy.

12 Warunkiem korzystania z lokalu jest stałe zamieszczenie w ofercie sprzedażowej przynajmniej dwóch produktów regionalnych tj. produktów znanego pochodzenia, wytwarzanych i związanych z terenem Łuku Mużakowa.

13 Warunkiem korzystania z lokalu jest organizacja w lokalu będącym przedmiotem najmu przynajmniej raz w roku targów dla przedsiębiorców i wystawców, którzy chcieliby zaprezentować swoje usługi i produkty. Za wypełnienie tego warunku uznaje się również nieodpłatne udostępnienie Wynajmującemu lokalu w celu organizacji targów albo podnajem lokalu w celu realizacji tego działania innym podmiotom.

14 Warunkiem korzystania z lokalu jest umożliwienie prezentacji wyrobów wytwarzanych w pracowni Centrum kulturalno – edukacyjnego Światowego Geoparku UNESCO Łuk Mużakowa w Łęknicy. Prezentacja wyrobów odbywać się będzie w gablocie, którą zapewnia Wynajmujący.

15 Po ustaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest do przywrócenia kolorystyki ścian oraz uzupełnienia ewentualnych ubytków.

§ 2

1 W wyniku przeprowadzonego dnia przetargu ustnego nieograniczonego WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA przyjmuje do używania lokal użytkowy opisany w § 1, na warunkach określonych niniejszą umową.

2 NAJEMCA zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu zgodnie z warunkami niniejszej umowy i jego przeznaczeniem.

§ 3

1 NAJEMCA będzie wykorzystywał przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych.

2 NAJEMCA nie może dokonywać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.

3 Obejmując przedmiot najmu NAJEMCA nie wnosi zastrzeżeń co do jego stanu.

§ 4

Umowa zawarta zostaje na czas określony od dnia **01.02.2024r. do 31.12.2029r.**

§ 5

Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i wykorzystywania zgodnie z celem określonym w § 3.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz płatny w wysokościzł netto miesięcznie oraz należny podatek VAT wg obowiązującej stawki.

2. Zapłata czynszu, określonego w ust. 3 następować będzie z góry w terminie do 20 każdego miesiąca.

3. Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu należności na konto Wynajmującego

PKO BP 53 1020 5460 0000 5502 0183 8531

4. W przypadku nieterminowego uregulowania płatności będą naliczane odsetki ustawowe.

5. NAJEMCA lokalu jest zobowiązany do ponoszenia kosztów odbioru odpadów komunalnych – w tym celu NAJEMCA podejmie współpracę z odrębnie z uprawnionym podmiotem.

6. NAJEMCA lokalu jest zobowiązany do ponoszenia bieżących kosztów eksploatacyjnych za: energię elektryczną, wodę, ogrzewanie według faktycznego zużycia z terminem płatności z dołu do 20-go każdego następnego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.

7. Rozliczenie bieżących kosztów eksploatacyjnych po zakończeniu umowy nastąpi w terminie do 31.12.2029r.

8. Najemca opłacać będzie również podatek od nieruchomości określony w drodze decyzji.

9. Najemca zobowiązuje się na swój koszt zawrzeć i posiadać przez cały okres najmu polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej oraz ubezpieczenia lokalu. Wynajmujący informuje Najemcę, iż we własnym interesie powinien również ubezpieczyć nakłady inwestycyjne poniesione przez Najemcę w lokalu Wynajmującego. W przypadku, gdy Najemca nie dopełni powyższego obowiązku, będzie zobowiązany do pokrycia wszelkich powstałych szkód z tego tytułu w pełnej wysokości.

10. W czasie trwania dzierżawy, Dzierżawca będzie miał obowiązek dokonywania napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym oraz dbania o stan estetyczny i sanitarny budynku w dzierżawionej części.

§ 7

Najemca zobowiązuje się nie oddawać przedmiotowego lokalu w podnajem osobom trzecim, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 1 ust. 13 niniejszej umowy.

§ 8

1. NAJEMCA ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku, gdy najem stanie się zbędny dla działalności gospodarczej prowadzonej przez Najemcę.

2. WYNAJMUJĄCY ma prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku:

- a gdy dalsze trwanie najmu byłoby sprzeczne z interesem publicznym,
- b gdy przedmiot najmu zostanie przeznaczony do sprzedaży,

c gdy NAJEMCA zaprzestanie wykonywania działalności gospodarczej przez 2 miesiące.

1 WYNAJMUJĄCEMU służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:

a zalegania NAJEMCY z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy płatności,

b oddania przedmiotu najmu w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody wynajmującego, z wyjątkiem sytuacji wskazanej w § 1 ust. 14 niniejszej umowy,

c używaniem przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.

1 W przypadku niewypełnienia przez NAJEMCĘ warunków najmu określonych w § 1 ust. 12-15 niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY wzywa NAJEMCĘ do niezwłocznej realizacji umowy w tym zakresie. W przypadku niezastosowania się NAJEMCY do wezwania w terminie 3 miesięcy od dnia odebrania wezwania WYNAJMUJĄCY ma prawo rozwiązania umowy bez okresu wypowiedzenia.

§ 9

Strony oświadczają, że wydanie lokalu nastąpiło w dniu zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego.

§ 10

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

§ 11

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a sprawy sporne będzie rozstrzygał właściwy rzeczowo Sąd dla miasta Łęknica.

§ 12

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA