*Załącznik Nr 2 do Regulaminu pisemnego przetargu nieograniczonego na najem lokalu użytkowego.*

**UMOWA NAJMU NR** ………………

zawarta w dniu …………………. roku w Starych Babicach pomiędzy:

Gminą Stare Babice , ul. Rynek 32, reprezentowaną przez Wójta Gminy Krzysztofa Turka **zwaną dalej „WYNAJMUJĄCĄ”**

a

Panem/Panią/Firmą………………………………………….

zam.: ………………………………………………………..

nr NIP ………………………………, nr REGON ……………………………………………

Prowadzącym/cą działalność na podstawie wpisu do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez ………………………………… pod nr …………………………………. **zwanym/ną dalej „NAJEMCĄ”**

o następującej treści:

**Przedmiot umowy**

**§ 1**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego przeznaczonego na bufet w oparciu o catering, zwanego dalej „lokalem”, położonego na terenie budynku komunalnego, przy ul. Rynek 21 w Starych Babicach.
2. Powierzchnia lokalu wynosi 41,50 metrów kwadratowych.
3. Lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
4. NAJEMCA oświadcza, że jest przedsiębiorcą w rozumieniu ustawy z dnia 2 lipca 2004 roku o swobodzie działalności gospodarczej (Dz. U. z 2007r. Nr 155, poz. 1095 ze zm.).
5. NAJEMCA oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.

**§ 2**

1. WYNAJMUJĄCA oddaje NAJEMCY, a NAJEMCA przyjmuje lokal do używania od dnia 1 kwietnia 2010 roku, przy czym rozpoczęcie działalności nastąpi nie później niż 1 maja 2010 roku.
2. Plan lokalu stanowi **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

**§ 3**

1. Lokal będzie wykorzystywany na prowadzenie działalności gastronomicznej **w zakresie bufetu** w oparciu o catering.
2. W przypadku, gdy oferent chciałby prowadzić działalność w ramach szerszych usług gastronomicznych musi we własnym zakresie uzyskać pozytywne opinie służb sanitarno-epidemiologicznych.

**Obowiązki i prawa stron**

**§ 4**

1. WYNAJMUJĄCA zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalu, umożliwiających NAJEMNY korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzenia ścieków.
2. WYNAJMUJĄCA nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno – kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem NAJEMCY, osoby trzeciej lub siły wyższej.
3. WYNAJMUJĄCA nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody majątku NAJEMCY znajdującego się w lokalu oraz za jakiekolwiek szkody wyrządzone przez NAJEMCĘ osobom trzecim. Skutki szkody usuwa NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt.

**§ 5**

1. NAJEMCA zobowiązuje się do:
2. wyposażenia lokalu w niezbędne urządzenia i meble,
3. używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami, oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy,
4. dbałości o estetykę i wystrój lokalu, dostosowanych do uzasadnionych wymagań WYNAJMUJĄCEJ,
5. przestrzegania porządku i czystości w obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej,
6. niedokonywania bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEJ zmian naruszających w sposób trwały substancję lokali, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza lokalu,
7. nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEJ,
8. uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
9. nieumieszczania na obiekcie oraz terenie budynku szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń NAJEMCY oraz osób trzecich bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEJ.
10. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokalu wraz z towarem spoczywa wyłącznie na NAJEMCY i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
11. WYNAJMUJĄCA nie ponosi również odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia NAJEMCY znajdującego się przed lokalem, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez nią niezawinionych.

**§ 6**

1. NAJEMCA zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu i jego wyposażenia:
2. bieżącej konserwacji oraz naprawy urządzeń, w które lokal jest wyposażony,
3. napraw zamków i zamknięć okien i drzwi,
4. usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
5. utrzymania w należytym stanie urządzeń wentylacyjnych,
6. odnawiania lokalu w okresach gwarantujących utrzymanie lokalu w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją WYNAJMUJACEJ.
7. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

**§ 7**

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających WYNAJMUJACĄ, NAJEMCA obowiązany jest:
2. Niezwłocznie powiadomić o tym WYNAJMUJACĄ na piśmie,
3. Udostępnić WYNAJMUJACEJ swobodny dostęp do lokalu w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
4. W przypadku niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków wynikających z ust. 1 WYNAJMUJĄCA może żądać naprawienia szkody powstałej w skutek działania lub zaniechania NAJEMCY.
5. Za czas wyłączenia lokalu z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, NAJEMCY przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków, o których mowa w ust. 1, pkt. 1.

**Czynsz**

**8**

* 1. NAJEMCA z tytułu najmu lokalu zobowiązany jest płacić WYNAJMUJĄCEJ czynsz w wysokości **… zł (słownie: … złotych netto)** za 1 m powierzchni użytkowej miesięcznie.
  2. Ogółem czynsz z tytułu najmu lokalu wynosi netto **… zł** miesięcznie + VAT tj. ………………..………. zł brutto.
  3. Czynsz z tytułu najmu określony w ust. 1 i 2 płatny miesięcznie w terminie do 14 dni od daty doręczenia faktury na konto WYNAJMUJĄCEJ – **SBO Warszawa Oddz. Stare Babice 10 8015 0004 3000 1124 2030 0008**.
  4. W przypadku nieuregulowania należności w terminie WYNAJMUJĄCA będzie naliczała ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
  5. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCĄ do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
  6. Do doręczania faktur stosuje się odpowiednio postanowienia § 16 ust. 3.
  7. Czynsz, określony w ust. 1 i 2 podlega waloryzacji raz w roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
  8. Zmiana wysokości czynszu obowiązuje od miesiąca stycznia każdego roku  
     i jest dokonywana w formie pisemnego powiadomienia NAJEMCY.
  9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez NAJEMCĘ z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez NAJEMCĘ wpłaty WYNAJMUJĄCA ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.

**9**

1. Niezależnie od czynszu określonego w 8, ust. 1 i 2, NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEJ opłat z tytułu:
2. pobranej energii elektrycznej w/g wskazań podlicznika, proporcjonalnie do zużytej energii,
3. ogrzewania lokalu i zużycia ciepłej wody liczone proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, wynoszących 3% wartości netto rachunku wystawionego przez Gazownię Warszawską Incaso Zachód,
4. zużycia wody i odprowadzania ścieków w/g wskazań podlicznika, proporcjonalnie do zużytej wody.
5. NAJEMCA ponosi koszty ubezpieczenia budynku wymienionego w § 1 od ognia i innych żywiołów oraz ochrony i odpowiedzialności cywilnej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. 3% - płatne na podstawie odrębnej faktury.
6. NAJEMCA we własnym zakresie zawrze umowę na odbiór nieczystości stałych i poniesie wszelkie koszty i opłaty z tego tytułu.
7. Zmiana stawek opłat za pobrane media nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

**Czas trwania umowy**

**10**

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony pięć lat, tj. od dnia 1 kwietnia 2010 roku   
do dnia 31 marca 2015 roku.

**Przeniesienie praw wynikających z umowy**

**§ 11**

NAJEMCA, w przypadku, gdy jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych ma prawo za pisemną zgodą WYNAJMUJĄCEJ wskazać w trakcie trwania najmu:

1. małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu lub współnajmu na dotychczasowych warunkach,
2. następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z WYNAJMUJĄCĄ,  
   na wypadek śmierci NAJEMCY, na warunkach dotychczasowych – w przypadku braku spadkobierców NAJEMCY.

**Rozwiązanie umowy**

**12**

1. WYNAJMUJĄCA może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy NAJEMCY w przypadku rażącego naruszenia przez NAJEMCĘ warunków umowy, a w szczególności:
2. zwłoki z zapłatą za dwa okresy płatności czynszu lub kosztów eksploatacji, po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu udzielonego NAJEMCY do zapłaty tych opłat,
3. dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ, lub rażącego naruszenia § 5 ust. 1 pkt. 5,
4. w przypadku rażącego naruszenia obowiązujących przepisów, określonych w 5 ust. 1 pkt. 2, 4, 5 i 6,
5. w przypadku złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu, skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.
6. WYNAJMUJĄCA może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy NAJEMCA zaniedbał obowiązku powiadomienia WYNAJMUJĄCEJ, o którym mowa w 5 ust. 1 pkt.3 i 8.
7. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej  
   i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
8. Umowa może zostać rozwiązana przez strony z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia lub bez zachowania terminu wypowiedzenia na mocy porozumienia stron.

**Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy**

**13**

1. NAJEMCA zobowiązuje się do opróżnienia lokalu i wydania go WYNAJMUJĄCEJ  
   w dniu wygaśnięcia umowy najmu lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania.
2. Zwrot lokalu po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez NAJEMCĘ, NAJEMCĘ obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez WYNAJMUJACĄ.
3. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do NAJEMCY – pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCĄ na koszt NAJEMCY, o ile NAJEMCA nie usunie ich z lokalu w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w ust. 1. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez NAJEMCĘ.

**14**

W przypadku niewydania i nieopróżnienia lokalu w terminie, o którym mowa w 14 ust. 1, WYNAJMUJĄCA naliczać będzie kary umowne w wysokości 500,00 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu.

**15**

1. Po rozwiązaniu umowy najmu NAJEMCA zobowiązuje się do wydania WYNAJMUJĄCEJ lokalu w stanie niepogorszonym. NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalu uszkodzeń, koszty napraw poniesie NAJEMCA.
3. WYNAJMUJĄCA może żądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego, jeżeli NAJEMCA poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEJ.
4. NAJEMCY nie służą roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEJ o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb.

**Doręczenia**

**16**

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
2. WYNAJMUJĄCA- Gmina Stare Babice, ul. Rynek 32, 05-082 Stare Babice,
3. NAJEMCA – ....................................................................................................……….

........................................................................................................................................ w lokalu – NAJEMCY lub jego Pracownikowi.

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone.
2. Pismo przesłane stronie pod adres, określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

**Postanowienia końcowe**

**§ 17**

1. Dla zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEJ z tytułu wyrządzonych przez NAJEMCĘ szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu  
   i świadczeń dodatkowych, kar umownych przewidzianych w § 14 i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez NAJEMCĘ zobowiązań umownych, NAJEMCA zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy do wpłacenia na konto WYNAJMUJĄCEJ podane w § 8, pkt. 3 – kaucji gwarancyjnej w wysokości odpowiadającej 3 – miesięcznemu czynszowi łącznie z podatkiem VAT, tj. w kwocie … zł (słownie: … złotych).
2. WYNAJMUJĄCA może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 1, a NAJEMCA wyraża na to zgodę.
3. W czasie trwania najmu, NAJEMCA nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań  
   z wpłaconej kaucji.
4. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości jak wkłady płatne na każde żądanie,  
   na rachunku bankowym należącym do WYNAJMUJĄCEJ.
5. W przypadku, gdy WYNAJMUJĄCA nie ma w stosunku do NAJEMCY żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami podlega zwrotowi w terminie  
   14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
6. W przypadku niezapłacenia przez NAJEMCĘ należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i kar umownych, WYNAJMUJĄCEJ przysługuje prawo zastawu  
   na rzeczach NAJEMCY wniesionych do lokalu przez NAJEMCĘ. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń WYNAJMUJĄCEJ.
7. W razie nieuiszczenia należności w terminie, WYNAJMUJĄCA ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich  
   w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia NAJEMCY. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.
8. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane  
   w obecności NAJEMCY i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność NAJEMCY, który nie stawił się mimo prawidłowego zawiadomienia go  
   o przedmiotowej czynności.

**18**

* 1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
  2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
  3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEJ.
  4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej  
     ze stron.

### WYNAJMUJĄCA NAJEMCA