Załącznik nr 3

**UMOWA NAJMU NR ... /.............../**

zawarta w dniu .........................2011 r. w Kątach Wrocławskich, pomiędzy: **Gminnym Ośrodkiem Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich**  ul. Zwycięstwa 23 , 55-080 Kąty Wrocławskie , NIP:896-12-03-814 , Regon: 000286456 reprezentowaną przez:

1. mgr Maria Mach – Dyrektor Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich.

zwanym dalej *„Wynajmującym”*

a

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,

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

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

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

zwanym dalej „Najemcą”zawarli umowę o następującej treści:

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem Hali Sportowo – Widowiskowej położonej w Kątach Wrocławskich przy ul. Brzozowej 4

**§ 2**

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego, o łącznej powierzchni 61,6m2 znajdującego się w Hali Sportowo - Widowiskowej w Kątach Wrocławskich przy ul. Brzozowej 4 z przeznaczeniem na prowadzenie bufetu .

 1. Wynajmujący oddaje zgodnie z wykazem, a Najemca bierze z dniem ………. 2011 r. określony w §2 przedmiot umowy w najem w celu prowadzenia bufetu od dnia ................. 2011 r,.

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

3. Najemca zobowiązuje się wyposażyć przedmiot umowy w brakujący sprzęt i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności

**§ 3**

 1. Wymieniony w § 2 lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje:

* + elektryczną
	+ wodociągową ( ciepłą i zimną wodę )
	+ kanalizacyjną
	+ centralnego ogrzewania

oraz następujący sprzęt kuchenny:

* meble,
* regały,
* zmywarka,
* kuchenka gazowa,
* zamrażarka,
* basen dwukomorowy.

 2.Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w § 3 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie 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...................... do............... 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 bieżących drobnych napraw przedmiotu użyczenia na swój koszt, celem zachowania przedmiotu użyczenia 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 użytkowania 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.

 Sprzątanie i dozór lokalu oraz terenu przyległego Najemca zabezpiecza we własnym zakresie i na własny koszt.

8. Najemca zobowiązuje się do zapoznania pracowników z przepisami przeciwpożarowymi oraz do wyposażenia obiektu w odpowiedni sprzęt pożarniczy i środki gaśnicze, zgodnie z zasadami określonymi w odpowiednich przepisach.

9. Do obowiązków Najemcy należy ubezpieczenie lokalu od ognia, zalania i innych zdarzeń losowych.

 10. Najemca jest zobowiązany do zawarcia odrębnych umów na:

* + wywóz nieczystości
	+ telefon.

§ 6

**UPRAWNIENIA WYNAJMUJĄCEGO**

1. 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 uprzedzeniem.

**§ 7**

**OPŁATY CZYNSZOWE**

1. Tytułem czynszu za przedmiot umowy wraz z wyposażeniem, Najemca płacił będzie Wynajmującemu, począwszy od dnia ...................., kwotę …................... zł netto miesięcznie, słownie …......................................... ….....zł za 1 m2  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, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

 **§ 8**

**OPŁATY EKSPLOATACYJNE**

1. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem pomieszczeń.

1. 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 - ( procentowo- proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni

- energia elektryczna - ( procentowo – proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni)

3. Wynajmujący oświadcza, że jest podatnikiem podatku VAT i posiada numer identyfikacyjny NIP 896-12-03-814

4. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.

* + - 1. 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 konto Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich – Bank Spółdzielczy konto numer 26 9574 0005 2001 0000 0680 0001
	1. 6. Wysokość stawek za opłaty na rzecz Gminnego Ośrodka Kultury i Sportu w Kątach Wrocławskich , o których mowa w pkt. 2 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia bez konieczności sporządzania aneksu.
1. 7. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

 **ROZWIĄZANIE UMOWY**

**§ 9**

1. Umowa może zostać rozwiązana:

- za porozumiem stron- w każdym czasie,

- z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia przez każdą ze stron.

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 .

3. W razie rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będących wynikiem prawidłowego używania.

1. 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 na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd

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**