*Załącznik nr 3
do Instrukcji dla oferentów*

(wzór)

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR** …………….

zawarta w Sępólnie Krajeńskim w dniu ….......................

pomiędzy:

Gminą Sępólno Krajeńskie, ul. Tadeusza Kościuszki 11, 89-400 Sępólno Krajeńskie, NIP 5040013744

reprezentowaną przez Centrum Sportu i Rekreacji, ul. Chojnicka 19, 89-400 Sępólno Krajeńskie,

w imieniu którego działa Pan mgr inż. Marek Chart - Dyrektora Centrum Sportu i Rekreacji
w Sępólnie Krajeńskim

zwanym dalej: „Wynajmującym”,

a

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

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

NIP: ………………………, PESEL/REGON:……………………………

reprezentowanym przez: …...........................................................................

zwanym w dalszej części „Najemcą”, prowadzącym działalność gospodarczą w oparciu o:

….............................................................................;

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem na warunkach określonych niniejszą umową pomieszczenia stanowiące lokal użytkowy, o powierzchni 65,92m2, usytuowanej na **molo spacerowym** na działce położonej w Dziechowie, od strony promenady przy jeziorze Sępoleńskim w Sępólnie Krajeńskim, oznaczonej w ewidencji geodezyjnej nr 193/5, zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Tucholi, pod KW nr 22911 w skład którego wchodzą:

1. kawiarnia,
2. zaplecze kuchenne,
3. toaleta dla kobiet i osób niepełnosprawnych;
4. toaleta dla mężczyzn,
5. toaleta dla personelu,

wyposażone w:

1. instalację elektryczną;
2. klimatyzację,
3. ogrzewanie (system elektrycznych paneli oraz promienniki);
4. instalację wodno-kanalizacyjną;
5. urządzenia wskazane w protokole zdawczo-odbiorczym.
6. Wynajmujący wyraża zgodę na prowadzenie działalności i sprzedaż alkoholu przez Najemcę także w części zadaszonej o powierzchni 96,50 m2.
7. Wydanie lokalu nastąpi w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, który podpisują obie strony.
8. Najemca będzie wykorzystywał lokal na cele związane z działalnością gastronomiczną - kawiarnia.
9. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego zmienić przeznaczenia wynajmowanego lokalu.

**§ 2**

Umowa zostaje zawarta na czas określony 3 lat od ……………….…. do ………………….. .

**§ 3**

1. Z tytułu najmu Najemca jest obowiązany opłacać czynsz w następującej wysokości:

 *stawka z oferty przetargowej x 65,92* *m² = czynsz netto*  + należny podatek VAT;

 tj. razem czynsz brutto: …........................... zł

2. Najemca oprócz czynszu jest zobowiązany do uiszczania opłat za świadczenia związane
z eksploatacją lokalu, w tym opłaty za:

1. energię elektryczną – według wskazania licznika;
2. zużycie wody - według wskazania licznika;
3. wywóz nieczystości stałych – Najemca jest zobowiązany do podpisania umowy
z podmiotem realizującym ww. usługę i przedstawienia jej Wynajmującemu.

3. Czynsz najmu i inne opłaty, o których mowa w § 3 pkt. 2 płatne są comiesięcznie przez Najemcę w terminie 14 dni od wystawienia faktury na rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT przez Wynajmującego.

4. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu i pozostałych opłat Wynajmujący może naliczyć odsetki ustawowe.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zwiększenia, bez zachowania okresu wypowiedzenia opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu, o których mowa w § 2 pkt. 2 umowy,
w przypadku wzrostu cen opłat niezależnych od Wynajmującego.

6. Odczytów z liczników dokonuje Najemca w ostatnim dniu miesiąca i bez zbędnej zwłoki przekazuje informację Wynajmującemu.

**§ 4**

Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest zobowiązany zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia.

**§ 5**

* 1. Najemca oświadcza, iż przedmiotowy lokal użytkowy odpowiada celom opisanym w niniejszej umowie.
	2. Oddanie w całości lub w części wynajmowanego lokalu w podnajem lub używanie na jakiejkolwiek podstawie prawnej bądź faktycznej osobom trzecim wymaga zgody Wynajmującego.
1. Najemca zobowiązuje się do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym (naprawy, konserwacji, malowania przedmiotu umowy, tj. sufitu, ścian, stolarki okiennej, drzwi od wewnątrz, konserwacji urządzeń grzewczych i klimatyzacji).
2. Najemca może dokonać ulepszeń w lokalu za pisemną zgodą wynajmującego, min. zgodnie
z przepisami prawa budowlanego.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż przez Najemcę alkoholu w szklanych naczyniach, po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń.
4. Najemca zobowiązuje się udostępnić przejście przez powierzchnię zadaszoną o której mowa
w § 1 ust. 1, na teren amfiteatru i mola położonego na jeziorze Sępoleńskim.
5. W przypadku korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu w sposób polegający na wykorzystaniu treści objętych ochroną prawno-autorską ( w tym również praw pokrewnych), na Najemcy ciąży obowiązek uiszczenia wszelkich opłat należnych podmiotom uprawnionym
z tytułu praw autorskich i pokrewnych lub organizacjom zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne naruszenia prawa autorskich lub pokrewnych, których dopuścił się Najemca.
6. Ze względów bezpieczeństwa, Wynajmujący zabezpiecza 1 komplet kluczy do budynku
i zastrzega sobie możliwość wejścia do obiektu w przypadku stwierdzenia zagrożenia mienia lub życia, w sytuacjach awaryjnych i wypadkach, bez konieczności uzyskania zgody Najemcy, niezwłocznie go o tym zawiadamiając telefonicznie.

**§ 6**

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia i bez odszkodowania w następujących przypadkach:

1. jeżeli Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub
z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażony na utratę lub uszkodzenie,
2. jeżeli Najemca dopuści się opóźnienia w zapłacie czynszu najmu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
3. jeżeli Najemca odda przedmiot umowy w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie.
4. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem stron, zawartym w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy w każdym czasie z ważnych przyczyn
z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

**§ 7**

1. Najemca zobowiązuje się w trakcie trwania niniejszej umowy do:

1. zapewnienia czystości w obrębie kawiarni oraz całej części zadaszonej molo,
2. wywozu nieczystości stałych wynikających ze sprzątania ww. obiektów,
3. zapewnienia dostępu do urządzeń teletechnicznych,
4. współpraca w organizowaniu imprez gminnych z jednostkami organizacyjnymi Gminy Sępólno Krajeńskie na molo spacerowym oraz udostępnianie toalet znajdujących się
w kawiarni dla mieszkańców w trakcie ich trwania,
5. zapewnienia odpowiednich warunków sanitarno-higienicznych w toaletach dla klientów,
6. otwierania kawiarni codziennie w godzinach uzgodnionych z zarządcą obiektu oraz otwierania kawiarni podczas trwania imprez organizowanych przez jednostki organizacyjne Gminy Sępólno Krajeńskie na molo spacerowym,
7. każda aranżacja wnętrza powinna zostać uzgodniona z Wynajmującym, wszelkie zmiany najemca może dokonać na własny koszt po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego,
8. organizowanie imprez kulturalno-rozrywkowych i innych spotkań, nie kolidujących
z działalnością jednostek organizacyjnych Gminy Sępólno Krajeńskie na molo spacerowym.

2. Wynajmujący zastrzega, że nie będzie ponosił kosztów adaptacji i ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę.

3. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy (niezależnie od przyczyny jej rozwiązania) nakłady i ulepszenia przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

**§ 8**

1. Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w okresie 7 dni od dnia rozwiązania umowy w stanie niepogorszonym (wymalowanie pomieszczeń).

2. Zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

3. W przypadku, jeżeli Najemca po zakończeniu czasu trwania niniejszej umowy nadal będzie użytkował przedmiot najmu lub jego część, będzie on zobowiązany do zapłaty miesięcznie odszkodowania z tytuły bezumownego korzystania w wysokości dwukrotności czynszu określonego w § 3 niniejszej umowy.

**§ 9**

* + 1. Najemca podaje adres dla doręczeń na potrzeby realizacji niniejszej umowy:
		………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………
		2. W przypadku zmiany adresu Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego pod rygorem uznania, że oświadczenia kierowane do Najemcy na adres podany powyżej traktuje się jako doręczone.

**§ 10**

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy będą dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Ewentualne spory związane z realizacją niniejszej umowy będą rozpoznawane przez Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

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

**Wynajmujący Najemca**