Załącznik
do Zarządzenia Nr 835/07
Prezydenta Miasta Płocka
z dnia 17 lipca 2007r.

UMOWA
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... w Płocku, pomiędzy
.....
zwanym dalej „Wynajmującym", reprezentowanym przez:

.....

a

.....
reprezentowanym przez:

.....
.
zwanym dalej „Najemcą" o następującej treści:

§ *1.*

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania lokal użytkowy położony w Płocku przy ul. Tumskiej 13 o powierzchni ogólnej 344,71 m^2, a Najemca zobowiązuje się do jego użytkowania na warunkach określonych niniejszą umową.
2. Umowa wchodzi w życie z dniem spłaty zadłużenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, jednak nie wcześniej niż z dniem jej zawarcia.

§ *2.*

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu tytułem czynszu za wynajem lokalu kwotę w wysokości 52,22 zł/m^2 *(słownie: pięćdziesiąt dwa 22/100 złote za metr kwadratowy)* tj. 18.000,00 zł. *(słownie: osiemnaście tysięcy złotych)* miesięcznie do 15 każdego miesiąca za dany miesiąc, na konto bankowe Wynajmującego .....
2. Do stawki czynszu wymienionego w ust. 1 Wynajmujący naliczy aktualnie obowiązujący podatek VAT.
3. Strony zgodnie ustalają, że wysokość należnego Wynajmującemu czynszu, za wynajem przedmiotowego lokalu użytkowego, będzie w przyszłości poczynając od dnia ..... korygowana o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych podawanych przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego z początkiem każdego kolejnego kwartału z dołu, ogłaszanych w Monitorze Polskim.
4. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest pokrywać należności z tytułu zużycia mediów w lokalu oraz wywozu nieczystości zgodnie z załącznikiem nr 1 umowy.

5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo zmiany wysokości opłat do wysokości faktycznie ponoszonych koszt oraz podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami, o czym każdorazowo zawiadomi Najemcę pisemnie.
6. Datą zapłaty jest dzień wpływu środk na konto Wynajmującego.
7. Najemca lokalu jest zobowiązany do każdorazowego zawiadamiania Wynajmującego na piśmie o wszelkich zmianach związanych z prowadzoną działalnością, przedłożenia dokumentów będących podstawą zmian, a także adresu prowadzonej działalności i adresu korespondencyjnego.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia Wynajmującego o zmianie danych o któych mowa w ust. 7. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji na skutek nie zgłoszenia zmian Wynajmujący pozostawia ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
9. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu i opłat Wynajmujący doliczał będzie bez dodatkowego zawiadomienia odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

3.

Najemca zobowiązuje się w wynajmowanym lokalu użytkowym, o któym mowa w 1, prowadzić wyłącznie działalność gospodarczą polegającą na prowadzeniu działalności gastronomicznej.

4.

Najemca zobowiązany jest do utrzymania w prowadzonym przez niego lokalu warunków zapewniających przestrzeganie przepisów bhp i ppoż.
W przypadku naruszenia powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do pokrycia Wynajmującemu szkód będących wynikiem zaniedbania Najemcy.

5.

1. Obowiązkiem Najemcy jest utrzymanie w należytym stanie sanitarnym i technicznym pomieszczeń lokalu oraz dokonywania ich naprawy i konserwacji we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Najemcę obciąża również obowiązek pokrycia szkód powstałych z jego winy, dotyczących lokalu i urządzeń budynku służących do wsp➲nego użytku najemców.
3. Wynajmujący jest uprawniony do pobrania kary umownej w wysokości ostatniego czynszu zwiększonego o 100% w przypadku nie opróżnienia lokalu przez Najemcę po rozwiązaniu umowy najmu tytułem rekompensaty za utratę możliwości dysponowania lokalem.
Kara umowna naliczana będzie comiesięcznie do dnia protokolarnego przekazania lokalu. Zastrzega się możliwość dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli Wynajmujący wykaże, że szkoda przekroczyła wysokość ustalonej kary umownej.

6.

1. Ewentualne założenie na budynku reklamy służącej celom Najemcy będzie wymagało zgody Wynajmującego oraz spisania stosownej umowy, zawierającej warunki odpłatności.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż oraz konsumpcję w lokalu napojów alkoholowych w pełnym, dopuszczonym wydawanymi przez uprawnione urzędy koncesjami i pozwoleniami, zakresie. Zgoda ta może zostać cofnięta w przypadku skarg lokatorów budynków.

§ *7.*

Najemca nie może oddawać lokalu w całości bądź w części w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

§ *8.*

Wynajmujący oświadcza, że jakakolwiek zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ *9.*

1. Wykonanie przez Najemcę ulepszeń, prac adaptacyjnych i budowlanych wymaga zgody Wynajmującego wyrażonej na pismie pod rygorem nieważności. Przy czym rozliczenie tych nakładów przy zwrocie lokalu nie uchybia przepisom art. 676 kc.
2. Strony zgodnie oświadczają, że wszelkie nakłady dokonane w trybie §5 umowy najmu z dnia 15.06.2000 r. zostały rozliczone.

§ *10.*

Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia wynajmowanego lokalu od ognia, wody i innych zdarzeń losowych w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy najmu oraz w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy ubezpieczenia zawrzeć umowę cesji wierzytelności na rzecz Wynajmującego.

§ *11.*

1. Umowę niniejszą zawarto na okres 12 miesięcy tj. od dnia .....do dnia .....
2. W przypadku zbycia przez Gminę Płock lokalu, nabywcy będzie przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy za uprzednim 1 - miesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.

§ *12.*

1.Umowa niniejsza może być rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązk§ określonych w § 3, § 7, § 9 i § 10 umowy, a także w przypadku nie uiszczenia należnego czynszu najmu za dwa pełne okresy płatności.
2. Umowa niniejsza może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia przez Wynajmującego w przypadku wydania orzeczenia wskazującego na naruszenie przez Najemcę przepisów ustawy o wychowaniu w trzeźwości, a w szczególności sprzedaży napojów alkoholowych osobom niepełnoletnim i nietrzeźwym.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy po uprzednim 6-miesięcznym powiadomieniu Najemcy, w przypadku przeznaczenia lokalu na cele inne niż użytkowe, lub ze względu na stan techniczny budynku. W tym przypadku Najemcy nie przysługuje prawo do lokalu zamiennego.

§ *13.*

1. Z uwagi na to, że Najemca wynajmował przedmiotowy lokal na podstawie umowy zawartej w dniu 15.06.2000 r., lokal znajduje się w jego posiadaniu.

2. Integralną część niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 15.06.2000 r. oraz protokół odbioru robót z dn. 24.11.2000 r.
3. Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie gorszym niż opisany w protokole zdawczo-odbiorczym z dn. 15.06.2000 r. z uwzględnieniem stanu lokalu po wykonaniu prac remontowych opisanych w protokole odbioru robót z dn . 24.11.2000 r., przy czym dopuszcza się oddanie lokalu w stanie pogorszonym, wynikającym z normalnego używania rzeczy.

 14.

Na zabezpieczenie należności Wynajmującego z tytułu najmu w szczególności niepłacenia czynszu oraz pozostawienia lokalu w pogorszonym stanie Najemca zobowiązuje się:
1.Wpłacić na konto Wynajmującego kaucję stanowiącą równowartość 3-miesięcznego czynszu najmu.
Wynajmujący stwierdza, że Najemca uiścił kaucję w dniu ..... dowód wpłaty nr .....
a) Wpłacona przez Najemcę kaucja będzie przechowywana na rachunku bankowym i będzie podlegała oprocentowaniu w wysokości ustalonej dla rachunków płatnych a'vista w banku właściwym dla Wynajmującego.
b) Z chwilą zakończenia stosunku najmu i wydania lokalu Wynajmującemu kaucja wraz z odsetkami zostanie Najemcy zwrócona, przy czym zostanie ona pomniejszona o należności przysługujące Wynajmującemu z tytułu najmu wg stanu na dzień wydania lokalu.

2. Złożyć podpisany przez siebie opłacony weksel in blanco do sumy wekslowej nie niższej niż trzykrotność czynszu i deklarację wekslową.
Wynajmujący stwierdza, że Najemca złożył weksel i deklarację wekslową w dniu ..... .

 15.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

 16.

Koszty i opłaty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

 17.

W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

 18.

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a trzy Wynajmujący.

WYNAJMUJĄCY *NAJEMCA*