

zawarta w dniu _____ w Lędzinach pomiędzy **Gminą Lędziny** z siedzibą w Lędzinach, ul. Lędzińska 55, 43-143 Lędziny, NIP: 646-10-30-597, REGON: 276258256, reprezentowaną przez:

Burmistrza Miasta Lędziny – mgr Wiesława STAMBROWSKIEGO,

zwaną w dalszej części niniejszej umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....
 prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą
 z siedzibą w, NIP:, REGON,
 zwanym/ą w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

Wynajmujący i Najemca wyrażają wolę zawarcia umowy najmu o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż jest właścicielem działek oznaczonych numerami 66/17 o powierzchni 0,0800 ha, 68/16 o powierzchni 0,0525 ha, zapisanych w księdze wieczystej KA1T/00017272/6 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach oraz działki numer 47/16 o powierzchni 0,1154 ha zapisanej w księdze wieczystej Nr KA1T/00021976/5 prowadzonej przez Wydział V Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Tychach. Na działkach 66/17 i 68/16 zlokalizowany jest budynek o numerze ewidencyjnym 1577 zakwalifikowany wg ewidencji gruntów i budynków jako inny budynek niemieszkalny o powierzchni zabudowy 361 m², w którym mieści się sala konsumpcyjna z zapleczem gastronomicznym oraz siedziba Ochotniczej Straży Pożarnej.

Przedmiotowa nieruchomość:

- oznaczona jest według zapisów ewidencji gruntów i budynków prowadzonej przez Starostwo Powiatowe w Bieruniu w jednostce rejestrowej gruntów 1575 jako B – tereny mieszkaniowe oraz dr - drogi,
 - położona jest w Lędzinach, obręb Lędziny, km. 11 przy ul. Ks. Kontnego 34,
 - nie jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny. W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Lędziny” zlokalizowana jest na terenie usług wolnostojących – do adaptacji.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem pomieszczenia o łącznej powierzchni użytkowej 344,8 m² w budynku przy ul. Ks. Kontnego 34 w Lędzinach - na czas oznaczony dziesięciu lat, licząc od dnia podpisania umowy - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.

Na powierzchnię do wynajęcia składają się:

1. sala taneczna	pow. 76,0 m ²
2. sala konsumpcyjna	pow. 82,0 m ²
3. weranda	pow. 31,5 m ²
4. kuchnia-wydawalnia	pow. 40,0 m ²
5. przygotowalnia	pow. 14,0 m ²
6. magazyn	pow. 7,2 m ²
7. magazyn	pow. 7,8 m ²
8. magazyn	pow. 5,2 m ²
9. korytarz	pow. 5,5 m ²
10. zmywalnia	pow. 4,0 m ²
11. klatka schodowa	pow. 10,0 m ²
12. klatka schodowa	pow. 10,0 m ²
13. klatka schodowa	pow. 10,0 m ²
14. wc	pow. 1,1 m ²
15. szatnia- wc	<u>pow. 40,5 m²</u>
RAZEM:	pow. 344,8 m²

3. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan przedmiotu najmu i przyjmuje go w takim stanie, w jakim znajduje się on na dzień zawarcia umowy oraz zrzeka się roszczeń z tytułu rękojmi.
4. Po upływie terminu obowiązywania umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu bez wezwań i w stanie niepogorszonym.

5. Stan techniczny budynku ocenia się jako dobry. Nieruchomość wyposażona jest w przyłącza: gazowe, energetyczne, wodno-kanalizacyjne, szambo. Zainstalowane są odrębne liczniki: gazowe (w kuchni) i energetyczne. Instalacje elektryczne (z zasilaniem głównym 40A) są w dobrym stanie. Sala taneczna, konsumpcyjna i weranda klimatyzowane. Wentylacja mechaniczna nawiewno-wywiewna. Stolarka okienna PCV, drzwiowa aluminiowa i stalowa. Posadzki wykończone płytkami ceramicznymi, lastriko i parkietem (w sali tanecznej), ściany – gładzią gipsową i płytkami ceramicznymi w części kuchennej.
6. Przekazanie nieruchomości wraz z wyposażeniem, o którym mowa w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

1. Za używanie przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu, wylicytowany w wyniku przeprowadzonego w dniu _____ ustnego przetargu nieograniczonego, który wynosi _____ zł miesięcznie netto. Do powyższej kwoty doliczony zostanie podatek od towarów i usług VAT według obowiązującej stawki.
2. Stawka czynszu najmu podlega waloryzacji - w pierwszym kwartale każdego roku - o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa GUS, począwszy od 2013 roku. Waloryzacja dokonywana będzie w drodze aneksu do umowy.
3. Czynsz najmu płatny będzie w terminie do dnia 10 każdego miesiąca, z góry za dany miesiąc, bez osobnego wezwania w kasie Urzędu Miasta Łęczyny lub przelewem na rachunek bankowy tut. Urzędu.
4. Od niezapłaconego w terminie czynszu najmu pobierane będą odsetki ustawowe.
5. Strony ustalają kaucję w wysokości jednego miesięcznego czynszu najmu, czyli kwotę _____ zł (słownie: _____ zł) stanowiącą zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych.
6. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek bankowy tut. Urzędu prowadzony przez Bank Spółdzielczy Tychy 42 8435 0004 0000 0000 6233 0008, w dniu podpisania umowy najmu.
7. Kaucja zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu przedmiotu najmu przez Wynajmującego po wygaśnięciu umowy najmu.

§ 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za powstałe szkody oraz bezpieczeństwo na wynajmowanej nieruchomości.
2. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia wynajmowanej nieruchomości.
3. Najemca zobowiązany jest ponosić we własnym zakresie wszystkie koszty związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, w szczególności podatki i inne zobowiązania, w tym zgłosić obowiązek podatkowy.
4. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnych umów i ponoszenia opłat z tytułu dostawy wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, wywozu nieczystości.
5. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia remontu sanitariatów znajdujących się w wynajmowanej nieruchomości.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым porządku i czystości.
2. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na wynajmowanej nieruchomości.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego przed końcem 10 – letniego okresu obowiązywania umowy w trybie przewidzianym w § 6 ust. 1 i 2 umowy, najemca ma prawo domagania się zwrotu wartości nakładów poniesionych na remont sanitariatów, przy czym ich wartość ustalona zostanie przez Strony na moment rozwiązania umowy z uwzględnieniem stopnia ich zużycia i amortyzacji. Rozwiązanie przez Wynajmującego umowy w trybie § 6 ust.3, nie daje najemcy prawa do domagania się zwrotu nakładów.

§ 5

Wynajmującemu przysługuje prawo przeprowadzania kontroli wynajmowanej nieruchomości pod względem zgodności jego wykorzystania z celem określonym w niniejszej umowie.

§ 6

1. Umowa najmu może być rozwiązana w czasie jej trwania przez każdą ze stron z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Niniejszą umowę strony mogą rozwiązać w każdym czasie za obopólnym porozumieniem.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w szczególności:
 - a/ jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności
 - b/ wykorzystywania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową.
 - c/ zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu.
4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 3 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i wydać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 7

1. W okresie trwania niniejszej umowy Najemca może przenieść swoje uprawnienia na rzecz osób trzecich wyłącznie za zgodą Wynajmującego.
2. Zawarcie umowy z osobą wskazaną przez dotychczasowego Najemcę nastąpi z uwzględnieniem terminu jej wygaśnięcia określonego w § 1 niniejszej umowy.

§ 8

1. Wynajmujący i Najemca zobowiązują się podjąć działania w celu polubownego rozwiązania wszelkich sporów ewentualnie powstałych pomiędzy stronami, które wynikną ze stosowania umowy lub jej interpretacji.
2. Nieważność lub nieskuteczność któregośkolwiek z postanowień niniejszej umowy nie wpływa na ważność i skuteczność pozostałych jej postanowień. Strony będą dążyły do zastąpienia nieważnego lub nieskutecznego postanowienia innym zapisem, który będzie jak najbardziej zbliżony, taki sam lub podobny w zakresie finansowym i gospodarczym.
3. Spory wynikające z treści niniejszej umowy lub z nią związane rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

§ 9

1. W każdym przypadku wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w dniu wygaśnięcia umowy najmu na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego lub w terminie późniejszym określonym przez Wynajmującego, w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku zwłoki Najemcy w oddaniu przedmiotu najmu ponad termin określony w ust. 1 Wynajmujący jest uprawniony do żądania kary umownej w wysokości 10% miesięcznego czynszu najmu za każdy dzień zwłoki.

§ 10

1. Zmiana warunków umowy do zachowania ważności wymaga formy pisemnej.
2. W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Niniejszą umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z czego jeden dla Najemcy, a dwa dla Wynajmującego.

Najemca

Wynajmujący

WYKAZ WYPOSAŻENIA

l.p.	nazwa	ilość
1	Patelnia elektryczna	2 szt.
2	Kuchnia gazowo – elektryczna	1 szt.
3	Taboret grzewczy (gazowy)	1 szt.
4	Taboret grzewczy (gazowo – elektryczny)	1 szt.
5	Aktywny system bezp. gazowego do pieca AMERICAN	1 szt.
6	Basen 2 – komorowy ze stali nierdzewnej	1 szt.
7	Stół (1900 x 600 x 850)	2 szt.
8	Stół (1400 x 600 x 850)	1 szt.
9	Wyparzacznik gastronomiczny WG – 1	1 szt.
10	Szafa kuchenna	4 szt.
11	Klimatyzator	3 szt.
12	Wózek (800 x 500 x 850)	1 szt.
13	Zlewozmywak dwukomorowy (1200 x 500) + bateria	1 szt.
14	Zlewozmywak dwukomorowy (800 x 600) + bateria mycie naczyń	1 szt.
15	Zlewozmywak dwukomorowy (800 x 600) + bateria obróbka mięsa	1 szt.
16	Zlewozmywak dwukomorowy (1200 x 600) + bateria obróbka warzyw	1 szt.

17	Zlewozmywak jednokomorowy (800 x 600) + bateria obróbka jaj	1 szt.
18	Stoły duże – sala	10 szt.
19	Opraw owadobójcza	1 szt.
20	Garnek wysoki (70l) + pokrywka	1 szt.
21	Garnek wysoki (37l) + pokrywka	1 szt.
22	Garnek niski	1 szt.
23	Miska (31,6 l)	1 szt.
24	Kloc masarski	1 szt.
25	Krajalnico – kloc	1 szt.
26	Wanna okrągła (17l)	1 szt.
27	Sito	1 szt.
28	Praska do ziemniaków	2 szt.
29	Ubijak do ziemniaków	1 szt.
30	Cedzak z rączkami (śr. 36 cm)	1 szt.
31	Cedzak (śr. 22 cm)	2 szt.
32	Garnek	1 szt.
33	Garnek	1 szt.
34	Garnek	3 szt.
35	Garnek (15l)	2 szt.

36	Czajnik bezprzewodowy	1 szt.
37	Czajnik (5,8l)	1 szt.
38	Patelnia	2 szt.
39	Główce grzejnikowe VALUEX GZ – 05	11 szt.
40	Wentylator dachowy	1 szt.
41	Krzesła tapicerowane (żółte)	2 szt.
42	Chłodziarka ARDO MF	1 szt.
43	Chłodziarko – zamrażarka AMICA	1 szt.
44	Karnisze metalowe	17 szt.
45	Lustro	9 szt.
46	Lustro duże (przy szatni)	1 szt.
47	Lustro WC	2 szt.
48	Firana (ozdoba sali tanecznej)	1 szt.
49	Kubel popielniczka	1 szt.
50	Suszarka do naczyń	3 szt.
51	Apteczka	1 szt.
52	krzesła kuchenne	4 szt.
53	Gaśnica mała	3 szt.
54	Gaśnica duża	1 szt.

55	Wiadro metalowe bez pierścienia	2 szt.
56	Obrazy na sali	3 szt.
57	Lampy na sali	4 szt.
58	Lampy na korytarzu	3 szt.