

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: _____

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 oraz część działki nr 47/16 stanowiącą utwardzony kostką brukową teren parkingu o pow. 200 m² (40m x 5m), na którym usytuowanych jest 16 miejsc postojowych - **na czas oznaczony trzech 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	pow. 40,5 m ²
	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 nie pogorszonym.
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 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 2015 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 kwotęzł (słownie:) stanowiącą zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenie 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.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należytym 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.

§ 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 i pomimo udzielenia mu dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu, płatność nie zostanie uregulowana w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
 - b/ 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 odszkodowania 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.

Wynajmujący

Najemca