

UMOWA NAJMU - PROJEKT

zawarta w dniuw Częstochowie pomiędzy :

Komendą Wojewódzką Policji w Katowicach, ul. Lompy 19, 40-038 Katowice

NIP : 634-013-79-13 Regon 270208292

reprezentowaną przez :

Zastępcę Komendanta Wojewódzkiego Policji w Katowicach

- insp. mgr Piotra Kucia

Komendą Miejską Policji w Częstochowie, ul. Popiełuszki 5

reprezentowaną przez :

Komendanta Miejskiego Policji w Częstochowie

- mł. insp. mgr inż. Dariusz Atłasik

zwaną dalej Wynajmującym

a

.....
.....

NIP : Regon wpisaną do KRS nr nr wpisu do rejestru działalności gospodarczej

reprezentowaną przez :

.....

zwaną dalej Najemcą

o następującej treści :

§ 1

Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni 330,18 m², mieszczący się w budynku Komendy Miejskiej Policji w Częstochowie przy ul. Popiełuszki 5,

§ 2

Wymieniona w § 1 nieruchomość stanowi własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie KMP w Częstochowie.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej bez sprzedaży alkoholu.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania uregulowań ustawy z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi dotyczących zakazu sprzedaży, podawania i spożywania napojów alkoholowych na terenie oraz obiekcie będącym w posiadaniu Policji.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania pomieszczeń w należyтым stanie technicznym oraz ponosić wydatki z tym związane.
4. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub w bezpłatne użyczenie osobie trzeciej.
5. Najemca zapewni we własnym zakresie ochronę p.poż. przedmiotu najmu.
6. W razie naruszenia powyższych obowiązków, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym
7. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej w oparciu o własne maszyny, urządzenia i wyposażenie.

8. Wynajmujący przekaze Najemcy w/w lokal na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do :
 - a) wykonywania na własny koszt konserwacji i bieżących remontów pomieszczeń, po uprzednim uzgodnieniu zakresu i terminu prac z nadzorem budowlanym Wydziału Inwestycji i Remontów KWP w Katowicach,
 - b) utrzymania w czystości pomieszczeń, w tym deratyzacji i dezynfekcji,
 - c) ponoszenia kosztów związanych z oczyszczaniem separatora tłuszczu – zgodnie z zaleceniami serwisowymi oraz usuwania wszelkich awarii na koszt własny.
 - d) umożliwienia wejścia do wszystkich pomieszczeń na żądanie służb konserwacyjno-eksploatacyjnych Komendy Miejskiej Policji, po wcześniejszym uzgodnieniu terminu.
 - e) przekazania oficerowi dyżurnemu KMP w Częstochowie kluczy od wszystkich pomieszczeń z zaplombowanym woreczku, celem ich otwarcia w przypadku awarii lub stanu wyższej konieczności.
2. Najemca ma możliwość świadczenia usługi 7 dni w tygodniu od godz. 6.00 do 20.00. Jednakże lokal winien być czynny minimum 5 dni w tygodniu w dni robocze w godzinach od 7.00 do 15.00.

§ 5

Strony ustalają, iż w przypadku konieczności przeprowadzenia prac remontowych nie wynikających z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu, Najemca musi uzyskać zgodę Wynajmującego, a koszty remontu nie będą podlegały zwrotowi.

§ 6

1. Najemca z tytułu korzystania z powierzchni użytkowych uiszczał będzie miesięcznie czynsz najmu w wysokości ... zł za 1 m² powierzchni, do czynszu za najem lokalu zostaną doliczone opłaty za podatek od nieruchomości i gruntu (zgodnie z zajmowaną powierzchnią) liczone po stawce związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej ustalonych przez Radę Miasta w Częstochowie obowiązujących w danym roku podatkowym, oraz podatek za trwałe zarząd (proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni) + podatek VAT wg obowiązującej stawki .
- Załącznik nr 1 do regulaminu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy wysokości stawki za m² - x 330,18 m² =
2. Czynsz określony w pkt. 1 Najemca uiszczał będzie miesięcznie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na konto KWP w Katowicach nr NBP O/O Katowice 05 101012120050502231000000 w terminie 21 dni od daty wystawienia faktury.
Faktura VAT, o której mowa wyżej wystawiona zostanie do 7 dnia każdego miesiąca przy czym pierwsza faktura wystawiona zostanie w terminie 14 dni od daty podpisania niniejszej umowy.
3. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
4. Zwłoka w płatności czynszu spowoduje naliczenie ustawowych odsetek za opóźnienie.
5. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki w płatności czynszu co najmniej przez dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

§ 7

Stawka czynszu najmu ustalona w § 6 pkt 1 może ulegać zmianie w oparciu o obwieszczenie Prezesa GUS w sprawie przyrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych w okresach 1 roku, bez uprzedniego wypowiedzenia stawki czynszowej i dokonywana będzie w formie pisemnego zawiadomienia a obowiązywać będzie od 1 stycznia danego roku, jak również w przypadku zmiany stawek z tytułu podatku od nieruchomości oraz opłaty z tytułu trwałego zarządu.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się w terminie 21 dni od daty wystawienia refaktury VAT lub noty przez Wydział Zaopatrzenia KWP w Katowicach przekazywać na konto KWP w Katowicach nr 55 101012120050502230000000 zwrot opłat związanych ze zużyciem :
 - a) za zużycie wody i odprowadzanie ścieków – wg wskazań podlicznika
 - b) za zużycie energii elektrycznej – wg wskazań podlicznika
 - c) opłata za c.o. proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni- 2,48%
 - d) opłat podwyższonych za jakość i ilość odprowadzanych ścieków do urządzeń kanalizacyjnych według stawek określonych przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Okręgu Częstochowskiego Spółka Akcyjna ustalonych na podstawie przeprowadzonych badań pobranych próbek ścieków - wg obciążenia naliczonego przez odbiorcę ścieków.
 - e) wywóz nieczystości – na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Najemcę
 - f) zużycie gazu – na podstawie odrębnej umowy zawartej przez Najemcę
2. Najemca wyraża zgodę na wystawianie faktur VAT bez jego podpisu.
3. Wykaz miesięcznych należności zostanie dołączony każdorazowo do wystawionej refaktury, noty.
4. Za nieterminowe regulowanie należności, o których mowa wyżej, naliczone będą ustawowe odsetki za opóźnienie.

§ 9

1. Celem zabezpieczenia roszczeń wynikających z niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się wpłacić na rachunek bankowy KWP w Katowicach NBP O/O Katowice nr 91 1010 1212 0050 5013 9120 0000 (rachunek sum depozytowych) kaucję w wysokości trzykrotnej opłaty czynszowej oraz prognozowanych opłat za media co daje kwotę..... złotych, a dokument potwierdzający wpłatę dostarczyć najpóźniej w dniu zawarcia umowy.
2. Kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości w płatnościach, z chwilą ich powstania.
3. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 14 dni od daty podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, na rachunek Najemcy podany w umowie, po pomniejszeniu jej o koszty ponoszone z tego tytułu. Na nr
4. Kaucja nie podlega waloryzacji.

§ 10

Najemca zobowiązany jest używać wynajęty lokal w sposób odpowiadający przeznaczeniu oraz przestrzegać przepisy w zakresie BHP i p.poż. także utrzymywać je w czystości i porządku.

§ 11

Najemca we własnym zakresie ubezpieczy prowadzoną działalność wynikającą z niniejszej umowy w zakresie odpowiedzialności cywilnej na kwotę nie mniejszą niż 100 tys. zł.

§ 12

Nie dotrzymanie przez Najemcę któregoś z warunków umowy, uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

1. Każda ze Stron ma prawo do rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia w przypadku gdy wynajmowana powierzchnia będzie niezbędna Wynajmującemu na inne cele statutowe lub dalsze wykonywanie umowy będzie dla Stron nieopłacalne ekonomiczne.

2. Po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu Najemca jest zobowiązany do opróżnienia pomieszczenia będącego przedmiotem najmu i przekazania go Wynajmującemu w terminie 14 dni licząc od dnia rozwiązania (wygaśnięcia) umowy.
3. Stan pomieszczenia w dniu jego opróżnienia przez Najemcę będzie ustalony protokolarnie przez obie strony.
4. Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot użyczenia w stanie nie pogorszonym jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będących następstwem prawidłowego używania.

§ 14

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat, tj. od dnia do dnia

§ 15

Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

W kwestiach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Wszelkie spory wynikłe w związku z niniejszą umową rozstrzygane będą przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§ 18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach : jeden egzemplarz dla Najemcy i dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA