

UMOWA  
nr: .../OSIR/2023/D

Zawarta dnia .....w Łazach pomiędzy:

Gminą Łazy, ul. Traugutta 15, 42-450 Łazy, NIP: 646-22-68-348  
którą reprezentuje,

Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łazach, ul. Topolowa 1, 42-450 Łazy  
w imieniu którego działa Pan Adrian Kała - Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji  
w Łazach, upoważniony do reprezentowania Gminy Łazy na podstawie pełnomocnictwa  
udzielonego przez Burmistrza Łaz w dniu 30.12.2016 r.  
zwanym w dalszej części umowy Wynajmujący  
a

.....  
zwanym w dalszej części umowy Najemcą

§ 1  
Oświadczenia stron

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada zgodę Burmistrza Łaz na oddanie w najem przedmiot niniejszej umowy.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane przez obowiązujący porządek prawny zezwolenia, koncesje na prowadzenie przez niego działalności gospodarczej.
3. Najemca po dokonaniu oględzin przedmiotu niniejszej umowy oświadcza, że lokal nadaje się do umówionego użytku.

§ 2  
Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oddaje w najem na czas oznaczony wskazany w § 6 ust 1 niniejszej umowy część budynku pływalni, o którym mowa w § 1 ust 1 niniejszej umowy, o łącznej powierzchni 222,17 m<sup>2</sup>.
2. Najemca zobowiązuje się uiszczać miesięcznie, czynsz najmu na zasadach określonych w § 5 niniejszej umowy i wykorzystywać przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gospodarczej tj. kawiarni, małej gastronomii.

§3  
Obowiązki Najemcy

1. Najemca nie może:
  - a) bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokalu w podnajem (nawet bezpłatnie) lub do korzystania osobom trzecim na podstawie innych tytułów prawnych;
  - b) prowadzić działalności gospodarczej z naruszeniem norm obowiązującego porządku prawnego i niezgodnej z charakterem działalności Parku Wodnego Jura.
  - c) zmieniać przeznaczenia lokalu bez pisemnej zgody Dyrektora OSiR
2. Najemca zobowiązuje się:
  - a) użytkować lokal będący przedmiotem najmu wraz z jego wyposażeniem technicznym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w umowie i wymogami prawidłowej eksploatacji;
  - b) do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw i remontów niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym;
  - c) do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarno-epidemiologicznych, BHP, przeciwpożarowych i porządkowych oraz będzie ponosić odpowiedzialność z tego tytułu, w tym wyposaży lokal na własny koszt w niezbędny sprzęt przeciwpożarowy.

- d) wyposażyć pomieszczenie W niezbędne urządzenia do prowadzenia działalności wskazanej w § 2
- e) w okresie objętym umową posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej najemcy za szkody osobowe i rzeczowe w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w lokalu Wynajmującego, Najemca obowiązany jest okazać posiadana polisę Wynajmującemu na jego żądanie.
- t) najemca zobowiązuje się udostępnić Wynajmującemu i innym osobom upoważnionym, przedmiot najmu w celu dostępu do urządzeń technicznych.

3. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne w lokalu, przeróbki lub ulepszenia mogą być dokonywane przez Najemcę na jego koszt, wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.

4. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu zgody Wynajmującego na ich wykonanie.

5. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.

6. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę remontu lokalu polegającego na jego modernizacji, Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.

7. Najemca zobowiązuje się pod rygorem ponoszenia odpowiedzialności za szkodę do niezwłocznego powiadomienia na piśmie Wynajmującego o wszelkich zakłóceniach i awariach, których usunięcie lub naprawa należy do obowiązków Wynajmującego.

8. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt zobowiązany jest utrzymywać czystość w lokalu oraz zorganizować wywóz śmieci, odpadów i nieczystości. W tym celu Najemca zawrze stosowną umowę i jej kopię prześle Wynajmującemu W terminie 14 dni od uruchomienia działalności

#### §4

##### Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz do zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku.

2. Wynajmujący zadba o prawidłowy stan eksploatowanych urządzeń technicznych nieruchomości, wpływających na zapewnienie ciągłości dostaw energii elektrycznej i wody.

3. Wynajmujący zapewni Najemcy ograniczony dojazd do budynku.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych będących jego Własnością lub pozostających w jego dyspozycji, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia lub zdarzeń losowych.

5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty osunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury/rachunku za wykonane prace.

6. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych znajdujących się w lokalu objętym umową najmu.

7. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokalu objętego umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę lokalu i jego infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.

8. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia Najemcy następujących świadczeń:

- 1) dostarczania energii elektrycznej;
- 2) dostarczania ciepłej i zimnej wody oraz odbioru ścieków;

9. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku:

- a) Zwłoki najemcy płatności czynszu najmu za 2 pełne okresy płatności,
- b) Korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu z naruszeniem postanowień niniejszej umowy a także norm prawa powszechnie obowiązującego.

- c) Zaniedbania przedmiotu umowy w stopniu narażającym go na uszkodzenia lub zniszczenia.
- d) przerwy w prowadzeniu kawiarni, małej gastronomii trwającej dłużej niż 3 miesiące.

## §5

### Wynagrodzenie

1. Najemca uiszczał będzie na rzecz Wynajmującego miesięcznie, z góry, do 10-ego dnia każdego miesiąca, czynsz najmu w kwocie .....zł netto powiększony o stawkę należnego podatku VAT.
2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust 1 niniejszego paragrafu ulegnie powiększeniu o:
  - a) Należność z tytułu pobranej przez Najemcę energii elektrycznej, będzie naliczana na podstawie odczytu licznika wewnętrznego i aktualnych cen energii elektrycznej.
  - b) Należność z tytułu opłat za wodę i ścieki doliczone zostaną do czynszu, a ryczałtowa kwota wynosić **będzie 400 zł netto**
3. Płatność następować będzie po uprzednim wystawieniu przez Wynajmującego na rzecz Najemcy faktury VAT, na następujący rachunek bankowy wskazany na fakturze VAT.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmiany wysokości czynszu i innych opłat poprzez wypowiedzenie ich dotychczasowej wysokości najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. **Pierwsze wystąpienie Strony o zmianę umowy nie może nastąpić wcześniej niż 12 miesięcy od daty podpisania umowy. Poziom zmiany wynagrodzenia zostanie ustalony w drodze negocjacji Stron na podstawie wskaźnika rocznego zmiany cen kosztów ogłoszonego w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, ustalonego w stosunku do miesiąca, w którym została sporządzona oferta. Przeliczone w ten sposób wynagrodzenie Najemcy będzie kwotą wyjściową do negocjacji.**

## § 6

### Postanowienia Końcowe

1. Umowę zawarto na czas 5 lat tj. na okres od ..... do .....r.
2. W przypadku zakończenia trwania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.
3. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych mniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygał będzie sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.
6. W przypadku zmiany adresu i innych danych określonych w komparcji Strona zobowiązana jest niezwłocznie powiadomić o tym drugą Stronę. Korespondencję wysłaną zgodnie z aktualnymi danymi przed dniem doręczenia zawiadomienia o ich zmianie, uważa się za prawidłowo doręczoną. Zmiana w/w danych określonych nie stanowi zmiany umowy.
7. Strony niniejszej umowy mogą ją rozwiązać za porozumieniem z zachowaniem terminu wypowiedzenia 3 miesiące. Wypowiedzenie zaczyna bieg pierwszego dnia miesiąca kalendarzowego następującego po złożeniu wypowiedzenia.
8. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach po 1 egz. dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: