

## UMOWA NAJMU

zawarta w dniu ..... roku w Czeladzi pomiędzy:

**GMINĄ CZELADŹ – reprezentowaną przez BURMISTRZA MIASTA CZELADŹ,**

w imieniu którego działa na podstawie upoważnienia Pan **Jakub Kuźdzał**

Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Czeladzi.

zwaną dalej „**Wynajmującym**”

a

.....

.....

Reprezentowaną przez .....

zwanym dalej **Najemcą**

o następującej treści:

### § 1.

1. **WYNAJMUJĄCY** oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie nieruchomością zabudowaną położoną w Czeladzi przy ul. Dehnelów w Parku Grabek, której księga wieczysta o nr KW KA1B/00012125/2 prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Będzinie, na której to znajduje się budynek amfiteatru wraz z terenem przyległym.
2. Przedmiotem najmu jest część opisanej w ust. 1 nieruchomości – budynek usługowy o powierzchni 114,03 m<sup>2</sup> w tym powierzchnia użytkowa wynosi 98,74 m<sup>2</sup> wraz z terenem przyległym o powierzchni 58,0 m<sup>2</sup>, zwane dalej Przedmiotem najmu.

### § 2.

1. **WYNAJMUJĄCY** oddaje, a **NAJEMCA** bierze na podstawie niniejszej Umowy w najem Przedmiot najmu, o którym mowa w § 1, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w terminie do ..... dni do dnia podpisania Umowy na podstawie *Protokołu zdawczo-odbiorczego*.

### § 3

**NAJEMCA** zobowiązuje się na swój koszt do:

1. Uzyskania i posiadania wszelkich prawem przewidzianych pozwoleń i zezwoleń koniecznych do prowadzenia na przedmiocie najmu umówionej działalności gospodarczej,
2. Wykonania zatwierdzonych **WYNAJMUJĄCEGO** przez prac adaptacyjnych dostosowujących przedmiot najmu do zamierzonej działalności.
3. Koniecznego wyposażenia przedmiotu najmu w sprzęt i wyposażenie kuchenne - gastronomiczne,
4. Bieżących remontów i konserwacji sprzętu i wyposażenia przedmiotu najmu celem utrzymania go w stanie niepogorszonym.
5. Utrzymania przedmiotu najmu w czystości oraz stanie zapewniającym bezpieczne i zgodne z przepisami jego użytkowanie, w tym dokonywanie niezbędnych przeglądów budynku i instalacji.

### § 4.

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w Umowie i przepisami prawa, **NAJEMCA** zobowiązuje się do:
  - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 2 ust. 1 umowy, zgodnie z Umową i przepisami prawa,
  - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż.,
  - 3) korzystania z przedmiotu najmu i innych części nieruchomości, na które może oddziaływać działalność **NAJEMCY**, w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego i nieruchomości sąsiednich,
  - 4) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu, utrzymania na przedmiocie najmu i jego bezpośrednim sąsiedztwie porządku i czystości, jego odnawiania oraz utrzymywania należytego stanu zieleni na obszarze przyległym oraz odśnieżonego terenu w okresie zimowym.
  - 5) niedokonywania bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi oraz innych nakładów,
  - 6) nie oddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania lub korzystania na podstawie innego tytułu prawnego jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**,
  - 7) powiadomienia **WYNAJMUJĄCEGO** o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących **NAJEMCĘ**, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
2. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się na przedmiocie najmu, zaistniałych z przyczyn od niego niezależnych. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się na przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na **NAJEMCY** i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. **NAJEMCA** zobowiązuje się przestrzegać przepisów prawa, w tym przeciwpożarowych wymagań techniczno – budowlanych, instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla przedmiotu najmu.
4. **NAJEMCA** wyposaży przedmiot najmu w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z pomieszczeń oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.

## § 5.

1. **NAJEMCA** zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie w szczególności następujących napraw i konserwacji:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
  - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) przepływowych podgrzewaczy wody (elektrycznych), mis klozetowych, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych

urządzeń sanitarnych, w które przedmiot najmu jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,

- 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
  - 6) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania przedmiotu najmu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
  - 7) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
  - 9) innych elementów wyposażenia przedmiotu najmu.
2. Przed przystąpieniem do remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, wymagane jest złożenie przez **NAJEMCĘ WYNAJMUJĄCEMU** szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**.
3. **NAJEMCA** zobowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska, a w szczególności przestrzegania zasad ochrony przed hałasem.

#### § 6.

1. **NAJEMCA** własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac budowlanych, a w szczególności zgody organu architektoniczno-budowlanego na prowadzenie robót na przedmiocie najmu na warunkach określonych w ustawie *Prawo Budowlane*. **NAJEMCA** zobowiązany jest na wezwanie **WYNAJMUJĄCEGO** do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Po zakończeniu umowy **NAJEMCA** nie ma prawa bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji na stałe związanych z nieruchomości wykonanych przez **NAJEMCĘ** na przedmiocie najmu.

#### § 7.

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu w wysokości:

**Lokal użytkowy :**

**98,74 m<sup>2</sup> x ..... zł./1 m<sup>2</sup> netto = ..... zł. netto**

**Teren przyległy:**

**58,0 m<sup>2</sup> x .....zł./1m<sup>2</sup> netto = ..... zł. netto**

**Razem czynsz najmu wynosi: ..... zł. netto miesięcznie**

(słownie: ..... ) powiększoną o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości.

2. **WYNAJMUJĄCY** ma prawo corocznie od dnia 01 lutego, zwaloryzować stawkę czynszu, o której mowa w ust. 1, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co **NAJEMCA** wyraża zgodę.

3. **WYNAJMUJĄCY** będzie wystawiał faktury VAT czynszowe za najem przedmiotu najmu w terminie do 10 dnia każdego miesiąca za miesiąc poprzedni z 14 dniowym terminem zapłaty. **NAJEMCA** zobowiązany jest do uiszczania opłat w terminie wskazanym na fakturze przelewem na konto **WYNAJMUJĄCEGO**.
4. Strony ustalają jako datę zapłaty dzień uznania na rachunku bankowym **WYNAJMUJĄCEGO**.
5. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności, o których mowa niniejszym paragrafie, **WYNAJMUJĄCY** naliczy odsetki w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

#### § 8.

**NAJEMCA** we własnym imieniu zawrze umowy dostawy mediów oraz ponosić będzie opłaty na rzecz dostawców i usługodawców.

#### § 9.

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się do uiszczania opłaty za wywóz nieczystości oraz dzierżawę/kupno pojemników. Opłaty te **NAJEMCA** uiszczać będzie, na podstawie odrębnych umów zawartych przez siebie z odpowiednimi podmiotami.
2. **NAJEMCA** zobowiązany jest do przedłożenia kopii umów, o których mowa w ust. 1 nie później niż 7 dni przed rozpoczęciem działalności na przedmiocie najmu.

#### § 10.

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się do używania przedmiotu najmu określonego w § 2 Umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. **NAJEMCA** zobowiązuje się do wykonania ewentualnej adaptacji przedmiotu najmu oraz przystosowania go do prowadzenia działalności gastronomicznej wyłącznie na swój koszt, bez możliwości żądania od **WYNAJMUJĄCEGO** zwrotu poniesionych nakładów również po zakończeniu Umowy w jakimkolwiek trybie na co **NAJEMCA** wyraża zgodę. Przystosowanie prowadzenia umówionej działalności na przedmiocie najmu nastąpi najpóźniej do ..... r.
3. **NAJEMCA** zobowiązuje się wyłącznie na własny koszt do wykonywania prac konserwacyjnych i remontów/modernizacji bieżących przedmiotu najmu oraz urządzeń i wyposażenia przedmiotu najmu, w celu zapewnienia dobrego stanu technicznego i utrzymania go w stanie niepogorszonym.
4. **NAJEMCA** zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej przez cały okres obowiązywania umowy.
5. Bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO**, **NAJEMCA** nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
6. Każdorazowe zamieszczenie reklamy na przedmiocie najmu oraz jej forma musi uzyskać akceptację **WYNAJMUJĄCEGO**.

#### § 11.

1. **NAJEMCA** zobowiązuje się mieć zawarte przez cały czas obowiązywania Umowy, nie później niż do dnia poprzedzającego dzień, w którym ma nastąpić przekazanie przedmiotu najmu, umowy ubezpieczenia od wszelkiego ryzyka i odpowiedzialności

związanej z realizacją Umowy, oraz do terminowego opłacania należnych składek ubezpieczeniowych, w zakresie:

- 1) od odpowiedzialności cywilnej (OC) **NAJEMCY** z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej, obejmujące swym zakresem, co najmniej szkody poniesione przez osoby trzecie w wyniku śmierci, uszkodzenia ciała, rozstroju zdrowia (szkoda osobowa) lub w wyniku utraty, zniszczenia lub uszkodzenia mienia własnego lub osób trzecich, a także szkody spowodowane błędami (szkoda rzeczowa), powstałe w związku z wykonywaniem działalności objętej przedmiotem Umowy, na kwotę ubezpieczenia nie niższą niż ..... złotych.
  - 2) ubezpieczenia przedmiotu najmu.
2. W razie upływu okresu, na jaki została zawarta umowa ubezpieczenia kolejna umowa zostanie zawarta do ostatniego dnia obowiązywania poprzedniej umowy.

#### § 12.

1. Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia podpisania do dnia ..... r.
2. **WYNAJMUJĄCEMU** służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku:
  - 1) zalegania przez **NAJEMCĘ** z zapłatą jakichkolwiek opłat wynikających z umowy za dwa okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem co najmniej miesięcznego terminu do zapłaty należności,
  - 2) oddania przedmiotu najmu w poddzierżawę, podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody **WYNAJMUJĄCEGO**,
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
  - 4) nierozpoczęcia prowadzenia działalności gastronomicznej w terminie.
  - 5) nie wniesienia kaucji w terminie.
3. **Strony postanawiają, iż WYNAJMUJĄCEMU** przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 5 miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku uzyskania przez Miasto Czeladź dofinansowania na rozbudowę i modernizację amfiteatru, a zaplanowane prace uniemożliwią **NAJEMCY** dalsze prowadzenie działalności gospodarczej.

#### § 13.

1. W razie rozwiązania umowy najmu **NAJEMCA** jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty rozwiązania tej umowy. Wydanie nastąpi na podstawie *Protokołu zdawczo odbiorczego*.
2. W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym mowa w ust. 1 Umowy, **WYNAJMUJĄCY** po upływie 7 dni bez uprzedniego wezwania **NAJEMCY** do zwrotu przedmiotu najmu, może dokonać przejęcia przedmiotu najmu, w formie sporządzonego jednostronnego *Protokołu zdawczo – odbiorczego*, przy udziale powołanej przez siebie co najmniej 3 osobowej komisji. **NAJEMCA** oświadcza, że wyraża zgodę na powyższą formę zwrotu przedmiotu najmu oraz wyraża zgodę na wejście do przedmiotu najmu przez **WYNAJMUJĄCEGO**, w sposób przez niego uznany za najbardziej właściwy celem sporządzenia *Protokołu zdawczo-odbiorczego*.

#### § 14.

1. **NAJEMCA** nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu najmu oraz jego wyposażenia, będące wynikiem normalnego zużycia oraz prawidłowego używania.

2. **NAJEMCA** na czas trwania Umowy wnosi kaucję w wysokości dwukrotności czynszu tj. .... zł. powiększonego o podatek VAT tj. .... zł. co daje kwotę brutto ..... zł. płatną na rachunek bankowy Urzędu Miasta Czeladź ING Bank Śląski oddział Czeladź 33 1050 1269 1000 0008 0214 7595 w dniu podpisania umowy na pokrycie zaległości w należnych płatnościach wynikających z umowy, zniszczeń lub innych roszczeń **WYNAJMUJĄCEGO** wobec **NAJEMCY** wynikających z umowy.

4. Kaucja wniesiona zwrócona zostanie w terminie do 30 dni od dnia podpisania *Protokołu zdawczo-odbiorczego* z uwzględnieniem ewentualnych potrąceń z powodu zniszczeń wyposażenia lub powierzchni użytkowej nie wynikających z prawidłowego użytkowania wykazanych w *Protokole zdawczo-odbiorczym*. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

#### § 15.

1. **NAJEMCA** nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z Umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko **WYNAJMUJĄCEMU**, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu Powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia pod rygorem nieważności dokonania takiego potrącenia.
2. **WYNAJMUJĄCY** nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do przedmiotu najmu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nie leżącymi po stronie **WYNAJMUJĄCEGO**, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. wody, energii elektrycznej).

#### § 16.

1. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu siedziby, adresu mailowego oraz numerów telefonów. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie uważa się za skutecznie doręczony:

- 1) **WYNAJMUJĄCY**: adres korespondencyjny:

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, 41-250 Czeladź ul. Sportowa 2

adres e-mail: [biuro@mosir.czeladz.pl](mailto:biuro@mosir.czeladz.pl) , tel.: 32 265 42 32

- 2) **NAJEMCA**: adres korespondencyjny:

.....

adres e-mail: ..... tel.: .....

3. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonywaniem przedmiotu Umowy są:

1) Ze strony **WYNAJMUJĄCEGO** - Pan/i .....,

tel. ...., adres e-mail: .....

2) Ze strony **NAJEMCY** – Pan/i .....,

tel. ...., adres e-mail: .....

#### § 17.

1. **WYNAJMUJĄCY** zastrzega, że **NAJEMCA** nie może bez pisemnej zgody **WYNAJMUJĄCEGO** powierzyć realizacji Umowy innemu podmiotowi.

2. **NAJEMCA** przyjmuje do wiadomości, że **WYNAJMUJĄCY** nie gwarantuje **NAJEMCY** określonej liczby klientów ani dochodów ze sprzedaży w związku z Umową. Ryzyko gospodarcze prowadzenia działalności na przedmiocie najmu obciąża w całości **NAJEMCĘ**.

#### **§ 18.**

1. Wszelkie załączniki wymienione w Umowie stanowią jej integralną część i stosuje się do nich postanowienia Umowy.
2. Wszelkie zmiany Umowy będą wymagały zgody obu Stron w formie aneksu pod rygorem nieważności.
3. Do spraw nieuregulowanych w Umowie mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 roku Kodeks Cywilny i inne właściwe.
4. Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z realizacją Umowy strony zobowiązują się przede wszystkim załatwić w drodze ugody, a w przypadku nie osiągnięcia porozumienia, sprawy sporne będą rozstrzygane na drodze sądowej przez właściwe miejscowo i rzeczowo dla siedziby **WYNAJMUJĄCEGO** sądy powszechne.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach – po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**