

## UMOWA (PROJEKT)

W dniu .....r. w Solcu Kujawskim pomiędzy:

Gminą Solec Kujawski, ul. 23 Stycznia 7, 86-050 Solec Kujawski NIP 5542892492, działającą przez Ośrodek Sportu i Rekreacji w Solcu Kujawskim, ul. Gen. Stefana Roweckiego „Grotą” 3, 86-050 Solec Kujawski, reprezentowany przez:

Wojciecha Lutowskiego –Dyrektora OSiR

przy kontrasygnacie Romany Faleńczyk – Główniej Księgowej,

zwaną dalej w umowie „Wynajmującym”:

a

.....z siedzibą w .....(.....) ul. ....  
wpisanym/a do .....REGON.....NIP.....,  
reprezentowanym/ą przez:

.....

zwanym/ą dalej „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy wraz z wyposażeniem o powierzchni łącznej 258,54 m<sup>2</sup>, położony na I piętrze w budynku zlokalizowanym w Solcu Kujawskim przy ul. Gen. Stefana Roweckiego „GROTA” 3, zwany dalej lokalem. Lokal składa się z pomieszczeń: sala główna, sala bowlingu, kuchnia główna, kuchnia mała, zaplecze kuchenne, wc z łazienką, wc damskie, wc męskie, wc dla niepełnosprawnych, pomieszczenie socjalne, korytarz, klatka schodowa i wyposażony jest w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, monitoring, centralne ogrzewanie. Wyposażenie lokalu stanowi: bowling z dwoma monitorami, kanapy – szt. 2, zlewozmywak oraz lada barowa.
2. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych uwag i zastrzeżeń oraz, że jest on zdatny do używania zgodnie z przeznaczeniem określonym w ust. 3. Stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń oraz wyposażenia lokalu określa protokół zdawczo – odbiorczy, podpisany przez Strony w dniu wydania Najemcy lokalu, stanowiący integralną część umowy. Protokół stanowi podstawę do dokonania rozliczeń pomiędzy Stronami, po zakończeniu stosunku najmu, przy zwrocie lokalu.
3. Najemca używać będzie lokal z przeznaczeniem na:
  - 1) **działalność gastronomiczną** - o powierzchni 136,44 m<sup>2</sup>,
  - 2) **kręgielnię** - o powierzchni 122,1 m<sup>2</sup>.

### § 2

Zamieszczenie na zewnątrz budynku oraz na ścianach budynku reklam lub szyldów Najemcy, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Ponadto Wynajmujący musi wskazać miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy.

### § 3

1. Najemca nie ma prawa dokonywania istotnych zmian w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Ewentualne planowane adaptacje wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wynajmującym i są dokonywane na wyłączny koszt Najemcy. Po zakończeniu najmu, Najemca pozostawi dokonane adaptacje, Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot ich równowartości.

#### § 4

Najemca zobowiązuje się do :

1. Utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz w należytej czystości i porządku, w tym w sanitariatach oraz ponoszenia kosztów zakupu środków czystości, dbania o lokal oraz jego ochrony przed uszkodzeniem i dewastacją,
2. Utrzymania czystości i porządku przed wejście do budynku, w którym lokal jest usytuowany i w bezpośrednim otoczeniu na zewnątrz budynku, a w okresie zimy do odśnieżania i zapobiegania gołoledzi przed wejściem do budynku.
3. Ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją użytkowanego lokalu oraz kosztów jego utrzymania, a także konserwacji:
  - a) podłóg, okien i drzwi,
  - b) grzejników,
  - c) umywalk, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - d) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - e) innych elementów wyposażenia lokalu przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien,
4. Dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania użytkowanego lokalu w odpowiednim stanie,
5. Zabezpieczenia lokalu przed dostaniem się do niego osób trzecich, po godzinach otwarcia,
6. Ubezpieczenia na własny koszt lokalu oraz znajdującego się w nim mienia stanowiącego własność Najemcy oraz wyposażenie lokalu stanowiącego własność Wynajmującego.,
7. Ponoszenia odpowiedzialności za osoby przebywające w lokalu, w tym klientów,
8. Pokrywania szkód powstałych z winy Najemcy, osób zatrudnionych przez Najemcę, klientów oraz innych osób przebywających w lokalu oraz na terenie nieruchomości i budynku, w którym jest on usytuowany,
9. Usuwania skutków awarii wywołujących szkodę lub grożących jej powstaniem,
10. Udostępniania lokalu Wynajmującemu, po uprzednim ustaleniu przez Strony terminu, w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ..... + VAT (słownie: ..... + podatek VAT), tj. .... zł brutto w ciągu 7 dni od daty wystawienia faktury VAT na konto OSiR Bank Pekao S.A. w Solcu Kujawskim: 12 1240 3507 1111 0010 5530 1126.

2. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu, o czym zawiadamia Najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem, co wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
3. Ponadto Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego, dodatkowe opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu (łącznie z VAT), w rozliczeniu miesięcznym, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT, na wskazane wyżej konto Wynajmującego, z tytułu:
  - a) zużytej energii elektrycznej – wg wskazań licznika i wg obowiązującej stawki,
  - b) dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odbioru ścieków – wg wskazań wodomierzy i wg obowiązujących stawek,
  - c) dostawy ciepła za ogrzanie powierzchni 246,74 m<sup>2</sup> (powierzchnia pomniejszona o zaplecze kuchenne o 11,8 m<sup>2</sup>) wg obowiązującej stawki w sezonie grzewczym,
4. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 3 mogą ulec zmianie z chwilą podwyżki cen zastosowanych przez dostawcę mediów, tj. energii elektrycznej, ciepłej, wody i odbioru ścieków.
5. Wynajmujący o zmianach cen usług, o których mowa w ust. 3 poinformuje Najemcę pisemnie, co nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
6. Najemca zobowiązuje zabezpieczyć lokal w odpowiednią ilość pojemników na odpady oraz do zawarcia umowy z podmiotem odbierającym odpady na ich wywóz i unieszkodliwianie.
7. Najemca jest zobowiązany zgłosić organowi podatkowemu w Urzędzie Miejskim w Solcu Kujawskim i opłacać podatek od nieruchomości za lokal.
8. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu opłat wymienionych ust. 1 i 3, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Czynsz najmu netto, o którym mowa w ust. 1 może być waloryzowany raz w roku o średnioroczny wskaźnik GUS wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni a zmiana stawki czynszu następować będzie na okres następnych 12 miesięcy. Waloryzacja, o której mowa będzie wymagała podpisania przez Strony odrębnego aneksu do umowy.

#### § 6

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 umowy, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.
2. Najemca zobowiązany jest do załatwienia wszelkich formalności prawno – administracyjnych związanych z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą, ponosi odpowiedzialność za osoby pracujące i przebywające w lokalu oraz we własnym zakresie i na własny koszt przystosowuje lokal do prowadzenia w nim działalności gospodarczej
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.
4. Najemcy zabrania się oddać w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobie trzeciej.

#### § 7

1. Umowę zawiera się na czas nieoznaczony wiąże Strony od dnia ....
2. Każdej ze stron przysługuje możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem **3 – miesięcznego** okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Najemca:

- a) narusza istotne postanowienia umowy,
  - b) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za dwa pełne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
  - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób lub zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje narażony na uszkodzenia.
4. Po ustaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia ustania umowy. Wydanie przedmiotu najmu potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym wspólnie przez Strony. Najemca jest zobowiązany odnowić przedmiot najmu i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.
  5. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadającego dwukrotności wysokości czynszu wraz z opłatami, o których mowa w § 5 ust. 3, za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
  6. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku odnowienia lokalu, Wynajmujący obciąży kosztami niezbędnych robót Najemcę, zlecając wykonanie tych czynności podmiotowi trzeciemu.

#### § 8

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wytycznych Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii.
2. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Jeżeli nieważnością objęta będzie część postanowień niniejszej umowy, pozostałe postanowienia pozostają w mocy, zaś na miejsce nieważnych postanowień umowy wejdą odpowiednie przepisy prawa.
5. Ewentualne spory powstałe na tle niniejszej umowy, których strony nie będą w stanie rozwiązać ugodowo, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego

#### § 9

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Załącznik:

- protokół zdawczo-odbiorczy z dnia ...

