

**UMOWA NAJMU nr ...../2024**

zawarta w dniu .....2024r. pomiędzy:

**1/ Miastem Gorlice, ul. Rynek 2, 38-300 Gorlice, NIP: 738-212-55-07**

**działającym przez**

**Ośrodek Sportu i Rekreacji w Gorlicach** z siedzibą w Gorlicach przy ul. Sportowej 9 reprezentowanym przez:

Mariusza Duszowicza- Dyrektora OSiR

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej OSiR – Beaty Błaszczyk

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

**2/ Firmą .....**

.....

.....

zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

1. Na mocy niniejszej umowy Wynajmującego oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy o pow. 53,1 m<sup>2</sup>, znajdujący się na terenie lodowiska, wchodzącego w skład kompleksu obiektów sportowych Wynajmującego, przy ul. Sportowej 9 w Gorlicach, wraz z podstawowym wyposażeniem według stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Lokal określony w ust. 1 posiada przyłącze instalacji: wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej i wentylacyjnej.

§ 2

1. Najemca zobowiązuje się korzystać z lokalu stanowiącego przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej.
2. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt.
3. Najemca przedstawi Wynajmującemu do akceptacji wizualizację i projekt aranżacji pomieszczeń oraz lady gastronomicznej.
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§ 3

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz najmu w kwocie ..... zł netto miesięcznie (..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu x 53,1 m<sup>2</sup>), plus podatek od towarów i usług, w wysokości ..... zł, co daje łącznie kwotę ..... zł brutto (słownie: .....).
2. Czynsz najmu płatny będzie tylko za okres otwarcia lodowiska, z tym że w przypadku niepełnego miesiąca otwarcia lodowiska (listopad-marzec) czynsz najmu będzie płatny proporcjonalnie do dni otwarcia lodowiska w tym miesiącu.
3. Należność za najem pomieszczeń będzie płatna przez Najemcę z dołu, na podstawie wystawianych faktur VAT, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, w okresach miesięcznych, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego - Bank Spółdzielczy w Bieczu 40 8627 0001 2002 3018 3805 0001.
4. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
5. W przypadku zwłoki w uiszczeniu czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z regulacją przewidzianą w ustawie z dnia 08 marca 2013r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

6. Najemca wpłaci w dniu zawarcia niniejszej umowy, na rachunek bankowy Wynajmującego Bank Spółdzielczy w Bieczu 40 8627 0001 2002 3018 3805 0001, kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu liczonego w kwocie brutto.
7. Wynajmujący ma prawo potrącenia z kwoty kaucji zaległego czynszu i innych opłat eksploatacyjnych obciążających Najemcę.
8. Kaucja wniesiona, pomniejszona o ewentualne należności i koszty obsługi bankowej oraz powiększona o odsetki, będzie zwrócona w terminie jednego miesiąca po zakończeniu umowy i obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego.

#### § 4

1. Czynsz najmu podlega waloryzacji o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Monitorze Polskim, za poprzedni rok kalendarzowy. Waloryzacja będzie dokonywana ze skutkiem na dzień 1 lutego każdego kolejnego roku trwania okresu najmu. Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce ze skutkiem na dzień 1 lutego 2025r. Wynajmujący poinformuje Najemcę o zmianach w wysokości czynszu wywołanych jego waloryzacją, najpóźniej do ostatniego dnia lutego danego roku kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu poprzez jego waloryzację nie wymaga zawarcia aneksu zmieniającego niniejszą umowę.
2. Czynsz najmu może ulec podwyższeniu o kwotę wzrostu podatku od nieruchomości od przedmiotu najmu. Zmiana wysokości czynszu wynikające ze wzrostu podatku od nieruchomości nie wymaga zawarcia aneksu zmieniającego niniejszą umowę.

#### § 5

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu korzystania z energii elektrycznej, wody i kanalizacji.
2. Opłaty z powyższego tytułu rozliczane będą na podstawie faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się uregulować należność wynikającą z faktury VAT, o której mowa w ust. 2, w terminie 14 dni, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku Spółdzielczym w Bieczu 40 8627 0001 2002 3018 3805 0001.
4. Podstawę wystawienia faktury VAT, o której mowa w ust. 2 będzie stanowił dokonany przez Wynajmującego odczyt licznika i wysokość kosztów dostarczenia Najemcy przez Wynajmującego mediów określonych w ust. 1.
5. Czynsz najmu określony w § 3 obejmuje koszty c.w.u.
6. Najemca ponosi we własnym zakresie opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

#### § 6

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z umową i z jego przeznaczeniem. Jakkolwiek zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania zasad i przepisów obowiązujących na terenie obiektu lodowiska, dostosowania godzin otwarcia lokalu stanowiącego przedmiot najmu do funkcjonowania lodowiska oraz dbania o stan techniczny i estetyczny przedmiotu najmu.
3. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień ust. 2 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami sprzątnięcia lub usunięcia szkody.
4. Najemca nie może oddać przedmiotu najmu lub jego części do używania osobie trzeciej bez pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie udostępnić przedmiot najmu Wynajmującemu na jego żądanie, w szczególności w przypadku awarii lub konieczności prowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia przedmiotu najmu lub wykonania na nim prac remontowych.
6. Najemca nie ma prawa umieszczania żadnych reklam czy oznaczeń Najemcy na przedmiocie najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.

7. Wszelkie ulepszenia i modernizacje podnoszące standard i stan techniczny przedmiotu najmu mogą być dokonywane po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i po zawarciu przez strony stosownego porozumienia w tym przedmiocie, przy czym Najemca zrzeka się wobec Wynajmującego wszelkich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów.

#### § 7

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

#### § 8

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu lokalu w takim stanie, w jakim został mu wydany.

#### § 9

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na przedmiocie najmu w czasie obowiązywania niniejszej umowy.
2. Podstawę ustalenia rozmiarów szkody i terminu jej usunięcia będzie stanowił sporządzony przez Wynajmującego protokół z oględzin szkody. Oględziny zostaną przeprowadzone w obecności przedstawiciela Najemcy oraz w uzasadnionych przypadkach przedstawiciela Urzędu Miasta Gorlice, w zależności od decyzji Wynajmującego. Niestawiennictwo przedstawiciela Najemcy pomimo jego prawidłowego powiadomienia o terminie oględzin nie wstrzymuje ich przeprowadzenia i sporządzenia protokołu.
3. Najemca zobowiązany jest przystąpić do usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący może powierzyć usunięcie szkody innej osobie niż Najemca na koszt Najemcy, jeżeli Najemca nie usunął tej szkody w wyznaczonym terminie.

#### § 10

Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia 01.11.2024r. do dnia 31.10.2027 r.

#### § 11

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia pomiędzy jej stronami.
2. W przypadku zaistnienia ważnych powodów stronom przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, z zastrzeżeniem ust. 3. Za ważne powody ze strony Najemcy uznaje się w szczególności brak dochodów z działalności gospodarczej prowadzonej w postaci lokalu gastronomicznego lub ich bardzo niski poziom, uniemożliwiające terminową zapłatę czynszu najmu. Za ważne powody ze strony Wynajmującego uważa się rezygnację z działalności gastronomicznej w wynajmowanym lokalu, zmianę funkcji tego lokalu, niezbędność lokalu dla własnych potrzeb Wynajmującego.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym oraz bez wyznaczania Najemcy dodatkowego terminu na wykonanie zobowiązań umownych, w następujących przypadkach, jeżeli:
  - 1) Najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej jeden okres płatności,
  - 2) Najemca zmienił bez zgody Wynajmującego przeznaczenie przedmiotu najmu,
  - 3) działanie lub zaniechanie Najemcy naraża Wynajmującego na szkodę,
  - 4) zaistniała niemożliwość używania przedmiotu najmu lub nastąpiło istotne utrudnienie w używaniu przedmiotu najmu.
  - 5) Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego oddał przedmiot najmu lub jego część do używania osobie trzeciej,
  - 6) Najemca nie wpłacił kaucji, o której mowa w § 3 ust. 6.

#### § 12

1. Najemca zobowiązuje się zawiadamiać Wynajmującego o każdej zmianie adresu swojej siedziby oraz zmianie formy organizacyjno - prawnej w terminie 7 dni od daty zaistnienia zmiany.
2. Wszelka korespondencja ze skutkami doręczenia, pomiędzy stronami umowy do czasu wskazania innego adresu do doręczeń będzie kierowana pod adresy wskazane w umowie.

#### § 13

Wszelkie zmiany umowy oraz jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

1. W sprawach nieuregulowanych w umowie stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

#### § 15

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

**Wynajmujący**

**Najemca**

W załączeniu:  
Protokół zdawczo-odbiorczy