

UMOWA NR/2025

W dniu2025 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 „Grota” 3, 86-050 Solec Kujawski, reprezentowany przez:

Wojciecha Lutowskiego –Dyrektora OSiR

przy kontrasygnacie Edyty Zientarskiej – Główniej Księgowej,

zwaną dalej w umowie „Wynajmującym”

a

Panem/Panią prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej posiadającą nr REGON NIP

zwanym dalej „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o łącznej powierzchni **277,4 m²**, mieszczący się w budynku Krytej Pływalni Ośrodka Sportu i Rekreacji w Solcu Kujawskim przy ul. Gen. Stefana Roweckiego „GROTA” 3, składający się następujących pomieszczeń:
 - sala konsumpcyjna z bufetem o powierzchni **170 m²**,
 - zaplecze kuchenne o powierzchni **107,4 m²**,wyposażony w instalacje: wodno-kanalizacyjną, elektryczną, wentylacyjną, centralne ogrzewanie. Dostępny do użytkowania bezpłatnie jest korytarz.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest działającym w imieniu właściciela przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że oddaje Najemcy do używania lokal opisany w ust.1, który Najemca będzie wykorzystywał na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej.
4. W lokalu prowadzona będzie działalność gastronomiczna - **restauracja**.
5. 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. 4
6. 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.

§ 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 wejściem 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) umywalek, 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 do zapłaty czynszu miesięcznego za przedmiot najmu **w wysokości: zł netto (słownie: netto)** obliczony wg. stawki umownej za powierzchnię użytkową - zł/m² (słownie: netto) wynajętej powierzchni. Do stawki netto doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących stawek.
2. Zapłata czynszu następować będzie na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy OSiR Bank Pekao S.A. w Solcu Kujawskim: 12 1240 3507 1111 0010 5530 1126 bądź w kasie OSiR.
3. Faktura będzie wysyłana Najemcy drogą elektroniczną na podany przez Najemcę e-mail.....,
4. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu, o czym zawiadamia Najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem, co wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.
5. Ponadto Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego, dodatkowe opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu (łącznie z podatkiem VAT), w rozliczeniu miesięcznym, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT, na wskazany wyżej rachunek bankowy 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 206,60 m² (powierzchnia pomniejszona o część zaplecza kuchennego) wg obowiązującej stawki w sezonie grzewczym,
 - d) za korzystanie z WC – 80,00 zł + VAT (bez zabezpieczenia ze strony OSiR środków sanitarnych)
6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 5 mogą ulec zmianie z chwilą podwyżki cen zastosowanych przez dostawcę mediów, tj. energii elektrycznej, ciepłej, wody i odbioru ścieków.
7. Wynajmujący o zmianach cen usług, o których mowa w ust. 5 poinformuje Najemcę pisemnie, co nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.
8. Najemca zobowiązuje zabezpieczyć lokal w odpowiednią ilość pojemników na odpady oraz do zawarcia umowy z podmiotem odbierającym odpady na ich wywóz i unieszkodliwianie.
9. Najemca jest zobowiązany zgłosić wynajem organowi podatkowemu w Urzędzie Miejskim w Solcu Kujawskim i opłacać podatek od nieruchomości za lokal.
10. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu opłat wymienionych ust. 1 i 5, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.
11. Czynsz najmu netto, o którym mowa w ust. 1 podlegać będzie waloryzacji 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.
Pierwsza waloryzacja będzie miała miejsce w miesiącu styczniu 2027 r. Przedmiotowa zmiana nie wymaga każdorazowego sporządzania aneksu do Umowy. Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie o wysokości zmienionej stawki czynszu.
W przypadku deflacji stawki czynszu pozostają bez zmian.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 4 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 nieokreślony.
2. Umowa zostaje podpisana z dniem2025 r. Wynajem następuje od dnia 1 października 2025 r. Za pierwszy miesiąc użytkowania najemca będzie płacił za zużyte media i połowę czynszu w związku z adaptacją pomieszczeń.
Działalność komercyjna rozpocznie się z dniem2025 r.
3. Każdej ze stron przysługuje możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem **3 – miesięcznego** okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. 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.
5. Po ustaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, 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.
6. 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. 1 i 5, za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.
7. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku odnowienia lokalu, Wynajmujący obciąży kosztami niezbędnych robót Najemcę, zlecając wykonanie tych czynności podmiotowi trzeciemu.

§ 8

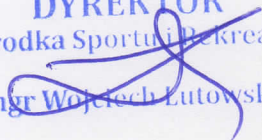
1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania wytycznych Rady Ministrów w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w przypadku wystąpienia stanu epidemii.
2. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Jeżeli nieważnością objęta będzie część postanowień niniejszej umowy, pozostałe postanowienia pozostają w moc, 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

DYREKTOR
Ośrodka Sportu i Rekreacji

mgr Wojciech Lutowski

Ośrodek Sportu i Rekreacji
ul. gen. Stefana Roweckiego „Grota” 3
86-050 Solec Kujawski,
tel. 52/387 20 16,
NIP 554-23-42-952