

## UMOWA NAJMU

zawarta w Sosnowcu, w dniu ..... pomiędzy:

**Gminą Sosnowiec** z siedzibą: 41-200 Sosnowiec, al. Zwycięstwa 20, NIP: 644 345 36 72, działającą przez swoją jednostkę budżetową: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Sosnowcu, 41-200 Sosnowiec, ul. 3 Maja 41, w imieniu której na podstawie udzielonego pełnomocnictwa działa:

**Jerzy Górak – Dyrektor MOSiR,**  
zwaną w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

.....  
.....  
zwanym w dalszej części umowy „**Najemcą**”.

### PRZEDMIOT UMOWY

#### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na warunkach określonych w niniejszej umowie stoki narciarskie wraz z infrastrukturą sportową przeznaczoną do jazdy na nartach / snowboardzie oraz pomieszczenie administracyjne o powierzchni użytkowej 9m<sup>2</sup> - położone na terenie zarządzanego przez Wynajmującego obiektu sportowego – Kompleksu Rekreacyjno-Sportowego przy ul. 3 Maja 51 w Sosnowcu.
2. Strony uzgadniają, że Najemca będzie używał stoków narciarskich sposobem niewyłączny, tj. wspólnie z innymi podmiotami, które wykupiły u Wynajmującego karnety / bilety wstępu lub korzystają ze stoków za zgodą Wynajmującego, z kolei pomieszczenie użytkowe zostało oddane do wyłącznego użytku przez Najemcę.
3. Strony uzgadniają, iż w obrębie przedmiotu najmu Najemca zorganizuje profesjonalną szkołę narciarską, w ramach której będzie prowadzić odpłatne zajęcia nauki / doskonalania jazdy na nartach / snowboardzie z zastrzeżeniem postanowień § 11.

#### § 2

1. Strony uzgadniają, iż w imieniu Najemcy zajęcia będą każdorazowo prowadzone przez wykwalifikowanych i posiadających właściwe licencje instruktorów.
2. Wynajmujący nie ma wpływu na sposób i zakres prowadzonych przez Najemcę zajęć. Odpowiedzialność oraz wszelkie koszty i ryzyka związane z organizacją i prowadzeniem zajęć obciążają Najemcę.
3. Przychody z tytułu prowadzenia zajęć będą stanowić wyłączny przychód Najemcy.

### OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

#### § 3

1. Wynajmujący oświadcza, iż może dysponować przedmiotem najmu na potrzeby zawarcia i wykonania umowy.
2. Najemca zapewnia, że zapoznał się z aktualnym stanem przedmiotu najmu, jego wyposażeniem oraz parametrami technicznymi i użytkowymi. Najemca nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek uwag.

#### § 4

1. Strony oświadczają, że są w pełni umocowane i władne do zawarcia oraz wykonania umowy.
2. Strony zapewniają się wzajemnie, że zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza praw lub obowiązków innych podmiotów oraz że nie istnieją jakiejkolwiek okoliczności faktyczne lub prawne, które mogłyby z tego tytułu narazić je na odpowiedzialność wobec osób trzecich.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, a także zgodnie z celem najmu określonym w niniejszej umowie.
2. Najemca nie może podejmować jakichkolwiek działań, które uniemożliwiałyby prowadzenie przez Wynajmującego działalności statutowej, w pozostałej części obiektu Wynajmującego.

## § 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wszystkich regulaminów, przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących na terenie obiektu Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości oraz do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich okolicznościach, które w sposób negatywny mogłyby wpłynąć na porządek lub bezpieczeństwo w obrębie przedmiotu najmu.

## § 7

1. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu (a w szczególności nakłady i ulepszenia w postaci adaptacji pomieszczeń), Najemca dokonuje wyłącznie na własne ryzyko i na własny koszt, bez uprawnienia do ich zwrotu po rozwiązaniu umowy najmu oraz bez prawa do żądania zapłaty wynagrodzenia za pozostawione nakłady i ulepszenia.
2. Najemca zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń o zwrot nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiot najmu oraz roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za pozostawione nakłady i ulepszenia.

## § 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu najmu w każdym czasie.
2. Na żądanie jednej ze stron, z kontroli należy sporządzić pisemny protokół.

## § 9

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub do innego odpłatnego bądź nieodpłatnego używania innym podmiotom.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie posiada uprawnień do zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, celu najmu oraz do dokonywania robót budowlanych, modernizacyjnych, remontowych etc.

## § 10

1. W okresie ferii zimowych w województwie śląskim, Najemca zobowiązuje się zorganizować nieodpłatne, grupowe zajęcia nauki jazdy na nartach i snowboardzie przeznaczone dla dzieci w wieku do lat 15.
2. Zajęcia, o których mowa w ust. 1 zostaną przeprowadzone w łącznym wymiarze ..... godzin. Strony uzgadniają, że precyzyjne określenie terminów poszczególnych zajęć nastąpi w trybie kontaktów roboczych.

## OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

### § 11

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres **od dnia 1 grudnia 2024 do dnia 28 lutego 2025r.**
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy do dnia 31 marca 2025 roku. Przedłużenie okresu obowiązywania umowy wymaga spisania aneksu.

### § 13

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:
  - a) Przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu do realizacji jego zadań, celów, przedsięwzięć bądź inwestycji, w tym do wykonania jakichkolwiek prac, robót budowlanych, konserwatorskich, modernizacyjnych, przystosowawczych etc.
  - b) Stwierdzenia, że Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z postanowieniami umowy.
  - c) Wystąpienia innych ważnych przyczyn, które determinują konieczność rozwiązania niniejszej umowy.

2. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- a) Zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
- b) Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.

3. Oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 14

1. Wskazany w § 12 okres obowiązywania umowy oraz obowiązek zapłaty czynszu za ten okres nie są uzależnione od warunków atmosferycznych umożliwiających realizację przez Najemcę odpłatnych zajęć.

2. Najemca w całej rozciągłości przyjmuje ryzyko braku możliwości organizacji i przeprowadzenia zajęć w sytuacji wystąpienia niesprzyjających dla tego typu działalności warunków atmosferycznych. Najemca akceptuje fakt, iż wystąpienie takich okoliczności nie zwalnia go z obowiązku zapłaty czynszu w pełnej wysokości.

### ŚWIADCZENIA NAJEMCY

#### § 15

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości: ..... zł netto (słownie: .....). Kwota ta będzie w każdym miesiącu powiększana o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką. Czynsz obejmuje:

- a) Należności za korzystanie z przedmiotu najmu w kwocie: ..... zł netto.
- b) Należności z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi: w kwocie: ..... zł netto.

2. Wynajmujący legitymuje się prawem do podwyższenia czynszu za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Oświadczenie w tym przedmiocie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 16

1. Należności z tytułu czynszu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry, w okresach miesięcznych, każdorazowo do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy nr 70 1020 2313 0000 3402 0579 7677. Za dzień płatności strony przyjmują dzień zaksięgowania przelewu na rachunku bankowym Wynajmującego.

2. Wynajmujący będzie wystawiać Najemcy faktury VAT odrębnie za każdy miesiąc kalendarzowy. Najemca wyraża zgodę na wystawianie przez Wynajmującego faktur w wersji cyfrowej i zezwala mu na przysyłanie faktur za wykorzystaniem poczty elektronicznej na następujący adres mailowy: .....

3. W razie uchybienia terminom płatności czynszu, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto, Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek przysługuje od Najemcy bez wezwania, rekompensata za koszty odzyskiwania należności, w wysokości określonej przez przepisy ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych.

#### § 17

1. W przypadku nie przeprowadzenia przez Najemcę zajęć opisanych w § 10 z przyczyn od niego zależnych, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 100,00 zł (słownie: sto złotych) za każdą godzinę nieprzeprowadzonych zajęć.

2. Należności z tytułu kary umownej Wynajmujący udokumentuje poprzez wystawienie noty księgowej z terminem płatności 14 dni. Nota zostanie przesłana Najemcy na adres mailowy wskazany w § 16 ust.

#### § 18

1. Najemca zobligowany jest do samodzielnego opłacania podatku od nieruchomości z tytułu używania pomieszczenia administracyjnego, o którym mowa w § 1 ust. 1. W tym celu Najemca w terminie 14 dni licząc od zawarcia niniejszej umowy złoży do Urzędu Miejskiego w Sosnowcu deklarację podatkową.

2. Najemca będzie uiszczać należny podatek od nieruchomości w oparciu o aktualnie obowiązujące na terenie Gminy Sosnowiec stawki podatkowe oraz w terminach określonych w obowiązujących przepisach prawnych. Płatności z tytułu podatku od nieruchomości będą dokonywane z pominięciem Wynajmującego, tj. bezpośrednio na rachunek Gminy Sosnowiec.
3. Najemca został poinformowany o możliwości przeprowadzenia przez organy podatkowe Gminy Sosnowiec kontroli przedmiotu najmu pod względem jego prawidłowego opodatkowania podatkiem od nieruchomości.
4. Wynajmujący upoważniony jest do przekazania kopii niniejszej umowy do Wydziału Podatków w Urzędzie Miejskim w Sosnowcu.

## **POSTANOWIENIA DODATKOWE**

### **§ 19**

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, zamiast czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

### **§ 20**

1. Strony w pełnym zakresie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu szkód wyrządzonych Najemcy przez osoby trzecie lub wskutek zdarzeń losowych.
2. Wynajmujący nie zapewnia ochrony przedmiotu najmu. W konsekwencji, Najemca własnym kosztem i staraniem zobligowany jest do zabezpieczenia majątku / mienia zgromadzonego w obrębie przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie majątku / mienia Najemcy lub osób trzecich znajdującego się w obrębie przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu najmu.
5. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie zdarzenia / szkody / wypadki, które mogą powstać w toku używania lub nie zabezpieczenia przedmiotu najmu.
6. Najemca przyjmuje odpowiedzialność za utratę, uszkodzenie i zniszczenie mienia oddanego mu do używania na podstawie niniejszej umowy. W przypadku wystąpienia tego typu zdarzeń, Najemca zobowiązany będzie w pełnej wysokości pokryć szkody z tego tytułu, poprzez zapłatę Wynajmującemu odpowiedniej kwoty pieniężnej.

### **§ 21**

1. Wszelkie ryzyka oraz koszty związane z prowadzeniem działalności w obrębie przedmiotu najmu obciążają wyłącznie Najemcę.
2. W związku z ryzykiem ewentualnych roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy z tytułu nie wykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy oraz za wyrządzone szkody, Najemca zobowiązany jest posiadać i utrzymywać ważną przez cały okres obowiązywania umowy - polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności cywilnej.

### **§ 22**

1. Najemca akceptuje fakt, iż w obrębie przedmiotu najmu Wynajmujący uprawniony będzie do organizacji imprez sportowych/ rekreacyjnych / artystycznych / kulturalnych, które mogą utrudnić prowadzenie zajęć w ramach szkoły narciarskiej. Najemca zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń z tego tytułu.
2. Najemca akceptuje fakt, iż zlokalizowana na stoku infrastruktura sportowa może ulec awarii bądź wymagać podjęcia przez Wynajmującego działań o charakterze konserwacyjnym, serwisowym, modernizacyjnym etc.

### **§ 23**

Wynajmujący gwarantuje Najemcy wyłączność prowadzenia odpłatnych zajęć nauki / doskonalenia jazdy na nartach / snowboardzie w obrębie przedmiotu najmu.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

#### § 24

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
2. Umowa podlega prawu polskiemu. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w dwóch dla Wynajmującego i w jednym dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

DYREKTOR  
  
Jerzy Górak

