

UMOWA NAJMU - wzór

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,

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 niniejszą umową: część pomieszczenia holu głównego o powierzchni użytkowej 2 m², położonego w obiekcie sportowym Wynajmującego Pływalnia Ktyta przy ulicy Bohaterów Monte Cassino 46a W Sosnowcu, w celu usytuowania przez Najemcę automatu vendingowego do sprzedaży asortymentu pływackiego zgodnie z załączoną ofertą z dnia

2. Przedmiot najmu zostaje oddany Najemcy w celu prowadzenia działalności handlowej.

3. Przedmiot najmu posiada dostęp do energii elektrycznej i wody.

4. Przed zawarciem niniejszej umowy strony precyzyjnie ustaliły miejsce, w którym Najemca posadowi automat.

§ 2

1. Najemca samodzielnie posadowi i zainstaluje automat w obrębie przedmiotu najmu.

2. Prowadzona w obrębie przedmiotu najmu sprzedaż produktów będzie odbywać się wyłącznie na rachunek, odpowiedzialność i ryzyko Najemcy.

OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, iż może dysponować przedmiotem najmu na potrzeby zawarcia i wykonania niniejszej umowy.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem działalności Wynajmującego, a ponadto z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektu, w obrębie którego położony jest przedmiot najmu.

3. Najemca zapewnia, że zapoznał się z lokalizacją, parametrami oraz warunkami użytkowymi przedmiotu najmu, Najemca nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek uwag / zastrzeżeń.

§ 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.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym.

2. Najemca zobligowany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wszystkich regulaminów, przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących na terenie obiektu Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca ma prawo poczynić nakłady lub ulepszenia na przedmiot najmu wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i tylko w zakresie z nim uzgodnionym.
2. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu 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.
3. 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, a ponadto roszczeń odszkodowawczych z tego tytułu.

§ 8

Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w porządku i czystości.

§ 9

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

§ 10

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.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

§ 11

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres **od dnia 1 stycznia 2026r. do dnia 31 grudnia 2027r.**
2. Przedłużenie najmu może nastąpić wyłącznie poprzez zawarcie nowej umowy.

§ 12

Strony dopuszczają możliwość polubownego rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. Rozwiązanie umowy w tym trybie, wymaga złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woli w formie pisemnej, wraz z precyzyjnym określeniem terminu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

§ 13

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za miesięcznym 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) Zmiany przeznaczenia oddanej w najem nieruchomości, na podstawie jakichkolwiek zamierzeń bądź planów Wynajmującego.
 - c) Przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu dla realizowania działalności statutowej.
 - d) Stwierdzenia, że Najemca używa przedmiot najmu w sposób niezgodny z postanowieniami umowy.
 - e) Wystąpienia innych ważnych przyczyn, które determinują konieczność rozwiązania niniejszej umowy.
2. Najemca zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za miesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku stwierdzenia, że prowadzona w obrębie przedmiotu najmu działalność jest nierentowna.
3. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. 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) Oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do innego używania na rzecz innych podmiotów bez zgody Wynajmującego.

- c) Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

ŚWIADCZENIA NAJEMCY

§ 15

1. Z zastrzeżeniem ust. 2 z tytułu najmu, 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.
2. Z dniem 1 marca 2027 roku czynsz, o którym mowa w ust. 1 zostanie podwyższony o średnioroczny wskaźnik wzrostu towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Podwyższenie czynszu w tym trybie nie stanowi zmiany niniejszej umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
3. Czynsz obejmuje koszty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz koszty korzystania z mediów.

§ 16

1. Należności z tytułu czynszu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry – w okresach miesięcznych, 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 zezwala Wynajmującemu na wystawianie faktur w wersji cyfrowej i przysyłanie ich 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.

§ 17

1. Najemca zobligowany jest do samodzielnego opłacania podatku od nieruchomości z tytułu używania przedmiotu najmu. 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

§ 18

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.

§ 19

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. W szczególności

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za uszkodzenie lub zniszczenie automatu przez użytkowników obiektu. Najemca w całej rozciągłości akceptuje takie ryzyko.

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 uszkodzenie lub zniszczenie mienia oddanego mu do użytkowania na podstawie umowy najmu. W przypadku wystąpienia tego typu zdarzeń Najemca zobowiązany będzie w pełnej wysokości pokryć straty z tego tytułu, poprzez zapłatę Wynajmującemu odpowiedniej kwoty pieniężnej.

§ 20

1. Wszelkie ryzyka oraz koszty związane z prowadzeniem działalności w obrębie przedmiotu najmu obciążają wyłącznie Najemcę.

2. Najemca zobligowany jest na własny koszt ubezpieczyć przedmiot najmu z polisą ważną przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

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, po jednym dla każdej ze stron oraz dla Gminy Sosnowiec – Wydziału Gospodarki Nieruchomościami.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA