

**UMOWA NAJMU**  
powierzchni w przyziemiu i na parterze krytej pływalni w Chełmcu

zawarta w dniu ..... w Chełmcu  
pomiędzy:

.....  
zwanym w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCY”

a

.....  
zwanym w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy Stronami o następującej treści :

**§ 1.**

Wynajmujący oświadcza, iż jest prawnym administratorem nieruchomości położonej w miejscowości Chełmiec, na działkach nr ew. 352/6, 353, 355, 356 zabudowanej budynkiem krytej pływalni o łącznej powierzchni użytkowej 138,84 m<sup>2</sup> przeznaczonej do oddania w najem zgodnie z załącznikiem nr 1 do umowy.

**§ 2.**

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest oddanie Najemcy w najem:

- a. Parter powierzchnia użytkowa 3,0 m<sup>2</sup>
- b. Przyziemie pomieszczenie I o powierzchni użytkowej 44,0 m<sup>2</sup>
- c. Przyziemie pomieszczenie II o powierzchni użytkowej 17,42 m<sup>2</sup>
- d. Przyziemie pomieszczenie III o powierzchni użytkowej 17,49 m<sup>2</sup>
- e. Przyziemie pomieszczenie IV o powierzchni użytkowej 11,19 m<sup>2</sup>
- f. Przyziemie pomieszczenie V o powierzchni użytkowej 11,18 m<sup>2</sup>
- g. Korytarz o powierzchni użytkowej 34,56 m<sup>2</sup>

- całość, zwaną w dalszej części Umowy Przedmiotem Najmu zgodnie z załącznikiem nr 1 tj, załącznikiem graficznym do umowy.

**§ 3.**

1. Niniejsza Umowa zawarta jest na czas określony to jest na okres 3 lat z możliwością przedłużenia okresu wynajmu. Przedłużenie umowy najmu musi nastąpić w formie aneksu do niniejszej umowy.

2. Naliczanie czynszu najmu nastąpi od dnia przekazania przedmiotu umowy Najemcy.

3. Przekazanie Najemcy pomieszczeń wchodzących w skład Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołu przekazania określającego również stan techniczny przedmiotu Najmu w dniu przekazania, podpisanego przez obie Strony. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

#### § 4.

1. Najemca oświadcza że, będzie korzystał z Przedmiotu Najmu wyłącznie dla celów działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu działalności:

a) parter powierzchnia użytkowa 3,0 m<sup>2</sup> – przeznaczona pod działalność handlową z akcesoriami pływackimi,

b) pomieszczenia od I do V w przyziemiu budynku o łącznej powierzchni użytkowej 101,28 m<sup>2</sup> przeznaczone są pod działalność usługową związaną z kosmetyką, fryzjerstwem i zdrowiem tj. usługi współgrające z funkcją obiektu basenu.

2. Najemca oświadcza, że dysponuje lub będzie dysponował w trakcie funkcjonowania prowadzonej działalności odpowiednim zapleczem osobowym tj. każda osoba przez niego zatrudniona posiada wszelkie zgody, pozwolenia lub dokumenty, które są niezbędne do prowadzenia danej działalności gospodarczej, o ile takie zgody, pozwolenia lub dokumenty są wymagane przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa.

#### § 5.

1. Wszelkie zmiany w Przedmiocie Najmu, o ile wpływają one na konstrukcję budynku, w szczególności przystosowania wynajmowanej powierzchni do własnych potrzeb, Najemca może dokonać tylko po uzyskaniu uprzedniego pisemnego zezwolenia Wynajmującego i na własny koszt, chyba że Strony w odrębnym porozumieniu postanowią inaczej. Celem uniknięcia wątpliwości Strony ustalają, że nie wymagają zgody Wynajmującego m.in. prace remontowe polegające na stawianiu wewnętrznych ścianek działowych, wyposażeniu (i jego zmianie) Przedmiotu wynajmu, montażu maszyn i urządzeń w tym białego montażu, urządzeń kuchennych, stawianiu lad, regałów itp.

2. Wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Przedmiocie Najmu nie podlegają rozliczeniu zarówno w czasie trwania jak i po zakończeniu umowy dzierżawy, chyba że Strony w odrębnym porozumieniu, postanowią inaczej.

#### § 6.

1. Wynajmujący oświadcza, iż zgodnie z istniejącym i obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące używania Przedmiotu najmu dla celów określonych powyżej w § 5.

2. Wynajmujący zapewnia, że Przedmiot Najmu jest nieużywany, w dobrym stanie technicznym i jest wolny od wad uniemożliwiających lub utrudniających prowadzenie działalności przez Najemcę.

## § 7.

1. Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT (słownie: ..... ) za wynajem pomieszczeń opisanych w § 2. ust.1. Podstawę naliczenia czynszu najmu stanowi stawka za jeden metr kwadratowy powierzchni wynajmowanej.

1. Parter powierzchnia użytkowa 3,0 m<sup>2</sup> - Stawka czynszu wynosić będzie minimum 100,00 za 1 m<sup>2</sup>+ obowiązująca stawka podatku VAT za 1 miesiąc
2. Przyziemie pomieszczenie I do V - Stawka czynszu wynosić będzie minimum 20,00 za 1 m<sup>2</sup>+ obowiązująca stawka podatku VAT za 1 miesiąc
3. Korytarz o powierzchni użytkowej 34,56 m<sup>2</sup> Stawka czynszu wynosić będzie minimum 5,00 za 1 m<sup>2</sup>+ obowiązująca stawka podatku VAT za 1 miesiąc

a. Dla powierzchni określonej w § 2 ust. 1, lit. a), stawka ta ustalona zostaje w wysokości ..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

b. Dla powierzchni określonej w § 2 ust. 1, lit. od b) do f), stawka ta ustalona zostaje w wysokości ..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

c. Dla powierzchni określonej w § 2 ust. 1, lit. g), stawka ta ustalona zostaje w wysokości ..... złotych netto powiększona o obowiązującą stawkę VAT.

2. Czynsz będzie płacony przez Najemcę w rozliczeniu miesięcznym z „góry”, do ostatniego dnia każdego miesiąca następującego po okresie rozliczeniowym na rachunek bankowy o numerze wskazanym przez Wynajmującego

3. Zapłata płatności określonych w § 7 uważana będzie za dokonaną w dniu wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany na fakturze VAT obejmującej te płatności.

4. W przypadku opóźnienia Najemcy w terminowej zapłacie płatności określonych w § 7 zostaną naliczone przez Wynajmującego ustawowe odsetki bez konieczności doręczania Najemcy dodatkowego powiadomienia. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury obejmującej płatności określone w § 7 wystawionej przez Wynajmującego lub też zostaną zapłacone przez Najemcę na podstawie odrębnej noty odsetkowej wystawionej przez Wynajmującego.

5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur obejmujących płatności określone w § 7 oraz ewentualne odsetki za opóźnienie w jego zapłacie oraz bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.

6.1. Indywidualne koszty związane z używaniem Przedmiotu najmu Najemca jest zobowiązany rozliczać bezpośrednio z dostawcą lub wykonawcą świadczenia. Obejmują one zaopatrzenie Przedmiotu najmu między innymi w nośniki energii elektrycznej, dostawę wody, odbiór ścieków, wywóz odpadów komunalnych oraz inne (internet, telefon), które zużywane będą na wyłączne potrzeby Przedmiotu najmu. W tym celu Najemca podpisze stosowne umowy.

6.2. Najemca będzie zobowiązany do opłacania podatku od nieruchomości za część wynajmowanej powierzchni, zgodnie z przepisami prawa w zakresie ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych.

7. Do płatności określonych w ust. 6 stosuje się odpowiednio postanowienia niniejszej Umowy dotyczące regulowania zobowiązań z tytułu czynszu najmu

## **§ 8.**

1. Czynsz najmu podlega waloryzacji w okresach rocznych zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszonym przez Prezesa GUS.

## **§ 9.**

1. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania wydanych przez Wynajmującego regulaminów budynku krytej pływalni w zakresie, w jakim nie wyłącza ani nie ogranicza to korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami Umowy oraz do stosowania się do poleceń uprawnionych do tego pracowników Wynajmującego, w przypadku zagrożenia życia lub zdrowia.

2. Najemca odpowiada za swój personel i osoby z nim współpracujące jak za swoje własne działania i zaniechania, z wyjątkiem przypisania osobie działającej lub tej która zaniechała działania, winy umyślnej.

3. Najemca nie może oddawać Przedmiotu Najmu w podnajem, jak również oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim.

## **§ 10.**

1. Najemca jest uprawniony do umieszczenia własnego znaku i informacji o funkcjonowaniu działalności w Przedmiocie najmu na budynku oraz umieszczania innych znaków, oznaczeń, symboli lub reklam również w innych miejscach w obiekcie krytej pływalni. Każdorazowe umieszczenie znaków, informacji, oznaczeń itp, o których mowa powyżej, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Wynajmujący ma prawo do kontroli warunków sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu, po uprzednim ustaleniu terminu i zakresu kontroli. Najemca nie ma prawa odmówić ustalenia terminu zakresu kontroli bez uzasadnionych przyczyn. W razie konieczności Wynajmujący może wskazać na stwierdzone zastrzeżenia, co do sposobu korzystania z Przedmiotu najmu.

3. Najemca jest zobowiązany do utrzymania Przedmiotu najmu w stanie zdatnym do użytku przez cały czas trwania najmu. Obowiązek ten nie obejmuje wymiany uszkodzonych czy zniszczonych części składowych i przynależności Przedmiotu najmu, ani związanych z tym koniecznych napraw i nakładów.

4. Najemca jest zobowiązany do zaprzestania prowadzenia działalności w przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego ewentualnych napraw lub koniecznych przeglądów na terenie budynku krytej pływalni, co powoduje obniżenie płatności określonych w § 7 przez czas trwania prac lub doprowadzenia Przedmiotu najmu do stanu umożliwiającego właściwe korzystanie z Przedmiotu najmu.

## **§ 11.**

1. Poczynając od dnia, w którym Przedmiot Najmu zostanie przejęty przez Najemcę, będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób korzystających z usług o których mowa w § 4 ust 1 oraz osób zatrudnionych przez wynajmującego do prowadzenia działalności.

2. Najemca będzie ponosił wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie Najmu lub na terenie budynku krytej pływalni spowodowane przez Najemcę lub jego pracowników, chyba że szkody te zostały wyrządzone z winy umyślnej tych osób. W takim wypadku odpowiedzialność ponosi wyrządzający szkodę.

3. Najemca odpowiada wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za szkody na zdrowiu i mieniu spowodowane niewłaściwym wykonywaniem Umowy Najmu.

4. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały czas trwania umowy aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC i innych o ile taka konieczność wystąpi w związku z prowadzeniem działalności określonej w § 4 ust. 1.

## **§ 12.**

### **Rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym**

1. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w następujących przypadkach:

a) w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą płatności określonych w § 7 lub którejkolwiek z opłat przewidzianych w § 7 niniejszej Umowy przez co najmniej 3 pełne okresy rozliczeniowe,

b) w razie rażącego naruszenia przez Najemcę istotnych postanowień zawartych w niniejszej Umowie i pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 21 dniowego terminu do usunięcia naruszeń liczonego od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania od Wynajmującego,

c) w przypadku rażącego naruszania zapisów regulaminu Krytej Pływalni w Chełmcu i pomimo bezskutecznego upływu dodatkowego 14 dniowego terminu do zaprzestania naruszeń liczonego od dnia otrzymania przez Najemcę wezwania od Wynajmującego,

2. Najemcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie może on korzystać lub to korzystanie na warunkach określonych niniejszą Umową z Przedmiotu Najmu lub to korzystanie jest utrudnione. Za przyczyny leżące po stronie Wynajmującego uważa się w szczególności:

a) niewłaściwy stan techniczny budynku lub jego poszczególnych elementów (np. instalacji) bez względu na przyczynę powstania tego stanu lub przyczynę nieusunięcia niewłaściwego stanu technicznego. Najemca uprzednio zobowiązany jest do zgłoszenia usterki i wezwania Wynajmującego do usunięcia usterki. Termin usunięcia usterki określony zostaje przez podmiot upoważniony do usunięcia usterki, przy czym zlecenie wystawione przez Wynajmującego do usunięcia usterki musi nastąpić w ciągu 3 dni licząc od daty otrzymania wystąpienia od Najemcy o usterce, lub w niezbędnym czasie.

## **§ 13.**

### **Rozwiązanie umowy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem jedno-miesięcznego okresu wypowiedzenia złożonym na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego poniżej określonych przypadkach:

a) w razie naruszenia przez Najemcę którejkolwiek z postanowień zawartych z niniejszej Umowie oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie w którym zażądał tego Wynajmujący,

b) przeznaczenia nieruchomości do sprzedaży,

c) dokonania przez Najemcę zmiany przeznaczenia dotychczasowej funkcji przedmiotu umowy na inną działalność niż określoną w Umowie bez zgody Wynajmującego,

2. Najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej Umowy za sześć-miesięcznym okresem wypowiedzenia.

#### **§ 14.**

1. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron Umowy w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej .

#### **§ 15.**

1. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w § 12 i § 13 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Przedmiot Najmu w terminie określonym przez Wynajmującego, przy czym termin opuszczenia przedmiotu najmu musi być wyznaczony z uwzględnieniem czasu koniecznego do opróżnienia Przedmiotu dzierżawy nie dłuższego jednak niż 1 miesiąc licząc od daty wygaśnięcia umowy .

#### **§ 16.**

Każda ze Stron pokrywa we własnym zakresie wszelkie poniesione przez nią koszty w związku z przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy.

#### **§ 17.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 18.**

W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego. Wszelkie spory mogące powstać na tle niniejszej Umowy rozwiązywane będą przed właściwym rzeczowo sądem właściwym dla Wynajmującego.

#### **§ 19.**

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....