

**PROJEKT UMOWY**  
nr ...../2016/N

**Najmu kompleksu, składającego się z dwóch pomieszczeń, korytarza i toalety  
do prowadzenia działalności usługowej w Krośnie Odrzańskim przy ul. Pułaskiego 3  
w Hali Sportowo-Widowiskowej**

zawarta w dniu ..... 2016 r. w Krośnie Odrzańskim pomiędzy:

Gminą Krosno Odrzańskie - Ośrodkiem Sportu i Rekreacji  
z siedzibą przy ul. Pułaskiego 3, 66-600 Krosno Odrzańskie  
NIP 9261629813, REGON 000658633,  
zwanym dalej „Wynajmującym” reprezentowanym przez :

1. Pana Tomasza Struka – Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji w Krośnie Odrzańskim,
2. Panią Kamilę Łabuć – Głównego Księgowego

a

.....  
zarejestrowaną w ..... pod numerem ewidencyjnym .....  
NIP ....., REGON .....  
zwanym dalej „Najemcą”  
umowę o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje od dnia 1 marca 2016 r. w najem:

- a) lokal użytkowy - 30 m<sup>2</sup>,
- b) lokal użytkowy - 24,25 m<sup>2</sup>,
- c) toaleta i korytarz - 8 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia wynajmowanych pomieszczeń – **62,25 m<sup>2</sup>**, zwanych w dalszej części przedmiotem najmu.

2. Najemca ma prawo do prowadzenia działalności od poniedziałku do niedzieli w dogodnych dla siebie godzinach.

**§ 2**

Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż w terminie 7 dni.

**§ 3**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł netto miesięcznie (słownie: ..... zł 00/100) + obowiązujący podatek VAT.

2. W terminie 14 dni od zawarcia umowy w Wydziale Finansowym Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim Najemca zobowiązany jest złożyć informację o nieruchomości będącej przedmiotem najmu celem ustalenia obowiązku podatkowego w podatku od nieruchomości.

3. Zmiana stawki podatku VAT skutkować będzie zmianą wysokości czynszu dzierżawnego bez potrzeby zmiany umowy.

4. Wynajmujący ma prawo corocznie podwyższać czynsz o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS za rok poprzedni bez sporządzania zmian umowy.

## § 4

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, a w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
4. Najemca zobowiązany jest w ciągu 30 dni od dnia wydania przedmiotu umowy do rozpoczęcia działalności zgodnej z przeznaczeniem lokalu.
5. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.

## § 5

### 1. Opłaty za:

- a) energię ciepłą - ryczałtowo w kwocie 126,52 zł netto miesięcznie (słownie: sto dwadzieścia sześć zł 52/100) + obowiązujący podatek VAT.
- b) energię elektryczną - na podstawie podliczników,
- c) dostawy ciepłej wody - na podstawie podliczników,
- d) dostawy zimnej wody- na podstawie podliczników,
- e) odprowadzanie ścieków - na podstawie podliczników,

Najemca będzie opłacał oddzielnie na podstawie wystawionych faktur.

2. Należności za wywóz i utylizację nieczystości stałych Najemca będzie rozliczał się oddzielnie na podstawie zawarcia odrębnej umowy z firmą świadczącą ww. usługi. Miejsce składowania nieczystości określa się przy bocznym wejściu do Hali od strony Szkoły Podstawowej nr 3 (ul. Pułaskiego 3)

3. Najemca ponosi wszelkie opłaty wynikające z ustawy o podatkach i opłatach lokalnych i zgodnie z Uchwałą nr XIV/100/15 Rady Miejskiej w Krośnie Odrzańskim z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

4. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do wpłaty zabezpieczenia przedmiotu najmu w wysokości równej jednomiesięcznemu czynszowi + obowiązujący VAT. Depozyt nie rodzi żadnych roszczeń Najemcy w zakresie odsetek.

5. Wpłata depozytu nastąpi w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy na konto wskazane przez Najemcę. Depozyt może zostać zaliczony na poczet czynszu w przypadku pisemnego wniosku Najemcy lub w przypadku zaległości w opłacie czynszu najmu.

6. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy i zapłacenia tantiem z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem utworów muzycznych bądź nagrań audiowizualnych.

7. Najemca zobowiązuje się do uiszczenia abonamentu radiowo-telewizyjnego zgodnie z przepisami prawa.

## § 6

1. Opłaty wynikające z § 3 i § 5 Najemca regulować będzie comiesięcznie na podstawie faktur dostarczonych przez Wynajmującego na rachunek bankowy BZ WBK O/Krosno Odrzańskie Nr **51 1090 1551 0000 0001 0677 3876**.

2. Faktura za miesiąc poprzedzający miesiąc wystawienia faktury VAT będzie wystawiona do 15 dnia tego miesiąca z terminem płatności – 14 dni.

3. Dniem zapłaty jest dzień wpływu należności kwoty opłat na rachunek bankowy Wynajmującego.

4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu Wynajmujący upoważniony jest do naliczenia odsetek ustawowych.

## **§ 7**

1. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności,
  - 2) oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
  - 3) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
2. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie rzeczy będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
3. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu o którym mowa w § 1 umowy będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu.

## **§ 8**

1. Najemca zobowiązuje się do przywrócenia pierwotnego stanu lokalu po rozwiązaniu umowy.
2. Przywrócenie pierwotnego stanu lokalu nastąpi nie później niż w terminie 20 dni od dnia rozwiązania umowy.
3. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z помещением, wykonane przez Najemcę nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego, niezależnie od przyczyny jej rozwiązania.

## **§ 9**

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów bhp, ppoż., z zakresu higieny i ochrony środowiska oraz organizowania szkoleń personelu we własnym zakresie i na własny koszt. Wszystkie zaniedbania w tym zakresie obciążają Najemcę.
2. Na Najemcy spoczywa obowiązek uzyskania pozytywnej opinii właściwych miejscowo: Komendanta Powiatowego Państwowej Straży Pożarnej oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

## **§ 10**

Najemca obowiązany będzie do uzyskania wszelkich wymaganych zezwoleń na rozpoczęcie działalności.

## **§ 11**

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dysponować wynajmowanym помещением na rzecz osób trzecich w formach prawem przewidzianych.

## **§ 12**

Najemca założy własne zabezpieczenie помещением i we własnym zakresie zabezpieczy wszystkie materiały przed mogącymi wystąpić zdarzeniami losowymi lub kradzieżą.

## **§ 13**

1. Umowę zawiera się na okres 5 lat, tj. od 1 marca 2016 r. do 28 lutego 2021 r.
2. Najemca obowiązany jest po zakończeniu najmu opróżnić i wydać Wynajmującemu помещением w terminie 3 dni od wygaśnięcia umowy.
3. W razie nie opuszczenia najmu, Najemca zobowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z помещением w wysokości podwójnej stawki czynszu za każdy miesiąc.
4. W razie stwierdzenia uszkodzeń w lokalu, Najemca zobowiązuje się do usunięcia ich we własnym zakresie lub zapłacenia za ich naprawę.

5. Strony umowy mają prawo jej wypowiedzenia tylko z ważnej przyczyny podanej na piśmie. Okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące licząc od dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym nastąpiło wypowiedzenie.

#### § 14

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy ze względu na siedzibę Wynajmującego.

#### § 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

#### § 16

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 17

1. Umowa niniejsza obowiązuje od dnia jej zawarcia.

2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach:

- jeden egzemplarz dla Najemcy,
- jeden egzemplarz dla Wynajmującego,
- jeden egzemplarz dla Wydziału Finansowego Urzędu Miasta w Krośnie Odrzańskim.

3. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

**NAJEMCA**

**WYNAJMUJACY**

.....

.....

Zatwierdzam

(-) Tomasz Struk  
Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji  
w Krośnie Odrzańskim