

## 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,**  
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: pomieszczenia użytkowe budynku przy ul. 3 Maja 41w Sosnowcu o łącznej powierzchni 1042,80 m<sup>2</sup>, w skład których wchodzi pomieszczenia wykazane w załącznikach do niniejszej umowy
2. Przedmiot najmu zostaje oddany Najemcy na działalność:.....
3. Wydanie przedmiotu najmu na rzecz Najemcy zostanie potwierdzone protokołarnie.

### OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

#### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż może dysponować przedmiotem najmu na potrzeby zawarcia i wykonania niniejszej umowy. Wynajmujący jest trwałym zarządcą nieruchomości, na której położony jest przedmiot najmu.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, zaakceptował ten stan i nie zgłosił Wynajmującemu jakichkolwiek uwag lub wniosków.

#### § 3

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 jakiegokolwiek okoliczności faktyczne lub prawne, które mogłyby z tego tytułu narazić je na odpowiedzialność wobec osób trzecich.

#### § 4

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 bądź ograniczałyby prowadzenie przez Wynajmującego działalności statutowej, w pozostałej części obiektu sportowego.

#### § 5

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

#### § 6

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonywać jakichkolwiek zmian przedmiotu najmu. W szczególności Najemca nie posiada uprawnień do zmiany przeznaczenia nieruchomości, celu najmu oraz jakiegokolwiek zabudowy, adaptacji, modernizacji.
2. Najemca ma prawo poczynić nakłady lub ulepszenia na przedmiot najmu wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego i tylko w zakresie z nim uzgodnionym.
3. Strony uzgadniają, iż wszelkie nakłady lub ulepszenia będą czynione na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemcy nie przysługuje prawo do zwrotu poczynionych nakładów i ulepszeń, ani prawo do żądania wynagrodzenia za pozostawione nakłady / ulepszenia.
4. 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.

#### § 7

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.

#### § 8

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu najmu w każdym czasie. Na żądanie jednej ze stron, z kontroli należy sporządzić pisemny protokół.
2. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia Wynajmującemu przedmiot najmu celem dokonania obowiązkowych przeglądów budowlanych zgodnie z art. 62 ustawy Prawo budowlane.

### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

#### § 9

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres od dnia ..... do dnia .....
2. Przedłużenie najmu może nastąpić wyłącznie poprzez zawarcie nowej umowy.

#### § 10

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.

#### § 11

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zaistnienia następujących okoliczności:

- a) Przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu do realizacji jego zadań, celów, przedsięwzięć (w tym remontowych, adaptacyjnych, modernizacyjnych etc.) bądź inwestycji.
- b) Przedmiot najmu będzie potrzebny Wynajmującemu dla realizowania działalności statutowej.
- c) Zmiany przeznaczenia oddanej w najem nieruchomości (w tym: na podstawie jakichkolwiek zamierzeń bądź planów Wynajmującego).
- d) Stwierdzenia, że Najemca używa przedmiot najmu albo postępuje w sposób niezgodny z postanowieniami umowy lub nie realizuje albo nienależyście realizuje obowiązki wynikające z niniejszej umowy.
- e) Wystąpienia innych ważnych przyczyn, które determinują konieczność rozwiązania niniejszej umowy.

2. Niezależnie od okoliczności wskazanych w ust. 1, Wynajmujący legitymuje się prawem rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem w trybie art. 43 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami.

3. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## § 12

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 innym podmiotom bez zgody Wynajmującego.
- c) Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.

## CZYN SZ I OPŁATY DODATKOWE

### § 13

Z zastrzeżeniem postanowień § 17, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości ..... zł netto (słownie: .....). Czynsz będzie podwyższany o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką. Czynsz obejmuje należności za media oraz obciążenia z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi.

### § 14

Należności z tytułu czynszu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry, w okresach miesięcznych, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Płatności będą realizowane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 87 1050 1360 1000 0008 0000 1646 lub gotówką w kasie zlokalizowanej w siedzibie Wynajmującego.

### § 15

Należności za najem zostaną udokumentowane fakturami VAT.

### § 16

W razie uchybienia terminom płatności należności wynikających z niniejszej umowy, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie / opóźnienie w transakcjach handlowych.

### § 17

1. 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.
2. W kolejnych latach, tj. zawsze z dniem 1 marca każdego roku kalendarzowego, miesięczna stawka czynszu netto będzie podwyższana w stosunku do stawki obowiązującej w poprzednim miesiącu o 3 %, lecz nie mniej niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS.(dotyczy wyłącznie okresu najmu powyżej 1 roku)
3. Podwyższenie miesięcznej stawki czynszu, zgodnie z ust. 2, nie stanowi zmiany niniejszej umowy oraz nie wymaga pisemnego powiadomienia Najemcy.

## POSTANOWIENIA DODATKOWE

### § 18

1. Strony w pełnym zakresie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu szkód wyrządzonych Najemcy przez osoby trzecie lub skutek 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. Najemca w pełnej wysokości odpowiada za uszkodzenie, zniszczenie lub utratę oddanego mu do używania majątku / mienia Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie majątku / mienia Najemcy lub osób trzecich znajdujących się w obrębie przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu najmu.

### § 19

*Załącznik nr 4 do Regulaminu konkursu na najem pomieszczeń w budynku MOSiR w Sosnowcu  
przy ul. 3 Maja 41*

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

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

##### **§ 20**

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

##### **§ 21**

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

##### **§ 22**

Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.

##### **§ 23**

Umowa została zawarta w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, w dwóch dla Wynajmującego i w jednym dla Najemcy.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**