

## UMOWA NAJMU - wzór

zawarta w Sosnowcu w dniu .....2019 roku 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 nieruchomości gruntowej oznaczonej geodezyjnie ..... o powierzchni ..... m<sup>2</sup>. Przedmiot najmu położony jest w Sosnowcu na terenie obiektu sportowego Wynajmującego .....

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

### OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

#### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, iż może rozporządzać przedmiotem najmu na potrzeby realizacji umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem działalności Wynajmującego, a ponadto z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektu sportowego w obrębie, którego położony jest przedmiot najmu.
3. Najemca zapewnia, że zapoznał się z parametrami i 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 uniemożliwiłyby bądź ograniczyłyby prowadzenie przez Wynajmującego działalności statutowej, w pozostałej części obiektu sportowego.
3. Najemca zobligowany jest do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych, sanitarnych oraz wszystkich przepisów porządkowych i organizacyjnych obowiązujących na terenie obiektu sportowego.
4. 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.

#### § 5

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.

10/01/19

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.

#### § 6

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.

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

### WZAJEMNE ROZLICZENIA

#### § 7

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 9, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości odpowiednio:

a) za miesiąc czerwiec 2019 – ..... zł netto (słownie: ..... netto)

b) za miesiąc lipiec 2019 - ..... zł netto (słownie: .....netto)

c) za miesiąc sierpień 2019 - ..... zł netto (słownie: ..... netto)

Należności z tytułu czynszu będą każdorazowo powiększane o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką. Czynsz zawiera opłaty za media tj. energię elektryczną, wodę i ścieki oraz wywóz nieczystości.

#### § 8

1. Należności z tytułu czynszu Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry, w okresach miesięcznych, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. z zastrzeżeniem, że czynsz za miesiąc czerwiec 2019 zostanie uiszczony w terminie do dnia 30 czerwca 2019 roku. Płatności będą realizowane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 70 1020 2313 0000 3402 0579 7677 lub gotówką w kasie zlokalizowanej w siedzibie Wynajmującego.

2. Należności z tytułu najmu zostaną udokumentowane fakturami VAT.

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, równowartość kwoty 40 EURO przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, wynikającą bezpośrednio z przepisów ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

#### § 9

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.

### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

#### § 10

Umowa została zawarta na czas określony, tj: na okres od dnia .... czerwca 2019 roku do dnia 31 sierpnia 2019 roku.

#### § 11

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.

#### § 12

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) 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. 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.
  - a) Oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do innego używania na rzecz innych podmiotów bez zgody Wynajmującego.
  - b) Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.
3. Najemca zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku podwyższenia przez Wynajmującego wysokości czynszu w trybie postanowień § 9.
4. Oświadczenia o wypowiedzeniu lub rozwiązaniu umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### POSTANOWIENIA DODATKOWE

##### § 13

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

##### § 14

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. 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 znajdującego się w obrębie przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu najmu.

##### § 15

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

##### § 16

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

##### § 17

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

§ 18

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

§ 22

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

DYREKTOR  
*J. Górak*  
Jerzy Górak

z up. GŁÓWNEJ KSIĘGOWEJ

*Zinada Pycia*  
Zinada Pycia

Pod względem formalno-prawnym  
nie wnoszę zastrzeżeń  
RADCA PRAWNY  
*B. Malinowski*  
Jarosław Malinowski