UMOWA NAJMU

nr .....

zawarta w Miechowie w dniu ..... pomiędzy:

Centrum Kultury i Sportu w Miechowie
ul. Racławicka 10, 32-200 Miechów
NIP 659-12-34-861
reprezentowanym przez :
Sylwię Suchecką – Dyrektora CKiS
zwanym dalej **"Wynajmującym" ,**

a

.....

zwanym dalej **"Najemcą".**

zwanych łącznie „Stronami".

§ 1 Przedmiot najmu

[1] Wynajmujący oświadcza, że jest dzierżawcą obiektu Krytej Pływalni w Miechowie przy ul. Marii Konopnickiej 4 i na mocy umowy dzierżawy nr GLK/134/2013 z dnia 30.08.2013 r. zawartej pomiędzy Gminą Miechów, a Centrum Kultury i Sportu w Miechowie oraz aneksu nr 1 z dnia 21.10.2013 r., uprawniony jest do podnajmu pomieszczeń przedmiotu dzierżawy.

[2] Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal usytuowany w obiekcie, o którym mowa w ust.1 na poziomie 1 budynku, o powierzchni 135m² wraz z zapleczem o powierzchni 25m², tylko do celów następującej działalności: siłownia damsko-męska lub plac zabaw dla dzieci/młodzieży – bez możliwości prowadzenia działalności gastronomicznej w lokalu, a Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu i innych opłat na warunkach określonych w Umowie.

[3] Przekazanie przedmiotu najmu Najemcy przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu przekazania, stanowiącego **załącznik nr 1** do umowy.

[4] Dokumentacja fotograficzna przekazywanego Najemcy lokalu stanowi **załącznik nr 2** do umowy.

§ 2. Stan i wyposażenie lokalu – prawa i obowiązki Stron

[1] Wynajmujący zapewnia, że przedmiot umowy jest zaopatrzony w wymagane instalacje oraz są zamontowane odrębne liczniki mediów dla w/w instalacji. Do przedmiotowych instalacji zalicza się: elektryczność, wodę i kanalizację oraz instalację gazową. Inne instalacje potrzebne do prowadzenia działalności w lokalu Najemca wykona na własny koszt po uprzednim pisemnym poinformowaniu Wynajmującego. Wszelkie zmiany dotyczące instalacji elektrycznej wodno-kanalizacyjnej oraz gazowej, Najemca wykona na własny koszt po wcześniejszym pisemnym poinformowaniu wynajmującego i ustaleniu zasad bezpieczeństwa przy dokonywaniu zmian

zawiadomienia o przeniesieniu dotychczasowy Wynajmujący przestaje być stroną Umowy, a staje się nią nowy wynajmujący).

§3 Okres najmu, przesłanki wypowiedzenia

[1] Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony trzech lat, z terminem obowiązywania od dnia jej zawarcia

[2] Najemca zobowiązuje się do otwarcia wynajmowanego lokalu i prowadzenia w nim działalności tylko w dniach i godzinach otwarcia oraz funkcjonowania Krytej Pływalni przy ul. M. Konopnickiej 4 w Miechowie.

[3] Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy:

- [a] Najemca zalega z zapłatą czynszu lub opłat za media, za co najmniej dwa pełne okresy płatności. W takim przypadku Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
- [b] oddania przez Najemcę przedmiotu umowy – lub choćby jego części – do używania osobie trzeciej, a w szczególności w razie podnajęcia tegoż lokalu,
- [c] używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niewywiązywania się z postanowień umownych, pomimo wezwania przez Wynajmującego do zaprzestania naruszeń
- [d] w razie ustania z jakiegokolwiek powodu obowiązywania umowy dzierżawy, o której mowa w § 1 ust. 1 umowy. O zaistnieniu takiej sytuacji Wynajmujący powiadomi niezwłocznie Najemcę w każdy możliwy sposób (np. telefonicznie, faksem, ustnie). Najemcy oświadcza nie przysługują mu i nie będą przysługiwały z tego tytułu również w przyszłości żadne roszczenia odszkodowawcze od wynajmującego, a także że nie będzie ich dochodził również w przyszłości w jakikolwiek sposób.

§4. Waloryzacja czynszu

[1] Strony ustalają, że czynsz może być waloryzowany każdego roku kalendarzowego, według wyboru Wynajmującego - począwszy od zakończenia 2019 roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszany przez komunikat Prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP "Monitor Polski", obliczany w okresach rocznych – za ostatni rok kalendarzowy. Jeżeli wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych nie zostanie podwyższony podczas danego okresu lub obniży się, wówczas czynsz pozostanie niezmieniony za kolejny rok kalendarzowy. Wynajmujący w razie dokonania indeksacji czynszu ma prawo do wystawienia odpowiedniej faktury korygującej za wcześniejsze miesiące danego roku kalendarzowego. Zmiana wysokości czynszu w oparciu o powyższe zasady indeksacji nie wymaga aneksu do umowy lub jej wypowiedzenia i nie dotyczą jej zapisy o formie umowy zastrzeżonej pod rygorem nieważności.

[2] Zasady indeksacji czynszu określone w § 3 ust. 5 Umowy wyłączają możliwości wypowiedzenia wysokości czynszu przez Wynajmującego na zasadach określonych w art. 685^1 k.c.

[3] Najemca prowadzi działalność w Przedmiocie Najmu na własną odpowiedzialność i ryzyko, z uwagi na tę okoliczność nie jest uprawniony do żądania obniżenia czynszu w wypadku zmniejszenia przychodu z przedmiotu najmu.

§5. Naprawy

[1] W przypadku, gdy w okresie obowiązywania umowy powstanie potrzeba naprawy lub remontu budynku, które przeprowadza Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego udostępnienia lokalu lub jego części Wynajmującemu oraz zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym w czasie przeprowadzania naprawy lub remontu.

[2] W przypadku, gdy z winy Najemcy powstaną szkody w budynku lub w lokalu, a Najemca dokona niezbędnych napraw na swój koszt lub – według wyboru Wynajmującego - zwróci koszty takich napraw Wynajmującemu.

[3] Najemca bez pisemnej, uprzedniej zgody Wynajmującego nie ma prawa przeprowadzać remontu, modyfikacji ani adaptacji przedmiotu najmu lub jego części.

[4] Najemca jest zobowiązany na własny koszt dokonywać niezbędnych napraw i czynności konserwacyjnych – w tym wymiany zużytego oświetlenia - wynikających z bieżącego użytkowania wynajętego pomieszczenia.

[5] Najemca zobowiązuje się do utrzymania wynajmowanego lokalu w czystości i porządku.

§6.Rozliczenia

[1] Najemca zobowiązany jest do zapłaty miesięcznego czynszu w wysokości ..... **(słownie: .....) złotych netto**, powiększonego o należny podatek VAT w obowiązującej stawce,

[2] Czynsz płatny jest miesięcznie z góry do czternastego (14) dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.

[3] Rozliczenie czynszu najmu i opłat za media będzie następować dwiema fakturami:

- **[a]** faktura z góry (pierwszego dnia każdego miesiąca) – począwszy od .....r. - za czynsz wynajętego lokalu na poziomie 1 w wysokości .....
- **[b]** faktura z dołu tytułem zużycia mediów: energii elektrycznej, wody/ścieków i innych, wystawiona na podstawie comiesięcznych (ostatniego dnia każdego miesiąca) odczytów liczników założonych na koszt Najemcy, od dnia obowiązywania umowy.

[4] Zapłata następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w wystawionych Najemcy Fakturach VAT w terminie 14 dni od daty wystawienia Faktury. Za dzień zapłaty przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. W razie nieterminowej zapłaty Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

[5] Ewentualna zmiana stawek podatku VAT ma automatyczne zastosowanie w rozliczeniach między Stronami bez potrzeby zmiany umowy.

[6] Najemca wyraża zgodę na doręczanie mu faktur drogą elektroniczną.

[7] Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmującemu przysługuje wyłączne i nieodwoływalne prawo do zaliczania wszelkich płatności czynionych na jego rzecz przez Najemcę, bez względu na tytuł płatności wskazany przez Najemcę - w następującej kolejności - według wyboru Wynajmującego - na:

- **[a]** należności uboczne (odsetki wynikające z opóźnienia w zapłacie jakiejkolwiek należności, kary umowne itp.)
- **[b]** koszty dochodzenia roszczeń (opłaty sądowe i egzekucyjne, wydatki, koszty zastępstwa prawnego, koszty monitów i korespondencji itp.)
- **[c]** odszkodowania

[d] koszty zabezpieczenia, opróżnienia lokalu i koszty depozytu ruchomości Najemcy pozostawionych w Przedmiocie Najmu, w tym w ramach skorzystania przez Wynajmującego z ustawowego prawa zatrzymania

[e] składki na ubezpieczenie obciążające Najemcę

[f] daniny publiczne (podatki, opłaty itp.)

[g] czynsz najmu

[h] media (gaz, energia elektryczna, co, odbiór odpadów, ścieki, ochrona, sprzątanie itp.

[8] Strony w powyżej uregulowanym zakresie wyłączają we wzajemnych rozliczeniach stosowanie przepisu art. 451 § 1 kc.

§7. Ubezpieczenie

[1] Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt w zakresie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności i utrzymania tegoż ubezpieczenia w mocy przez okres obowiązywania umowy do łącznej sumy gwarancyjnej ubezpieczenia 300 tysięcy PLN.

[2] Aktualna polisa ubezpieczenia Najemcy stanowi **Załącznik Nr 4** do niniejszej umowy.

§8. Zwrot przedmiotu najmu

[] 1 Na koniec okresu najmu Najemca zwróci Wynajmującemu udostępnione przez Wynajmującego rzeczy oraz wynajęte pomieszczenia, w stanie opisanym w protokole przekazania, posprzątane, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania.

[] 2 Po wygaśnięciu niniejszej umowy, Wynajmującemu przysługuje prawo do zachowania ulepszeń przedmiotu najmu bez obowiązku rozliczania ich z Najemcą, a Najemca rezygnuje z wszelkich roszczeń o zwrot poniesionych na ten cel nakładów finansowych i będzie traktował je jako w pełni zamortyzowane na dzień zwrotu przedmiotu najmu.

[] 3 Po wygaśnięciu niniejszej umowy Wynajmujący zastrzega sobie, iż nie jest zobowiązany do odkupienia od Najemcy sprzętu stanowiącego doposażenie przedmiotu najmu. Najemca natomiast może na własny koszt zabrać sprzęt stanowiący jego własność, który jest sprzętem stanowiącym doposażenie przedmiotu najmu, o ile Wynajmujący nie podejmie decyzji o jego odkupieniu.

[] 4 W dniu zwrotu pomieszczenia będącego przedmiotem najmu, zostanie sporządzony przez strony protokół odbioru.

§ 8 Kaucja

[1] Strony ustalają kaucję na zabezpieczenie wszelkich wierzytelności Wynajmującego wynikających z Umowy (dalej jako *„Kaucja"*) w kwocie stanowiącej równowartość jednomiesięcznego czynszu najmu brutto zdefiniowanego w §6 ust. 1 Umowy. W terminie czternastu (14) dni od podpisania Umowy, Najemca zobowiązuje się do złożenia na rachunku bankowym Wynajmującego nr [___]

[2] Jako wierzytelności wynikające z umowy zabezpieczone kaucją strony rozumieją roszczenia o zapłatę: czynszu wraz daninami publicznymi (podatek VAT itp.), mediów oraz innych opłat obciążających Najemcę, odsetek, składek na ubezpieczenie Przedmiotu Najmu, odbioru i utylizacji odpadów, sprzątania, zabezpieczenia i kosztów depozytu ruchomości Najemcy pozostawionych w Przedmiocie Najmu, a także kosztów sądowych i kosztów egzekucji.

[3] W przypadku braku terminowego złożenia Kaucji w pełnej wysokości przez Najemcę Wynajmujący będzie miał prawo odstąpić od Umowy w terminie trzydziestu (30) dni licząc od dnia bezskutecznego upływu terminu.

[4] Wykorzystanie środków z Kaucji może nastąpić po uprzednim wezwaniu Najemcy do spełnienia świadczenia i bezskutecznym upływie wyznaczonego w tym celu terminu.

[5] W razie skorzystania z Kaucji, Wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia o tym Najemcy i podania wysokości środków pobranych z Kaucji, zobowiązania które zostało pokryte w ten sposób oraz w razie takiej potrzeby przedstawienia dokumentów wskazujących na wysokość świadczenia, do spełnienia którego był zobowiązany Najemca.

[6] Po każdorazowym skorzystaniu przez Wynajmującego z Kaucji, Najemca zobowiązany jest do uzupełnienia kwoty Kaucji do pełnej pierwotnej wysokości w ciągu czternastu (14) dni od daty otrzymania od Wynajmującego stosownego pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

[7] Kaucja nie jest oprocentowana i podlega zwrotowi w terminie trzydziestu (30) dni od zakończenia trwania Umowy z jakiegokolwiek powodu, nie wcześniej jednak niż w terminie czternastu (14) dni od dnia zwrotnego wydania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu przez Najemcę na zasadach określonych w § 8 Umowy.

§ 9. Postanowienia końcowe

[1] Niniejsza umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego i Najemcy.

[2] Niniejsza umowa może być zmieniona lub uzupełniona jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

[3] Wszelkie uprzednie ustalenia, treść negocjacji, listów intencyjnych lub porozumienia stron - w jakiejkolwiek formie, które dotyczyły przedmiotu umowy, bądź warunków na jakich ma być zawarta, a nie zostały zastrzeżone w niniejszej umowie, uważane będą przez strony za nieistniejące, bez prawa powoływania się na nie przez strony w przyszłości.

[4] W kwestiach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

[5] Ewentualne spory wynikłe na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

[6] Integralną część umowy stanowią załączniki:

- [a] Załącznik Nr 1 – protokół przekazania lokalu Najemcy przez Wynajmującego.
- [b] Załącznik Nr 2– dokumentacja fotograficzna wynajmowanych Najemcy lokali
- [c] Załącznik Nr 3 – specyfikacja doposażenia wynajmowanego lokalu przez Najemcę.
- [d] Załącznik Nr 4 – Polisa OC Najemcy
- [e] Załacznik nr 5 - komplet kopii dokumentów Najemcy, podbitych pieczęcią, oraz potwierdzonych za zgodność z oryginałem : KRS, NIP, REGON.

....

Wynajmujący: Najemca: