**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu ……………….

pomiędzy :

**Wynajmującym:**

Ośrodkiem Sportu i Rekreacji,   
ul. Licealna 10b, 66-100 Sulechów, posługujący się nr NIP 973-080-81-04

reprezentowany przez:

P.O. Dyrektora – Emilię Balcerek  
Głównego księgowego – Macieja Wieligora

a

**Najemcą:**

………………………….

posługującym się nr NIP …………….., posiadającym wpis do ewidencji działalności gospodarczej ………………. lub KRS……………

wybranym w drodze nieograniczonego przetargu publicznego, który odbył się w dniu ……………

reprezentowanym przez: ……………………….

**§ 1**

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego zlokalizowanego w obiekcie Krytej Pływalni w Sulechowie, przy ul. Licealnej 10 B.

**§ 2**

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego w obiekcie Krytej Pływalni Miejskiej w Sulechowie, przy ul. Licealnej 10 B, o łącznej powierzchni użytkowej **115,42 m2** ,składającego się z:

**Sali fitness 106,46 m2, magazynu fitness 8,96 m2,** zwanego dalej „**Lokalem**”.

1. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie **Sali fitness**, w sposób zorganizowany i ciągły, w godzinach otwarcia Krytej Pływalni Miejskiej, celem uzupełnienia jej zasadniczej funkcji.
2. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do Lokalu Najemcy jego pracownikom i klientom, w godzinach otwarcia Krytej Pływalni Miejskiej. Najemca przyjmuje do wiadomości, że dostęp do Lokalu w godzinach innych, niż godziny otwarcia Krytej Pływalni Miejskiej, może być wyłączony lub ograniczony. Ewentualne wyłączenie lub ograniczenie dostępu do Lokalu poza godzinami otwarcia Krytej Pływalni Miejskiej nie stanowi podstawy jakichkolwiek roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podnająć Lokalu, ani udostępnić go osobom trzecim w żadnej innej formie, w całości lub w części. Powyższe ograniczenie nie dotyczy udostępnienia Lokalu osobom trzecim będących klientami Najemcy, korzystającymi z usług wynikających z funkcji Lokalu, o której mowa w ust. 2 powyżej.
4. Wydanie Najemcy Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny i wyposażenie Lokalu. Sporządzony protokół, o którym mowa powyżej, stanowić będzie integralną część niniejszej umowy. Wzór protokołu stanowi załącznik nr 1 do umowy.

**§ 3**

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za Lokal w kwocie netto …………… zł, powiększonej o należny podatek od towarów i usług w wysokości 23%.
2. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązuje się regulować podatek od nieruchomości, obciążający go z tytułu najmu Lokalu na mocy właściwych przepisów prawa. W przypadku zmian podmiotowych po stronie Wynajmującego, skutkujących przeniesieniem obowiązku podatkowego na podmiot, który stanie się Wynajmującym, kwota podatku od nieruchomości zostanie doliczona do stawki czynszu netto za 1 m2 w wysokości wynikającej z uchwały Rady Miejskiej w Sulechowie mocą której określona została stawka podatku od 1 m2 powierzchni lokalu jako części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej. Do tak ustalonej stawki czynszu naliczony zostanie podatek VAT. Zmiana stawki czynszu spowodowana przejściem obowiązku podatkowego na inny podmiot nie stanowi zmian umowy.
3. Należności Wynajmującego z tytułu czynszu najmu regulowane będą miesięcznie z góry, każdorazowo w terminie do 30 dnia miesiąca, za który następuje rozliczenie.
4. Należności Wynajmującego z tytułu czynszu najmu płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **Ośrodek Sportu i Rekreacji, nr rachunku: PKO BP 90 1020 5402 0000 0902 0135 5999**, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej Najemcy faktury VAT. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o ewentualnej zmianie numeru rachunku. Zmiana numeru rachunku nie stanowi zmiany umowy.
5. Strony zgodnie postanawiają, że datę zapłaty czynszu na rzecz Wynajmującego, stanowić będzie data uznania rachunku Wynajmującego kwotą płatności.

**§ 4**

1. Niezależnie od czynszu najmu, o którym mowa w § 3 umowy, oraz podatku od nieruchomości, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty eksploatacyjne, na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.
2. Najemca zobowiązuje się regulować wobec Wynajmującego opłatę za centralne ogrzewanie, w kwocie stanowiącej część łącznych kosztów centralnego ogrzewania Krytej Pływalni Miejskiej, obciążających Wynajmującego (wynikających ze stawek stosowanych przez dostawcę gazu), ustaloną według udziału powierzchni Lokalu w łącznej powierzchni pomieszczeń Krytej Pływalni Miejskiej.
3. Najemca zobowiązuje się regulować wobec Wynajmującego opłaty za energię elektryczną na podstawie wskazań podlicznika.
4. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, wynikające w szczególności ze zmian stawek stosowanych przez dostawców mediów, wpływają automatycznie na rozliczenia między stronami niniejszej umowy. Zmiana opłat eksploatacyjnych spowodowana okolicznościami, o których mowa powyżej, nie stanowi zmiany umowy.
5. Zapłata należności Wynajmującego, o których mowa w ust. 1-4 powyżej, następować będzie w cyklach wynikających z terminów rozliczeń Wynajmującego z dostawcami mediów, odbiorcami nieczystości itp. Zapłata należności Wynajmującego następować będzie każdorazowo w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT dokumentującej opłatę eksploatacyjną.
6. Do opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1-5 powyżej, postanowienia § 3 ust. 4 i 5 umowy stosuje się odpowiednio.

**§ 5**

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 3 ust. 1 umowy, podlega – każdorazowo po zakończeniu roku kalendarzowego obowiązywania umowy – waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku ubiegłym, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja następuje każdorazowo od dnia 01 stycznia.
2. W przypadku nawiązania stosunku najmu w trakcie roku kalendarzowego, waloryzacja po zakończeniu pierwszego roku kalendarzowego dokonana będzie z uwzględnieniem wskaźnika, o którym mowa w ust 1 powyżej, obniżonego proporcjonalnie do czasu, w którym Lokal nie był przedmiotem najmu w pierwszym roku kalendarzowym.

**§ 6**

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać Lokal zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, zasadami BHP oraz postanowieniami regulaminu Krytej Pływalni Miejskiej, wprowadzonego przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w Lokalu i jego najbliższym otoczeniu.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania Lokalu w należytym stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzgodnieniu szczegółów naprawy z Wynajmującym.
4. Dokonanie przez Najemcę ulepszeń, w szczególności o charakterze adaptacyjnym, wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron, Wynajmujący zatrzyma dokonane przez Najemcę ulepszenia, bez prawa Najemcy do zapłaty na jego rzecz sumy odpowiadającej ich wartości.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli Lokalu w każdym czasie, w zakresie przestrzegania przez Najemcę warunków niniejszej umowy, w szczególności utrzymywania Lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym.
7. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać Lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji.
8. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym strony szczegółowo ustalą stan techniczny, wyposażenie oraz inne okoliczności związane z Lokalem.

**§ 7**

1. Najemca zobowiązuje się prowadzić w Lokalu działalność z uwzględnieniem specyfiki Krytej Pływalni Miejskiej, a w szczególności zasad zawartych w Regulaminie prowadzenia działalności w Lokalu, stanowiącym załącznik nr 2 do umowy. Wynajmujący uprawniony jest do wprowadzenia zmian w Regulaminie w drodze wypowiedzenia jego dotychczasowych warunków z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 umowy.
2. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność za uszkodzenie i utratę, w tym zniszczenie lub kradzież wyposażenia Lokalu. W przypadku uszkodzenia lub utraty wyposażenia Lokalu, o których mowa powyżej, stanowiącego własność Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania obejmującego wszelkie koszty naprawienia szkody, w tym ewentualne utracone korzyści.

**§ 8**

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, gdy:
2. Najemca odda Lokal osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
3. Najemca zalega z czynszem za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedził Najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczył Najemcy dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu;
4. Najemca dokona zmian bądź przeróbek w Lokalu bez zgody Wynajmującego;
5. Najemca dopuści się naruszeń porządku Krytej Pływalni Miejskiej, w szczególności postanowień Regulaminu Krytej Pływalni Miejskiej, Regulaminu prowadzenia działalności w Lokalu, względnie dopuści się zachowań zakłócających spokojne korzystanie z pomieszczeń Krytej Pływalni Miejskiej przez osoby korzystające z jej usług lub innych najemców i nie zaniecha naruszeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 7 dni, z zastrzeżeniem punktu e poniżej;
6. Najemca dopuści się dewastacji Lokalu, względnie innych pomieszczeń lub urządzeń Krytej Pływalni Miejskiej.
7. Najemca uprawniony jest do rozwiązania umowy w formie oświadczenia złożonego Wynajmującemu w przypadku wprowadzenia zmian w Regulaminie, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, i braku ich akceptacji przez Najemcę. Rozwiązanie następuje z upływem okresu wypowiedzenia przewidzianego dla zmiany Regulaminu, zgodnie z § 7 ust. 1 umowy.
8. Każdorazowo w przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany będzie do zwrotu Lokalu Wynajmującemu niezwłocznie, nie później niż w terminie 3 dni od dnia rozwiązania stosunku najmu.
9. Nieprzekazanie Lokalu w terminie określonym w ust. 3 powyżej spowoduje naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie, w wysokości 3-krotnego czynszu.
10. Najemca ma prawo rozwiązać umowę z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

**§ 9**

1. Najemca wskazuje niniejszym następujący adres do korespondencji, w tym do doręczeń faktur VAT: ……………………………………………………………………………….

Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego, w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniedbanie powyższego obowiązku powoduje, że korespondencję wysłaną przez Wynajmującego pod ostatni znany mu adres Najemcy do korespondencji, dwukrotnie awizowaną, uznaje się za skutecznie doręczoną.

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 10**

Umowę zawarto na czas oznaczony 5 (pięciu) lat, tj. od ………………. r. do ……………….r.

**§ 11**

Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny siedziby Wynajmującego.

**§ 12**

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

**§ 13**

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Wynajmującego oraz dla Najemcy.

.

**Wynajmujący: Najemca:**