

Sulechów 26.07.2017 r.

**DYREKTOR OŚRODKA SPORTU I REKREACJI „SULECHOWIANKA” W SULECHOWIE OGŁASZA
PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY NA NAJEM LOKALU UŻYTKOWEGO POŁOŻONEGO
W OBIEKCIE KRYTEJ PŁYWALNI MIEJSKIEJ W SULECHOWIE**

1. Przetarg odbędzie się w dniu **28.08.2017 r.** w siedzibie Ośrodka Sportu i Rekreacji „Sulechowanika” w Sulechowie przy ul. Licealnej 10 b, o godz. **11⁰⁰**.
2. Przedmiotem przetargu jest najem lokalu użytkowego znajdującego się na terenie OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie przy ul. Licealnej 10 b, z przeznaczeniem na **prowadzenie lokalu gastronomicznego - baru** o powierzchni użytkowej **108,98 m²**, w tym: bar – 82,21 m², pomieszczenie dla pracowników – 6,96 m², WC dla pracowników 3,85 m², zaplecze 15,96 m².
3. Wynajmujący zastrzega, iż przygotowywane w barze dania muszą być przystosowane do istniejących w pomieszczeniach lokalu mediów, tj.: instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej, wentylacji.
4. Cena wywoławcza czynszu netto za najem **1 m²** powierzchni wynosi **8,00 zł**. Do ceny w drodze przetargu zostanie doliczony podatek VAT w wysokości 23%.
5. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał podatek od nieruchomości oraz pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu: za energię elektryczną (podlicznik), wodę i ścieki (podlicznik), wywóz nieczystości (wg obowiązujących normatywów).
6. Przedmiotem przetargu jest licytacja wysokości stawki czynszowej netto za **1 m²** powierzchni lokalu użytkowego. Wygrywa oferent oferujący najwyższą cenę najmu za **1 m²** powierzchni lokalu.
7. Warunkiem udziału w licytacji jest wpłacenie wadium w wysokości **150,00 zł** brutto na konto OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie: PKO BP o/Sulechów nr 90 1020 5402 0000 0902 0135 5999 do dnia **25.08.2017 r.** z dopiskiem **„Przetarg na lokal - bar ”**.
8. Wadium wpłacone przez uczestnika, który wygrał przetarg zostanie zaliczone na poczet czynszu.
9. Wadium wpłacone przez pozostałe osoby zwraca się po zakończeniu przetargu, nie później niż po upływie trzech dni od dnia zamknięcia przetargu.
10. Wpłacone wadium przepada na rzecz OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy najmu lokalu przez oferenta, który wygrał przetarg w określonym dwutygodniowym terminie.
11. Najemca zobowiązany jest do uiszczania: czynszu miesięcznego powiększonego o należny podatek VAT, podatku od nieruchomości, ubezpieczenia, wszelkich innych opłat związanych z użytkowaniem obiektu (wg specyfikacji).
12. Umowa zostanie podpisana w terminie dwóch tygodni od dnia rozstrzygnięcia przetargu, na okres 5 lat.
13. Najemca zobowiązuje się wyposażyć wynajmowane pomieszczenia we własnym zakresie.
14. OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie zastrzega sobie prawo odwołania lub unieważnienia przetargu bez podania przyczyny.
15. Przetarg zostanie przeprowadzony zgodnie z przepisami Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie trybu przeprowadzania przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (Dz.U. z 2014 r., poz. 1490).

16. Informacje w sprawie przetargu można uzyskać w OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie lub telefonicznie (68) 419 04 04. Upoważnionym do kontaktów z oferentami jest Dyrektor OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie – Łukasz Duch. Lokal można oglądać po uprzednim uzgodnieniu telefonicznym. Ogłoszenie o przetargu oraz istotne postanowienia przyszłej umowy najmu można pobrać ze stron internetowych: www.osir.bip.sulechow.pl, www.osir.sulechow.pl, www.sulechow.pl lub w Ośrodku Sportu i Rekreacji „Sulechowanika” w Sulechowie, ul. Licealna 10 b, 66-100 Sulechów (budynek basenu krytego).
17. Z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, może on unieważnić przetarg w każdym czasie.

DYREKTOR
Ośrodka Sportu i Rekreacji
Sulechowanika w Sulechowie

Lukasz Duch

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu

pomiędzy :

Gminą Sulechów - Ośrodkiem Sportu i Rekreacji „Sulechowanika” w Sulechowie z siedzibą w Sulechowie przy ul. Licealnej 10 b, 66-100 Sulechów, w imieniu której działa:
Dyrektor OSiR „Sulechowanika” w Sulechowie - Łukasz Duch,
przy kontrasygnacie głównego księgowego – **Macieja Wieligora,**
zwaną dalej „**Wynajmującym**”,

a

a prowadzącym/prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą:
....., z siedzibą w, o numerze identyfikacji podatkowej
....., wpisanym/wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności
Gospodarczej prowadzonej przez Ministra Rozwoju / rejestru przedsiębiorców KRS pod nr
.....,
zwanym dalej „**Najemcą**”.

Strony zawierają niniejszym umowę, zwaną dalej „**Umową**”, o następującej treści:

§ 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 **108,98 m²**, składającego się z:
baru – 82,21 m², pomieszczenia dla pracowników – 6,96 m², WC dla pracowników 3,85 m², zaplecza baru 15,96 m², zwanego dalej „**Lokalem**”.
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie **Baru** w sposób zorganizowany i ciągły, w godzinach otwarcia Krytej Pływalni Miejskiej, celem uzupełnienia jej zasadniczej funkcji.
3. 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. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w tym względzie.
4. 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.
5. 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.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za Lokal w kwocie netto zł (słownie:), 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. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia czynszu miesięcznie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, w terminie 14 dni od dnia otrzymania, przelewem na konto Ośrodka Sportu i Rekreacji „Sulechowanika” w Sulechowie, tj.: PKO BP 90 1020 5402 0000 0902 0135 5999. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o ewentualnej zmianie numeru rachunku. Zmiana numeru rachunku nie stanowi zmiany umowy.
4. 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 opłaty za energię elektryczną i wodę na podstawie wskazań podlicznika. Za odprowadzanie ścieków Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłatę ustaloną na podstawie wskazań podlicznika poboru wody, w stosunku 1:1. Za wywóz nieczystości stałych Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłatę ustaloną w oparciu o normatywy określone w regulaminie utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Sulechów.
3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, wynikające w szczególności ze zmian stawek stosowanych przez dostawców mediów, odbiorców nieczystości, zmian Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Sulechów wpływają automatycznie na rozliczenia między stronami niniejszej umowy. Zmiana opłat eksploatacyjnych spowodowana okolicznościami, o których mowa powyżej, nie stanowi zmiany umowy.
4. 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.
5. Do opłat eksploatacyjnych, o których mowa w ust. 1-4 powyżej, postanowienia § 3 ust. 3 i 4 umowy stosuje się odpowiednio.

§ 5

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 należyтым 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 należyтым 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.
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.
3. Wynajmujący zastrzega, iż przygotowywane w barze dania winny być przystosowane do istniejących w pomieszczeniach baru mediów, tj. instalacji elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, wentylacji itp.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, gdy:
 - a) Najemca odda Lokal osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;
 - b) Najemca zalega z czynszem za trzy pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedził Najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy i wyznaczył Najemcy dodatkowy, miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu;
 - c) Najemca dokona zmian bądź przeróbek w Lokalu bez zgody Wynajmującego;
 - d) Najemca dopuści się naruszeń porządku Krytej Pływalni Miejskiej, w szczególności postanowień Regulaminu Krytej Pływalni Miejskiej, 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;

- e) Najemca dopuści się dewastacji Lokalu, względnie innych pomieszczeń lub urządzeń Krytej Pływalni Miejskiej.
2. 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.
3. Nieprzekazanie Lokalu w terminie określonym w ust. 2 powyżej spowoduje naliczenie odszkodowania za bezumowne korzystanie, w wysokości 2-krotnego czynszu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

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

§ 10

Umowę zawarto na czas oznaczony 5 (pięć) lat, tj. od do

§ 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: