# PROJEKT

# UMOWA NAJMU NR..........

zawarta w **dniu ..................** roku we Włocławku, pomiędzy:

Gminą Miasto Włocławek, ul. Zielony Rynek 11/13 87-800 Włocławek reprezentowaną przez:

…………………………………. – Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji we Włocławku, 87 – 800 Włocławek Al. Chopina 8;

NIP 888-30-31-255 zwanym dalej „**Wynajmującym**” a

**............................................................................................................**

w imieniu której działa:

**............................................................................................................**

zwaną dalej „**Najemcą**”,

zwanymi także dalej wspólnie **„Stronami”** lub każda z osobna **„Stroną”,**

której treść jest następująca:

§ 1. 1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą nieruchomości położonej we Włocławku przy ulicy Piwnej 1A i jako jednostka budżetowa Gminy Miasto Włocławek prowadzi zarząd nieruchomości zabudowanej Przystani Wodnej na rzece Wiśle w obiekcie którego zostały wyodrębnione powierzchnie użytkowe dla prowadzenia działalności gospodarczej oraz że nieruchomość ta nie jest obciążona żadnym prawem ani ciężarem uniemożliwiającym zawarcie niniejszej Umowy, a ponadto ma umocowanie Gminy Miasta Włocławek do zawarcia niniejszej umowy na okres do …………………………..

**2. Przedmiotem najmu** są pomieszczenia przeznaczone na lokal użytkowy o ogólnej **powierzchni użytkowej 318 m2 usytuowane w budynku Przystani,** w którym Najemca uruchomi i będzie prowadził lokal gastronomiczny ……………………....................................

§ 2. **Wynajmujący** oświadcza, że **przedmiot najmu**:

1. Nie jest i nie będzie wynajmowany na rzecz osób trzecich podczas całego okresu najmu.
2. Nie stanowi przedmiotu zabezpieczenia, ani nie toczy się żadne postępowanie egzekucyjne wobec **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** zapewnia **Najemcę,** że wynajmowana nieruchomość spełnia wszelkie wymogi przeciwpożarowe oraz z zakresu bezpieczeństwa oraz, że jest zaopatrzona we wszelkie media i instalacje komunalne zgodnie z polskim prawem i polskimi normami w tym zakresie. Do mediów i instalacji komunalnych zalicza się w szczególności: elektryczność, wodę, kanalizację, centralne ogrzewanie.
4. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie wypadki jakie mogą powstać, ani jakim mogą ulec osoby trzecie przebywające na przedmiocie najmu oraz za inne szkody powstałe w mieniu **Najemcy** bądź mieniu przebywających na terenie przedmiotu najmu osób trzecich, na skutek działania innych osób.

§ 3.1. **Wynajmujący** zobowiązuje się do:

a/ wydania **w terminie od dnia ………………………….** przedmiotu najmu **Najemcy**

wraz z przyległościami, do używania;

b/ udostępnienia **Najemcy** posiadanej dokumentacji technicznej w zakresie niezbędnym do dokonania adaptacji wynajętego pomieszczenia.

1. W przypadku nie przystąpienia **Najemcy** do protokolarnego odbioru przedmiotu najmu w powyższym terminie **Wynajmujący** może od Umowy odstąpić w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem w formie listu poleconego lub faksem na adres podany w Umowie.
   1. Odstępując od umowy **Wynajmujący** ma prawo zażądać **od Najemcy** zapłaty kary umownej w wysokości pięciokrotności czynszu, o którym mowa w paragrafie 4 umowy.
   2. Zapłaty kary umownej **Najemca** dokona w terminie 14 dni od daty doręczenia wezwania.
2. **Wynajmujący wyraża zgodę i upoważnia Najemcę, a Najemca zobowiązuje się w terminie 7 dni od dnia protokolarnego objęcia nieruchomości w najem** zawrzeć z właściwymi dostawcami mediów i usług umowy na dostawę mediów i usług niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i porządkowym.
3. **Najemca** zobowiązuje się:

a/ dokonać adaptacji wynajętej powierzchni zgodnie z projektem zaakceptowanym przez

# Wynajmującego;

b/ korzystać z przedmiotu najmu wyłącznie na cele związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – lokal gastronomiczny;

c/ korzystać z przedmiotu najmu z dbałością o jego stan techniczny i sanitarny;

d/ opuścić przedmiot najmu w dniu zakończenia Umowy i zwrócić przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, lecz uwzględniającym zużycie będące następstwem prawidłowej eksploatacji i upływu czasu;

e/ zawrzeć umowę ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;

f/ do prowadzenia dokumentacji okresowych przeglądów instalacji elektrycznej, sprzętu i wyposażenia p.poż., oraz wentylacji;

g/ wykonać pomieszczenie z toaletami dla klientów lokalu w pomieszczeniu udostępnionym przez Najemcę,

h/nie korzystać z ciągów komunikacyjnych Przystani dla celów gastronomicznych.

1. Działalność gospodarcza prowadzona przez Najemcę w wynajętych pomieszczeniach będących przedmiotem najmu może być prowadzona także poza godzinami i dniami pracy, w tym także w czasie świąt, dni wolnych, ferii i wakacji.

§ 4. 1. Miesięczny czynsz najmu lokalu **Strony** ustalają na łączną kwotę **brutto**

słownie: ............................................

1. **Najemca zobowiązuje się płacić czynsz najmu** miesięcznie na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
2. Czynsz płatny jest począwszy od dnia zawarcia umowy. Pierwszy czynsz ulega proporcjonalnemu zmniejszeniu w stosunku do ilości dni miesiąca, w którym umowa została zawarta.
3. Wszelkie opłaty związane z najmem określone niniejszą umową będą dokonywane przez **Najemcę** przelewem bankowym na rachunek bankowy **Wynajmującego** PKO BP SA O/Włocławek **53 1020 5170 0000 1502 0009 0258**.
4. Dniem płatności czynszu i innych należności wynikających z Umowy jest dzień uznania rachunku bankowego **Wynajmującego.**
5. Oprócz czynszu najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów energii cieplnej ,wody, ścieków, wywozu nieczystości w następującej wysokości:
   * za energię elektryczną, cieplną, wodę i ścieki wg wskazań podliczników;
   * za wywóz nieczystości według umowy zawartej przez Najemcę z Usługodawcą,
   * oczyszczanie separatora wg cennika wykonawcy.
6. Czynsz najmu podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług i taka zmiana nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu do niej.
7. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana od roku 2025 r.
8. W przypadku niewywiązania się **Najemcy** z warunków umowy podanych w § 4.1.

**Wynajmujący** będzie naliczać ustawowe odsetki za **opóźnienie.**

# § 5. 1. Wykonanie przez Najemcę własnym staraniem i kosztem adaptacji i remontu lokalu w zakresie niezbędnym do jego dostosowania do potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej – nastąpi jedynie za zgodą Wynajmującego.

1. **Najemca** bez pisemnej zgody **Wynajmującego** nie ma prawa zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani przeprowadzić innych modyfikacji i adaptacji, które naruszałyby jego substancję.
2. **Najemca** nie może bez **pisemnej** zgody **Wynajmującego** podnająć przedmiotu najmu na rzecz osób trzecich **ani oddać przedmiotu najmu do bezpłatnego używania.**
3. **Najemca** nie ma prawa do zwrotu poczynionych nakładów na przedmiot Najmu.
4. Prace adaptacyjne w wynajętym pomieszczeniu nie mogą zakłócać prawidłowego funkcjonowania obiektu Przystani.

§ 6.1. Na umieszczenie tablicy informacyjnej, reklamowej oraz znaków firmowych używanych do działalności **Najemca jest zobowiązany** uzyskać pisemną zgodę **Wynajmującego** - po uprzednim, także pisemnym uzgodnieniu miejsca i rozmiaru reklamy. Opłaty za korzystanie z powierzchni reklamowych naliczane są zgodnie   
z aktualnie obowiązującą uchwałą Rady Miasta Włocławek.

2. **Najemca** zobowiązuje się do bieżącej konserwacji i napraw tablic reklamowych i informacyjnych na własny koszt, a także odpowiada za stan BHP i ewentualne wypadki.

# § 7. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia ……………………………….

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w trybie porozumienia **Stron.**
2. Każda ze Stron ma prawo do wypowiedzenia umowy za uprzednim 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

§ 8. 1. **Najemca** jest zobowiązany do wykonywania na własny koszt napraw drobnych, jak również do utrzymywania przedmiotu najmu w dobrym stanie technicznym i sanitarnym.

1. Adres **Wynajmującego** do korespondencji oraz dane osób upoważnionych do jego reprezentowania:

# Ośrodek Sportu i Rekreacji we Włocławku, Al. Chopina 8, 87-800 Włocławek

reprezentowanym przez: **……………………………………… - Dyrektora**

1. Adres **Najemcy** do korespondencji oraz dane osób upoważnionych do jego reprezentowania:

................................................................................................................................................

1. Zmiana danych, o których mowa w ust. 3 i 4, nie stanowi zmiany Umowy. O zmianie tych danych **Strony** powiadomią się pisemnie, listem poleconym i za potwierdzeniem odbioru.
2. Pisma wysłane pod adresem wskazanym dla korespondencji wywołują określony w nich skutek prawny jeżeli nie zostaną odebrane przez stronę.

§ 9. **Wynajmujący** może rozwiązać Umowę **w trybie natychmiastowym**, w przypadku, gdy:

# Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.

1. **Najemca** wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi, niszczy urządzenia zainstalowane w przedmiocie najmu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym.

§ 10. 1. **Strony** umowy z zastrzeżeniem ust. 2, zobowiązują się w czasie obowiązywania Umowy, a także po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu, do traktowania jako poufnych wszelkich informacji, które zostaną im udostępnione lub przekazane przez **drugą stronę** w związku z wykonaniem Umowy, nie udostępniania ich w jakikolwiek sposób osobom trzecim bez pisemnej zgody **drugiej strony** i wykorzystania ich tylko do celów określonych w Umowie.

2. Obowiązek zachowania poufności, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy informacji, które: a/ w czasie ich ujawnienia były publicznie znane;

b/ których obowiązek ujawnienia wynika z bezwzględnie obowiązującego przepisu prawa.

§ 11. 1. **Najemca** zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu niezwłocznie, najpóźniej w terminie 7 dni roboczych po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy.

2. W przypadku niezwrócenia lokalu we wskazanym terminie, **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu czynsz w podwójnej wysokości**, o którym mowa w **§ 4** z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

§ 12. 1. W celu sprawdzenia stanu pomieszczeń nieruchomości **Wynajmujący** może dokonywać ich przeglądu po uprzednim powiadomieniu **Najemcy** i w terminie z nim uzgodnionym.

2. Przy przeglądzie pomieszczeń najmowanej nieruchomości konieczna jest obecność pełnomocnika **Najemcy**. Przegląd nie może przekraczać zakresu rzeczowej potrzeby.

§ 13. 1. Wszelkie zmiany warunków i uzupełnienia Umowy wymagają formy pisemnej, za zgodą obu **Stron**, pod rygorem nieważności.

1. Wszelkie spory, jakie mogą wyniknąć z realizacji Umowy, **Strony** poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego ze względu na siedzibę **Wynajmującego**.
2. Właściwym do rozstrzygania sporów wynikających z Umowy jest prawo polskie. W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach z czego:
   * jeden egz. dla Najemcy
   * jeden egz. dla Wynajmującego
   * jeden dla działu księgowości Wynajmującego.
4. Umowa obowiązuje od dnia jej podpisania.

# Załączniki:

1. Kopia polisy ubezpieczeniowej OC,
2. Protokół przekazania lokalu.

**WYNAJMUJĄCY: NAJEMCA:**