

UMOWA

zawarta w dniu roku w Tychach, pomiędzy **Gminą Miasta Tychy**, 43-100 Tychy, al. Niepodległości 49, NIP: 6460013450, **Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Tychach (MOSiR)**, al. Piłsudskiego 12, 43-100 Tychy, zwaną dalej „Wynajmującą”, reprezentowaną przez:

Marcina Staniczka – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji (MOSiR),

na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Tychy z dnia 23 listopada 2016 r. o nr 077/230/16

a,

....., z siedzibą w,
przy ul., o numerze NIP:
REGON:, zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

..... -

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że MOSiR posiada:

- 1) W trwałym zarządzie nieruchomość zabudowaną pod nazwą Kryta Pływalnia w Tychach przy ul. Edukacji 9, na której to znajduje się Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu, znajdujący się na poziomie -1 (podbasenie).
- 2) Decyzję nr 72/03 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 maja 2003 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomości z zasobu gminy - nr działki 5109/70.

2. Najemca oświadcza, że znana jest mu sytuacja prawna opisanej w ust.1 nieruchomości. Strony ustalają, że w przypadku wygaszenia trwałego zarządu, Wynajmujący nie odpowiada za szkody wynikłe z tego tytułu, a Najemcy nie przysługuje odszkodowanie oraz zwrot poniesionych jakichkolwiek nakładów, o których mowa w § 6, poniżej.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze na podstawie niniejszej umowy w najem Lokal, znajdujący się w budynku, o którym mowa w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie poprawy kondycji fizycznej o łącznej powierzchni 54,00 m².
2. Najemca nie może oddawać osobom trzecim w całości lub części Lokalu w podnajem, dzierżawę albo użyczenie bez uprzedniej zgody Wynajmującego w formie aneksu do niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca po zapoznaniu się ze stanem technicznym Lokalu, oświadcza, że nadaje się on do umówionego użytku i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu określonego w § 2 umowy z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem.
3. Najemca zobowiązuje się na swój koszt do:
 - 1) Uzyskania i posiadania wszelkich prawem przewidzianych pozwoleń i zezwoleń koniecznych do prowadzenia w przedmiotowym lokalu określonej działalności gospodarczej.
 - 2) Bieżących remontów Lokalu.
 - 3) Uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej za wynajęty Lokal.
 - 4) Uiszczania miesięcznej dodatkowej opłaty czynszowej za zużycie energii elektrycznej.
 - 5) Uiszczania miesięcznej dodatkowej opłaty czynszowej za zużycie energii cieplnej na ogrzewanie pomieszczeń i podgrzewanie ciepłej wody użytkowej.
 - 6) Uiszczania opłaty za zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków.

7) Dzierżawy/kupna pojemnika na śmieci oraz wywozu śmieci.

§ 4

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu w wysokości **zł brutto** (słownie złotych:) za 1 m² powierzchni określonej w § 2., określoną na podstawie przeprowadzonej aukcji na najem Lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Krytej Pływalni w Tychach przy ul. Edukacji 9.
2. Najemca, oprócz czynszu wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, zobowiązany jest płacić w stosunku miesięcznym następujące świadczenia:
 - 1) dodatkową opłatę czynszową za korzystanie z energii elektrycznej zgodnie z comiesięcznym odczytem licznika, obliczaną wg stawki wskazanej na ostatniej fakturze jaką Wynajmujący otrzyma od dostawcy,
 - 2) dodatkową opłatę czynszową za podgrzanie ciepłej wody użytkowej, obliczaną jako iloczyn kosztu 0,25 GJ energii cieplnej określonego na podstawie ostatniej faktury jaką Wynajmujący otrzyma od dostawcy energii cieplnej oraz ilości zużytej wody zgodnie z comiesięcznym odczytem licznika,
 - 3) dodatkową opłatę czynszową za ogrzewanie pomieszczenia określonego w § 2 obliczaną jako iloczyn kosztu 0,12 GJ energii cieplnej określonego na podstawie ostatniej faktury jaką Wynajmujący otrzyma od dostawcy energii cieplnej oraz ilości metrów kwadratowych pomieszczenia wskazanego powyżej.
3. Opłata określona w ust. 2 pkt.3 pobierana będzie w okresie grzewczym Krytej Pływalni ustalonym przez kierownika obiektu.
4. Opłata czynszowa w przypadku inflacji będzie corocznie waloryzowana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych.
5. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat w terminie wskazanym na fakturze przelewem na konto Wynajmującego.
6. Strony ustalają jako datę zapłaty dzień uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
7. W razie opóźnienia w uiszczeniu opłaty, Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych za każdy dzień opóźnienia.
8. Niezależnie od odsetek, o których mowa w ust. 7 Najemca zobowiązuje się do zapłaty rekompensaty w wysokości 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu Euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Rekompensata została ustalona zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 684).

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za wywóz śmieci oraz dzierżawę/kupno pojemników. Opłaty te Najemca uiszczał będzie, na podstawie odrębnych umów zawartych przez siebie z odpowiednimi firmami.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków. Opłaty te Najemca uiszczał będzie na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy Wynajmującym, Najemcą/ Najemcami i odpowiednimi firmami dostarczającymi wodę i odprowadzającymi ścieki. Najemca zobowiązany jest do zamontowania liczników wody na swój wyłączny koszt.
3. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia kopii umów, o których mowa w ust. 1 i 2 kierownikowi obiektu, w terminie 14 dni od dnia ich zawarcia.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu określonego w § 2 umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania remontu/modernizacji Lokalu do prowadzenia działalności w zakresie poprawy kondycji fizycznej wyłącznie na swój własny koszt, bez możliwości żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów również po zakończeniu umowy na zasadach określonych w § 7 ust.2, 4, i 6 Umowy najmu, na co Najemca wyraża zgodę.

3. Najemca zobowiązuje się wyłącznie na własny koszt do wykonywania prac konserwacyjnych i remontów/modernizacji bieżących Lokalu oraz urządzeń i wyposażenia lokalu, w celu zapewnienia dobrego stanu technicznego.
4. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności przez cały okres obowiązywania umowy. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
5. W czasie trwania umowy najmu, Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zabezpieczenie Lokalu od wszystkich możliwych ryzyk (kradzież, wandalizm, pożar itp.).
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyposażenie i majątek Lokalu użytkowego będącego przedmiotem niniejszej umowy.
7. Wszelkie zmiany, przeróbki i przebudowy, modernizacja Lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty ewentualnych zmian, przeróbek i przebudowy Lokalu w czasie trwania umowy najmu ponosi wyłącznie Najemca i nie podlegają one zwrotowi również po zakończeniu umowy na zasadach określonych w § 7 ust. 2, 4 i 6 Umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
8. Najemca odpowiada za przestrzeganie przepisów p.poż. i sanitarno-higienicznych na terenie Lokalu użytkowego.
9. Każdorazowe zamieszczenie reklamy na obiekcie oraz jej forma musi uzyskać akceptację Wynajmującego.
10. Szczegółowy zakres obowiązków Najemcy został ujęty w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia roku do dnia roku.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 1. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 2. oddania przedmiotu najmu w poddzierżawę, podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 3. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
3. Jeżeli umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7 ust. 2 umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, o których mowa w § 3 i 6, na co Najemca wyraża zgodę.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku uchylecia Decyzji nr 72/03 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 3 maja 2003 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomości z zasobu gminy – nr działki 5109/70.
5. Jeżeli umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7 ust. 4 umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, o których mowa w § 3 i 6 umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
7. Jeżeli umowa najmu rozwiązana zostanie przez Najemcę, zgodnie z ust. 6 powyżej, lub w trybie natychmiastowym Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych jakichkolwiek nakładów w okresie trwania umowy, o których mowa w § 3 i 6 umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
8. Najemca jest odpowiedzialny za wszelką swoją działalność oraz swoich klientów, która spowoduje lub wpływać będzie na pogorszenie stanu Lokalu w sposób wykraczający poza granice normalnego zużycia. Koszty napraw szkód w pomieszczeniu i towarzyszących instalacji powstałych z tego tytułu będą płatne przez Najemcę w ciągu 10 dni od daty otrzymania faktury Wynajmującego.

§ 8

1. W razie rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty rozwiązania tej umowy

na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.

2. W przypadku niedotrzymania terminu, o którym mowa w § 8 ust 1 umowy najmu, Wynajmujący po upływie 7 dni od daty rozwiązania Umowy Najmu, bez uprzedniego wezwania Najemcy do zwrotu przedmiotu najmu, dokona przejęcia Lokalu, w formie sporządzonego jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, przy udziale powołanej przez siebie co najmniej 3 osobowej komisji. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższą formę zwrotu Lokalu oraz wyraża zgodę na wejście do Lokalu przez Wynajmującego, w sposób przez niego uznany za najbardziej właściwy celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiący załącznik nr 2 .

§ 9

Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Lokalu, będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 10

Po zakończeniu trwania umowy Wynajmujący może według własnego wyboru:

1. Przejąć wynajmowany Lokal,
2. Żądać przywrócenia do stanu pierwotnego wynajmowanego Lokalu.

§ 11

Umowa najmu może zostać przedłużona o 5 lat, pod warunkiem przestrzegania przez Najemcę warunków umowy. Przedłużenie może nastąpić na podstawie właściwych przepisów obowiązującego prawa.

§ 12

1. Najemca nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko Wynajmującemu, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia pod rygorem nieważności dokonania takiego potrącenia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Lokalu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nie leżącymi po stronie Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. wody, energii elektrycznej).
3. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu siedziby, adresu mailowego oraz numerów telefonów. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie uważa się za skutecznie doręczony:
 - a. Wynajmujący: adres korespondencyjny: adres e-mail:, tel.:
 - b. Najemca: adres korespondencyjny: adres e-mail: tel.:
4. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonywaniem przedmiotu umowy są:
 - a. Ze strony Wynajmującego – Kierownik Obiektu pan/i, tel., adres e-mail:
 - b. Ze strony Najemcy – pan/i, tel., adres e-mail:
5. Umowa stanowi całość porozumienia Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze pisemne lub ustne porozumienia pomiędzy Stronami, ogólne warunki umów którejkolwiek ze Stron nie znajdują zastosowania.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy określonej liczby klientów ani dochodów w związku z niniejszą Umową.
7. Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
8. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie będzie mieć wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy.
9. Protokół zdawczo – odbiorczy Lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
10. Wszelkie załączniki wymienione w niniejszej Umowie stanowią jej integralną część i stosuje się do nich postanowienia niniejszej Umowy.

11. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy będą wymagały zgody obu Stron w formie aneksu pod rygorem nieważności.
12. Do spraw nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy.
13. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - w tym dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wykaz załączników:

- 1) Szczegółowy zakres obowiązków Najemcy.
- 2) Protokół zdawczo – odbiorczy.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Kontrasygnata finansowa MOSiR

Radca Prawny MOSiR

Kierownik obiektu

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW NAJEMCY

I. Postanowienia ogólne:

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu użytkowego w należyтым stanie i korzystania z niego w sposób nie utrudniający funkcjonowania obiektu Krytej Pływalni.
2. Najemca zobowiązany jest dbać o wynajmowany Lokal użytkowy i jego otoczenie oraz chronić go przed dewastacją. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działanie i zachowanie osób trzecich współdziałających z Najemcą lub na jego polecenie wykonujących usługę.
3. W przypadku awarii lub nagłych wypadków należy zawiadomić Najemcę, w osobie kierownika obiektu lub w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby takie jak: straż pożarna, pogotowie energetyczne, pogotowie gazowe, policja.
4. Najemca zobowiązany jest do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy lub z winy współużytkowników (pracowników, klientów itp.).
5. Najemca będzie utrzymywać wynajmowany Lokal w należyтым stanie technicznym i sanitarnym dbając o czystość i porządek.
6. Odpady komunalne/ Śmieci mają być wyrzucane wyłącznie do pojemników Najemcy.

II. Wykonanie drobnych napraw i odnowienia Lokalu:

1. Naprawa podłóg polegająca na uzupełnieniu bądź usuwaniu niewielkich uszkodzeń.
2. Dopasowanie i naprawa stolarki drzwiowej bez konieczności wymiany.
3. Naprawa i wymiana okuć oraz zamków drzwiowych.
4. Naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych w pomieszczeniu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów (np. wymiana kranów, baterii, pływaków, desek sedesowych itp.).
5. Usuwanie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewów umywalk, mis klozetowych itp.).
6. Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej lokalu (np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp. - bez wymiany przewodów).
7. Malowanie sufitów, ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków.

III. Postanowienia końcowe:

1. Utrudnienie lub uniemożliwienie wypełniania obowiązków zawodowych (przeglądy ppoż., elektryczne) osobom działającym w imieniu Wynajmującego jest niedozwolone.
2. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan BHP i p.poz wynajmowanego Lokalu i użytkowanych urządzeń odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie Wynajmującego przedłoży na tę okoliczność stosowane dokumenty Obowiązki określone w punkcie II - III niniejszego załącznika, Najemca winien wykonać przed oddaniem Lokalu użytkowego, po zakończeniu trwania stosunku najmu. W przypadku nie wywiązania się z wymienionych postanowień Wynajmującemu służy prawo zastępczego wykonania robót na koszt Najemcy.

....., dn. r.

(miejsce i data)

**Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu użytkowego
będącego przedmiotem najmu**

stanowiącego

własność:,

położonego w, sporządzony w dniu r. pomiędzy:

1.

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

2.

zwanym dalej **Najemcą**.

1. W dniu Wynajmujący przekazał Najemcy, zgodnie z umową najmu zawartą w dniu, lokal użytkowy o powierzchni m², składający się z :

1.,

2.,

3.,

znajdujący się w w budynku przy ul.

2. Najemca oświadczają, iż stan techniczny lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

3. Najemca kwituje odbiór:

..... komplet kluczy do lokalu,

.....,

.....,

.....

4. Rodzaj i stan mediów:

nr licznika energii elektrycznej:, stan licznika:,

inne:

.....

.....

.....

5. Opis lokalu i wyposażenia:

.....

.....

.....

.....

.....

6. Opis wyposażenia (stan w dniu przekazania lokalu):

.....

.....

.....

.....

7. Zwrot przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym nastąpi najpóźniej w dniu rozwiązania umowy najmu, po dokonaniu między stronami ewentualnych rozliczeń finansowych z tytułu umowy.

8. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

9. Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....