

## Umowa nr ...../MCS/2015

Zawarta w dniu ..... w Ząbkach pomiędzy:

Miejskim Centrum Sportu w Ząbkach Sp. z o. o., z siedzibą przy ul. Słowackiego 21, 05-091 Ząbki, NIP:1251620901; REGON:146658947. reprezentowanym przez Mariusza Ryciaka – Prezesa Zarządu

zwanym dalej w treści umowy Wynajmującym,

a ....., NIP: ....., REGON: .....,

reprezentowaną przez:

.....

zwanym dalej w treści umowy Najemcą

i łącznie zwanych stronami  
o treści następującej:

### Postanowienia wstępne

#### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest operatorem krytej pływalni – Centrum Turystyczno – Rekreacyjno – Sportowego, obiektu położonego w Ząbkach 05-091 przy ul. Słowackiego 21, zwanej dalej Budynkiem i jest upoważniony do dysponowania Budynkiem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy, co najmniej przez okres jej obowiązywania.

### Przedmiot Umowy i użytkowanie pomieszczeń

#### § 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy na parterze Budynku o powierzchni około 8 m<sup>2</sup>, z prawem korzystania przez najemcę z pomieszczeń wspólnych w Budynku tj. ciągów komunikacyjnych i toalet, do prowadzenia przez Najemcę działalności handlowej – sklepu z akcesoriami sportowo – rekreacyjno - pływackimi.
2. Rzut parteru z zaznaczonym obrysem oferowanego lokalu stanowi Zał. nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Najemca oświadcza, że oddany mu w najem Lokal będzie wykorzystywał wyłącznie do prowadzenia działalności handlowej typu sklep z akcesoriami sportowo – rekreacyjno - pływackimi oraz, że nie będzie prowadził w nim działalności konkurencyjnej w stosunku do usług świadczonych przez Wynajmującego.
4. Najemca oświadcza, iż uznaje zasady obmiaru zastosowane przez Wynajmującego.
5. Wydanie Lokalu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez Strony, którego wzór stanowi załącznik Nr 2 do umowy.
6. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan Lokalu i potwierdza, że znajduje się on w stanie zdatnym do umówionego użytku oraz nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
7. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga każdorazowo uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

8. W przypadku nie podjęcia określonej w umowie działalności lub rezygnacji z najmu w okresie jednego roku liczonego od dnia podpisania umowy najmu, Najemca zobligowany będzie do zapłaty Wynajmującemu kwoty odpowiadającej wysokości sześciokrotności czynszu najmu.
9. Najemca będzie zobowiązany dostarczyć w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 i 5 kodeksu postępowania cywilnego. Stanowi to warunek skutecznego zawarcia umowy. W przypadku niedotrzymania w/w terminu umowa najmu wygasa.
10. Najemca nie może w Lokalu dokonać żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego i na warunkach przez niego określonych.
11. Wynajmujący ma prawo do dokonywania oględzin Lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji Lokalu.

### **Czas trwania Umowy**

#### § 3

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia: ..... r. do dnia ..... r.
2. Najemca zobowiązany jest rozpocząć działalność maksymalnie do 7 dni od przekazania Lokalu.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca będzie dokonywał jednego lub więcej naruszeń postanowień niniejszej umowy i nie dokona ich naprawienia w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wypowiedzenie umowy winno być dokonane na piśmie ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca naruszy następujące warunki umowy:
  - a. będzie używał przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
  - b. odda przedmiot umowy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
  - c. będzie zalegał z płatnością czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

### **Obowiązki Najemcy / Wynajmującego**

#### § 4

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w sposób odpowiadający jego przeznaczeniu i właściwościom, oraz zgodnie z niniejszą umową i wyłącznie do celów, o których mowa w §2 umowy, przy zachowaniu zasad przewidzianych dla tego typu obiektów przepisami prawa budowlanego, ochrony przeciwpożarowej, sanitarnych, bezpieczeństwa i higieny, czasu pracy w lokalach, a także w sposób zapewniający ochronę mienia Wynajmującego, utrzymanie ustalonego porządku i normalne funkcjonowanie obiektu.
2. Najemca nie może oddać całości ani części Lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, jak również nie może czynić z niego użytku sprzecznego z niniejszą umową.

#### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do:
  - a) utrzymywania we własnym zakresie i na własny koszt porządku i czystości w wynajmowanym Lokalu oraz jego bieżącej konserwacji;

- b) bieżącego utrzymania Lokalu wraz ze wszystkimi jego instalacjami w dobrym stanie technicznym i pełnej gotowości do użytku;
  - c) czyszczenia wewnętrznych stron wszystkich okien oraz innych elementów szklanych w Lokalu przynajmniej raz w tygodniu, oraz niezwłocznej wymiany wszystkich elementów szklanych, należących do Najemcy jeśli zostaną uszkodzone;
  - d) dokonywania napraw w tym wymiany lub naprawy wszelkich instalacji i innego wyposażenia Lokalu (włącznie z wyposażeniem własnym Najemcy), które ulegną uszkodzeniu, zużyciu lub w inny sposób wymagać będą naprawy lub wymiany na inne wyposażenie tego samego rodzaju i tej samej jakości;
  - e) utrzymywania czystości i porządku w Lokalu oraz składowania nieczystości jedynie w pojemnikach umieszczanych w tym celu w miejscach wyznaczonych przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się ponosić odpowiedzialność za zachowanie swoich klientów oraz odpowiedzialność materialną co do szkód wyrządzonych na mieniu lub osobach i sprzęcie.
  3. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego instalować urządzeń mechanicznych np. anten, klimatyzatorów itp. urządzeń poza Lokalem.
  4. Od chwili przekazania Przedmiotu Najmu, Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe na Przedmiocie Najmu w okresie obowiązywania umowy.

#### § 6

Najemca zobowiązuje się niezwłocznie – nie później w ciągu 48 (czterdziestu ośmiu) godzin od zaistnienia danego faktu – informować Wynajmującego o wszelkich naprawach, których dokonanie okaże się konieczne, oraz o wszelkich szkodach lub zniszczeniach spowodowanych w Lokalu, pod rygorem obciążenia Najemcy wartością szkody, która bezpośrednio lub pośrednio dotyczy Wynajmującego, w szczególności spowodowanej opóźnieniem zgłoszenia takiej szkody ubezpieczycielowi.

#### § 7

1. Najemca zobowiązuje się przestrzegać instrukcji/wytycznych w zakresie korzystania z parkingu przekazanych przez Wynajmującego. Najemca zobowiąże na piśmie swój personel, osoby, za które ponosi odpowiedzialność oraz partnerów handlowych do przestrzegania instrukcji/wytycznych Wynajmującego.
2. **Najemca zobowiązuje się zapewnić przestrzeganie regulaminów obiektu przez klientów Najemcy oraz dostawców Najemcy.**

#### § 8

Najemca ponosi odpowiedzialność za swój personel, wspólników oraz partnerów handlowych oraz inne podmioty działające na zlecenie Najemcy, pod kierownictwem Najemcy lub kierujących się jego wskazówkami.

#### § 9

1. W przypadku braku pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym określającego godziny otwarcia Lokalu - Najemca zobowiązany będzie do zapewnienia otwarcia Lokalu w

godzinach od 6.00 do 22.00 przez 7 dni w tygodniu, z wyłączeniem dni uznanych ustawowo za wolne od pracy.

2. Wynajmujący nie ponosi w żadnym przypadku odpowiedzialności z tytułu utraty mienia oraz utraconych korzyści przez Najemcę lub innych osób korzystających z Przedmiotu Najmu, chyba, że utrata mienia lub utraconych korzyści była spowodowana działaniem lub zaniechaniem Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i innej, powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za niewłaściwe lub nienależyte korzystanie z Lokalu oraz za mienie i bezpieczeństwo osób korzystających z Lokalu.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty mienia przez Najemcę lub innych osób korzystających z Lokalu.
6. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu, użytkownikom Obiektu lub osobom trzecim, w wyniku czynności wynikających lub związanych z jakimkolwiek działaniem, zaniechaniem, zaniedbaniem, lub uchybieniem ze strony Najemcy, lub jego personelu pracowniczego, przedstawicieli lub podwykonawców, w wykonywaniu obowiązków wynikających z niniejszej umowy, lub naruszeniem przez Najemcę któregośkolwiek z jego zobowiązań zawartych w niniejszej umowie.

#### § 10

Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu dostęp do urządzeń Wynajmującego, znajdujących się w wynajmowanym Lokalu.

#### § 11

Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane i przebudowy Pomieszczeń muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego uprzedniej pisemnej zgody oraz ustalenia sposobu rozliczenia nakładów.

### **Kary Umowne**

#### § 12

1. W przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień niniejszej umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne w wysokościach wskazanych poniżej.
2. W razie niedotrzymania terminu rozpoczęcia prowadzenia działalności Lokalu handlowego (przypadającego maksymalnie na 2 tygodnie po dniu podpisania niniejszej Umowy) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 500 zł (słownie: pięćset złotych) za każdy dzień zwłoki, chyba że nierozpoczęcie prowadzenia działalności spowodowane zostało brakiem niezbędnych uzgodnień i zezwoleń, a brak zgody czy zezwolenia spowodowały okoliczności nie leżące po stronie Najemcy (np. przewlekłość postępowania administracyjnego), a Najemca wystąpił o ich uzyskanie w najszybszym możliwym terminie.
3. Wynajmujący będzie informował Najemcę o stwierdzonych nieprawidłowościach w prowadzeniu Lokalu handlowego. Najemca w terminie 3 dni zobowiązany będzie do ustosunkowania się do zarzutów Wynajmującego. W razie, gdy Wynajmujący nie uzna wyjaśnień Najemcy za wystarczające, za drugie i każde następne stwierdzone naruszenie w danym miesiącu kalendarzowym Najemca zobowiązany będzie, po wezwaniu przez

Wynajmującego do zapłaty kary umownej w wysokości 500 zł. Pięciokrotne nałożenie na Najemcę kary umownej, o której mowa w zdaniu poprzednim w ciągu kolejnych 12 miesięcy kalendarzowych uprawnia Wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania umowy i nałożenia na Najemcę kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu za Lokal z chwili rozwiązania umowy.

4. W przypadku, gdy zachowanie klientów lub pracowników Lokalu będzie nosić znamiona powszechnie uznawane za wulgarne, Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę w wysokości 1000 zł za każdy przypadek takiego zachowania.
5. W przypadku, gdy Najemca nie dostarczy Wynajmującemu potwierdzenia zawarcia polis, o których mowa w par. 15 ust.1 oraz 2. Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę w wysokości 1000zł za każdy rozpoczęty dzień naruszenia.
6. Wysokość kar umownych będzie doliczana do najbliższego czynszu wystawianego przez Wynajmującego. Doliczenie kar umownych w poczet zwiększenia wysokości czynszu nie wymaga zgody Najemcy.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odszkodowania uzupełniającego, przenoszącego wysokość rzeczywiście poniesionej szkody, o ile wysokość poniesionej szkody przekracza wysokość kar umownych lub szkoda powstała z przyczyn, dla których strony nie zastrzegły kar umownych.
8. W przypadku odmowy lub utrudniania wejścia pracownikom Miejskiego Centrum Sportu Sp z o.o. na teren Lokalu Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę w wysokości 1000zł za każdy rozpoczęty dzień odmowy lub utrudnienia.
9. W przypadku naruszenia przez Najemcę jakiegokolwiek z postanowień niniejszej umowy Wynajmujący może, po bezskutecznym wezwaniu Najemcy do naprawienia naruszenia w terminie 7 dni, naliczyć karę w wysokości 1000zł za każdy przypadek naruszenia.

## **Czynsz i opłaty**

### § 13

1. Tytułem czynszu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu kwotę netto ..... zł /słownie: ..... złotych ) miesięcznie plus należny podatek VAT wg. stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłatę eksploatacyjną za media wyliczoną według zryczałtowanej stawki za zajmowaną powierzchnię w wysokości ustalonej przez Wynajmującego plus należny podatek VAT wg. stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury. W skład opłaty eksploatacyjnej wchodzi opłaty za:
  - a. za energię elektryczną
  - b. wywóz nieczystości stałych
  - c. ochronę
  - d. klimatyzację
3. Czynsz oraz opłaty z tytułu najmu płatne są miesięcznie do dnia 10-go każdego miesiąca za miesiąc poprzedni, przelewem na konto: 40800600000035508320000001, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Czynsz, o którym mowa w § 13 ust. 1 będzie waloryzowany ze skutkiem na dzień 1 stycznia każdego roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowany przez Prezesa GUS z zaokrągleniem do 0,05 zł.
5. Aktualizacja czynszu w sposób określony w § 13 ust. 1 nie wymaga zawarcia aneksu do umowy w formie pisemnej.

6. Najemca nie ma prawa do odliczania, wstrzymania lub potrącania z Czynszu Najmu żadnych wierzytelności z jakichkolwiek tytułów, które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec Wynajmującego.
7. Za datę zapłaty uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

### **Kaucje i inne zabezpieczenia**

#### § 14

1. W przypadku zaległości w płatnościach czynszu najmu określonego w § 13 ust. 1 oraz opłat określonych w § 13 ust. 2, Wynajmujący może naliczyć Najemcy ustawowe odsetki za opóźnienie.
2. W celu zabezpieczenia płatności czynszu określonego w § 13 ust. 1 i opłat określonych w § 13 ust. 2, wraz z ewentualnymi odsetkami za opóźnienie w płatnościach oraz zwrotu kosztów usunięcia ewentualnych zniszczeń Lokalu i jego wyposażenia przekraczających normalne zużycie, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Najemcę z Lokalu, a także przysługujących Wynajmującemu kar umownych, Najemca wpłaci w dniu zawarcia umowy na konto Wynajmującego nr 40800600000035508320000001 kaucję gwarancyjną w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu powiększoną, o należny podatek VAT.
3. Po zakończeniu najmu, bez względu na sposób jego zakończenia, kaucja zostanie zwrócona Najemcy w kwocie nominalnej bez oprocentowania, po potrąceniu ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu od Najemcy.
4. Zwrot lub rozliczenie kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty zwrotu Lokalu.
5. Najemca potwierdza niniejszym, że jest świadom ustanowienia zastawu z mocy prawa na mocy art. 670 Kodeksu Cywilnego na wszelkich składnikach majątku ruchomego Najemcy wnoszonego przez Najemcę na terenie pomieszczeń. Najemca stwierdza, że będąc świadom tego uprawnienia uznaje prawo Wynajmującego, przysługujące mu na mocy art. 671 §2 Kodeksu Cywilnego, i zobowiązuje się wypłacić Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu jakichkolwiek strat powstałych w wyniku roszczeń zgłaszanych przez właścicieli ruchomości znajdujących się w Lokalu.

#### § 15

1. Najemca zobowiązuje się uzyskać i posiadać przez cały okres obowiązywania Umowy Najmu polisę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej na zabezpieczenie roszczeń osób trzecich, wynikających z uszkodzenia ciała, utraty lub uszkodzenia mienia, a także polisę od uszkodzenia Pomieszczeń i mienia w nich znajdującego się na skutek zdarzeń takich, jak w szczególności kradzież, zalanie, pożar, itp. Wypełnienie zobowiązania, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie wyłącza ani nie ogranicza odpowiedzialności Najemcy wynikającej z Umowy Najmu.
2. Polisy potwierdzające umowy ubezpieczeniowe zawarte przez Najemcę powinny zostać zawarte z ubezpieczycielem wiodącym na rynku polskim. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu kopię polis ubezpieczeniowych, o których mowa powyżej, niezwłocznie po podpisaniu Umowy Najmu, nie później niż w 1 dniu przed Datą Przekazania Pomieszczenia wraz z dowodem opłacenia składek ubezpieczeniowych za cały okres obowiązywania polis ubezpieczeniowych, a następnie każdorazowo nie później, niż na 10 (dziesięć) dni roboczych przed upływem okresu ubezpieczenia. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie umowy ubezpieczeniowej, załączając zaktualizowaną kopię polisy ubezpieczeniowej, potwierdzoną za zgodność z oryginałem przez Najemcę, w terminie 10 (dziesięć) dni roboczych po dokonaniu zmiany.

3. Najemca nie dokona, ani nie zezwoli na dokonanie żadnych działań oraz nie będzie przechowywać ani nie zezwoli na przechowywanie na terenie Pomieszczeń niczego, co mogłoby naruszyć warunki umów ubezpieczeniowych zawartych przez Wynajmującego lub mogłoby uniemożliwić Wynajmującemu zawarcie takich umów. Jeżeli w wyniku jakichkolwiek działań lub zaniechań Najemcy lub przechowywania przezeń czegokolwiek na terenie Pomieszczeń wzrośnie stawka ubezpieczenia Wynajmującego od ognia lub innych ryzyk Najemca wypłaci Wynajmującemu na jego żądanie kwotę takiego podwyższenia.
4. Najemca zobowiązuje się do nieumieszczania reklam w Lokalu, które będą naruszały obowiązujące przepisy prawa lub zasady dobrych obyczajów.
5. Najemca zobowiązuje się zapewnić utrzymanie estetyki Lokalu zgodnej co najmniej ze standardem Obiektu.

### **Wygaśnięcie Najmu**

#### § 16

1. Najpóźniej w ostatnim dniu przypadającym po dniu od zakończenia umowy najmu w razie rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.
2. Zwrot przedmiotu najmu i jego przyjęcie przez Wynajmującego powinno nastąpić protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Zwracany przedmiot najmu winien być opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy oraz przywrócony do stanu poprzedniego, a gdy to nie nastąpi, Wynajmującemu przysługuje prawo do usunięcia i zabezpieczenia rzeczy Najemcy na jego koszt, jak również przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za braki i uszkodzenia przedmiotu najmu wg. cen rynkowych obowiązujących w dacie zwrotu przedmiotu umowy, przy czym nie ponosi odpowiedzialności za pogorszenie przedmiotu umowy będące następstwem jego prawidłowego używania.
5. Za bezumowne korzystanie z Lokalu, Wynajmujący może wystawić karę w postaci noty obciążeniowej w wysokości trzykrotności czynszu określonego w umowie.

### **Postanowienia końcowe**

#### § 17

Wszelkie zmiany lub uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 18

W sprawach nieuregulowanych Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### § 19

Integralną część umowy stanowią:

- a. Załącznik Nr 1 – rzut parteru przedstawiający oferowany Lokal.
- b. Załącznik Nr 2 – Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego;
- c. Dokumentacja konkursowa i wybrana oferta Najemcy.

§ 20

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

§ 21

Adresem korespondencyjnym do doręczeń pism jest dla Wynajmującego adres siedziby spółki Miejskie Centrum Sportu w Ząbkach Sp. z o.o. Adresem korespondencyjnym do doręczeń pism dla Najemcy jest:.....

Wynajmujący

Najemca

.....

.....



Załącznik nr 2 do Umowy nr .....

### **Protokół Zdawczo-Odbiorczy**

sporządzony w dniu ..... 2015 r. w Ząbkach w sprawie odbioru/przekazania lokalu wraz z wyposażeniem zgodnie z umową nr ..... z dnia ..... 2015 r.

Wynajmujący: Miejskie Centrum Sportu w Ząbkach Sp. z o.o. 05-091, ul. Słowackiego 21

Najemca:.....

Przedmiot umowy: *Najem lokalu użytkowego na parterze na potrzeby prowadzenia działalności handlowej – sklep z akcesoriami sportowo – rekreacyjno – pływackimi pod nazwą .....*

Wynajmujący przekazuje w najem Najemcy Lokal użytkowy – pomieszczenie znajdujące się w obiekcie MCS Ząbki na terenie Krytej Pływalni w Ząbkach, ul. Słowackiego 21 wg załączonej specyfikacji:

Powierzchnia Lokalu na parterze wynosi około 8m<sup>2</sup>, ściany pomieszczeń pomalowane na kolor biały.

W w/w pomieszczenia są wyposażone w instalację elektryczną, wentylację mechaniczną.

Wyżej wymienione pomieszczenie zostało wydane Najemcy w dniu ..... 2015 roku. Najemca nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu i wyposażenia.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....