

Umowa najmu nr MCSiR.221.102.53.2018,

zwana dalej Umową,

zawarta dniu ... grudnia 2018 roku pomiędzy:

Gminą Miasto Nowy Targ – Miejskie Centrum Sportu i Rekreacji w Nowym Targu, adres:

34-400 Nowy Targ, ul. Krzywa 1, NIP 735-001-40-12

- reprezentowaną przez Krzysztofa Łapsę – Dyrektora Miejskiego Centrum Sportu i Rekreacji w Nowym Targu, adres: 34-400 Nowy Targ, ul. Plac Evry 4,

zwaną w dalszej części Umowy **Wynajmującym**,

a

.....
.....

zwanym w dalszej części Umowy **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest dysponentem lokalu użytkowego o powierzchni 49,20 m² wraz z wyposażeniem znajdującego się na pierwszym piętrze w budynku pływalni miejskiej w Nowym Targu przy Pl. Evry 4 usytuowanego na części działki ewid. nr 19583 stanowiącej własność Gminy Miasto Nowy Targ i opisanej w KW nr NS1T/00148371/4.
2. Wynajmujący oświadcza, iż wskazana w ust. 1 lokal użytkowy nie jest obciążona prawami na rzecz osób trzecich, które uniemożliwiłyby zawarcie i realizację Umowy przez Strony.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje a Najemca przyjmuje do używania wskazany w § 1 ust. 1 Umowy lokal użytkowy wraz z wyposażeniem, zwany dalej Przedmiotem Najmu.
2. Przedmiot Najmu jest wyposażony w wyposażenie:
 - 1) stałe: klimatyzator typu split (1 szt.).
3. Przedmiot Najmu posiada instalację centralnego ogrzewania, mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewno-wywiewną, instalację elektryczną wraz z sublicznikiem.
4. Przedmiot Najmu, o którym mowa w ust. 1 wykorzystywany będzie przez Najemcę na własny koszt i ryzyko w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, tj.

§ 3.

1. Strony ustalają, iż wraz z prawem korzystania przez Najemcę z Przedmiotu Najmu, Najemcy przysługuje, w ramach czynszu ustalonego Umową, prawo korzystania ze wskazanych przez Wynajmującego ogólnodostępnych sanitariatów (łazienki i WC) znajdujących się na pierwszym piętrze w budynku pływalni miejskiej.
2. Przedmiot Najmu zostaje oddany Najemcy wraz ze sprawnymi mediami niezbędnymi do jego używania, o których mowa w § 2 ust. 3.

§ 4.

1. Stan techniczny Przedmiotu Najmu jest znany Najemcy i Najemca nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.

2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia drobnych napraw i prac konserwatorskich Przedmiotu Najmu na własny koszt i ryzyko, dbania o jego należyty stan techniczny i sanitarny oraz informowania Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na Przedmiot Najmu.
3. Najemca może przeprowadzać zmiany adaptacyjno - budowlane w Przedmiocie Najmu wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelką szkodę powstałą w Przedmiocie Najmu, jak i za uszkodzenia lub zniszczenie rzeczy Wynajmującego, które pozostawione zostały w obrębie Przedmiocie Najmu.
5. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody spowodowane osobom trzecim będące następstwem prowadzonej przez niego działalności na Przedmiocie Najmu.
6. W przypadku, gdy ujawnią się wady budowlane budynku, nastąpi jakakolwiek awaria lub katastrofa budowlana, nie związane z działalnością Najemcy i zaistniałe bez jego winy, a uniemożliwiające prowadzenie działalności gospodarczej przez Najemcę, Wynajmujący zobowiązuje się do ich bezzwłocznego usunięcia na swój koszt i ryzyko. Najemcy przysługuje prawo do odszkodowania za wszelkie związane z tym straty poniesione w swoim majątku, za wyjątkiem utraconych korzyści (przychodów).
7. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać Przedmiotu Najmu osobom trzecim w odpłatne jak i nieodpłatne używanie, jak i wykorzystywać Przedmiot Najmu na inny cel i niż wskazany w § 2 ust. 4 Umowy, pod rygorem wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 5.

1. Tytułem wynagrodzenia za korzystanie z Przedmiotu Najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięcznie czynsz w wysokości (słownie:)
- złotych brutto, w tym obowiązujący podatek VAT.
2. W przypadku, gdy obowiązek zapłaty czynszu obejmować będzie niepełny miesiąc kalendarzowy, ustalona Umową miesięczna stawka czynszu zostanie proporcjonalnie pomniejszona o kwotę stanowiącą iloczyn dni miesiąca za które czynsz się nie należy i dzienną stawkę czynszu. Strony ustalają dzienną stawkę czynszu jako wynik dzielenia miesięcznej stawki czynszu przez ilość dni w miesiącu kalendarzowym dla którego ustala się dzienną stawkę czynszu.
3. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie co miesiąc z góry w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze: 75 1240 5136 1111 0010 5586 3347 na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, którą Wynajmujący zobowiązany jest dostarczyć Najemcy nie później niż na jeden dzień przed terminem jak wyżej. Brak otrzymania faktury przez Najemcę nie zwalnia go od zapłaty czynszu w ustalonym wyżej terminie. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur obejmujących należności czynszowe bez swojego podpisu.
4. Za datę zapłaty uważa się datę uznania należności czynszowej na rachunku Wynajmującego.
5. Jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący może Umowę wypowiedzieć ze skutkiem natychmiastowym, pod warunkiem uprzedzenia Najemcy na

piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy z tej przyczyny i udzieleniu mu dodatkowego 30-to dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

6. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności czynszowych Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
7. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego o zapłatę czynszu, a także naprawienia ewentualnych szkód, w Przedmiocie Najmu, Wynajmujący jest zobowiązany wpłacić kaucję zabezpieczającą w wysokości 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące 00/100) złotych w terminie do grudnia 2018 roku na rachunek Wynajmującego w Banku PKO S.A. o Nowy Targ nr konta 33 1240 51361111 0010 5658 4328, pod rygorem wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku uchybienia temu obowiązkowi przez Najemcę. Kwota kaucji nie podlega oprocentowaniu i nie może zostać zaliczona na poczet zapłaty czynszu lub innych należności przed dniem rozwiązania Umowy.
8. W przypadku sytuacji opisanej w § 4 ust. 6 umowy Najemca zwolniony jest z opłacania czynszu za okres, gdy uniemożliwione zostało mu prowadzenie działalności gospodarczej.

§ 6.

1. Koszty związane z dostarczoną do Przedmiotu Najmu energią ciepłą ujęte są w czynszu obciążającym Najemcę na podstawie Umowy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakość i ciągłość usług dostawców mediów jak wyżej.
2. Czynsz najmu nie obejmuje należności za energię elektryczną, wywóz odpadów stałych, telefon wykorzystywane przez Najemcę wynikające z użytkowania Przedmiotu Najmu. W/w koszty Najemca zobowiązuje się płacić na podstawie wskazań odpowiednich subliczników zgodnie ze stawkami obowiązującymi dla Wynajmującego powiększonymi o należny podatek VAT w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury. W przypadku opóźnienia w zapłacie w/w zaległości Najemca uiszcza Wynajmującemu odsetki ustawowe. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakość i ciągłość usług dostawców mediów jak wyżej.
3. Strony ustalają ponadto, iż należny podatek od nieruchomości odnoszący się do Przedmiotu Najmu, obciąża w całości Najemcę. Podatek ten Najemca regulować będzie na zasadach określonych przez obowiązujące w tym zakresie przepisy.
4. Poza innymi obowiązkami wymienionymi w Umowie, Najemca zobowiązany jest:
 - 1) wykorzystywać Przedmiot Najmu zgodnie z Umową, w dniach i godzinach otwarcia Pływalni Miejskiej, zgodnie z przepisami prawa i przyjętymi zwyczajami, w tym przepisami bhp i przeciwpożarowymi obowiązującymi na obiekcie pływalni miejskiej,
 - 2) informować bezzwłocznie Wynajmującego o wszelkich zdarzeniach mających wpływ na realizację Umowy,
 - 3) udostępniać Wynajmującemu w uzgodnionych terminach, za wyjątkiem sytuacji nagłych wymagających reakcji nawet pod nieobecność Najemcy, wejście na teren Przedmiotu Najmu w celu sprawdzenia prawidłowości wykonywania Umowy przez Najemcę, w tym w celu kontroli stanu Przedmiotu Najmu,
 - 4) utrzymywać porządek i czystość w obrębie Przedmiotu Najmu oraz ponosić koszty z tym związane,

- 5) ubezpieczyć od szkody Przedmiot Najmu oraz znajdujące się w nim wyposażenie inny swój majątek,
 - 6) nie utrudniać innym podmiotom korzystania z obiektu pływalni miejskiej, w tym prowadzenia działalności gospodarczej na tym obiekcie.
5. Najemca oświadcza, iż został zapoznany z regulacjami, o których mowa w ust. 4 pkt 1).

§ 7.

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony od grudnia 2018 do dnia roku z możliwością jej przedłużenia po uzyskaniu zgody rady miasta.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca nie wywiązuje się, jak i nienależy się wywiązuje, z Umowy w zakresie obowiązków wskazanych w § 6 ust. 3-4 Umowy i pomimo pisemnego upomnienia Wynajmującego nadal narusza te postanowienia Umowy, a także Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym gdy: Najemca zaniedbuje Przedmiot Najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na uszkodzenie lub utratę oraz gdy Przedmiot Najmu stanie się niezbędny Wynajmującemu na cele związane z prowadzoną przez niego działalnością statutową.
3. Strony ustalają, iż wypowiedzenie Umowy winno być dokonane na piśmie pod rygorem nieważności.
4. W przypadku wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie i z przyczyn wskazanych w Umowie, Najemcy nie przysługują żadne roszczenia odszkodowawcze związane z wcześniejszym zakończeniem Umowy.

§ 8.

1. W ciągu siedmiu dnia od daty zakończenia Umowy, Najemca zwróci Przedmiot Najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym chyba że zużycie Przedmiotu Najmu jest następstwem jego prawidłowego użytkowania. Zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi protokolarnie tj. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Strony zgodnie ustalają, iż Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy kosztów z tytułu poniesionych przez niego nakładów, o których mowa w § 4 ust. 2 Umowy. Po zakończeniu najmu Najemca pozostawi wykonane przez siebie w okresie używania przedmiotu najmu ulepszenia – bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości, za wyjątkiem urządzeń mechanicznych, które na skutek ich instalacji nie stały się częścią składową budynku (klimatyzator, wentylatory, oświetlenie, nagłośnienie, itp.). W przypadku urządzeń mechanicznych, o których mowa w zdaniu poprzednim zastosowanie ma art. 676 kodeksu cywilnego.
3. Strony ustalają, iż Najemca zobowiązany jest, z zastrzeżeniem ust. 2, przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego nie później niż w terminie wskazanym w ust. 1.
4. W przypadku uchybienia przez Najemcę obowiązkowi, o którym mowa w ust. 3, Wynajmujący uprawniony jest bez upoważnienia sądu do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego na koszt Najemcy i domagać się od Najemcy zwrotu kosztu prac poczynionych tytułem przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia od Najemcy kary umownej w wysokości 5% stawki brutto czynszu wskazanego w § 5 ust. 1 Umowy za każdy rozpoczęty dzień zwłoki Najemcy w wykonaniu obowiązku, o którym mowa w ust. 1. W związku z ustaleniem kary umownej opisanej

w zdaniu poprzednim Wynajmujący zrzeka się prawa do dochodzenia odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przez Najemcę.

§ 9.

Żadna ze Stron nie może bez pisemnej zgody drugiej Strony przenieść na osobę trzecią swojej wierzytelności wobec drugiej Strony z tytułu Umowy.

§ 10.

1. Strony ustalają, iż Najemca wszelką korespondencję do Wynajmującego będzie kierował na adres: 34-400 Nowy Targ, ul. Plac Evry 4. Najemca, jako swój adres dla doręczeń, wskazuje adres:
2. Każda ze Stron zobowiązana jest do pisemnego bezzwłocznego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie swego adresu dla doręczeń wskazanego w Umowie. W razie uchybienia temu obowiązkowi przez Stronę, pismo wysłane pod dotychczasowy adres dla doręczeń tej Strony uważa się za skutecznie doręczone, chyba że nowy adres Strony, która dokonała zmiany adresu dla doręczeń, jest znany drugiej Stronie.

§ 11.

Ewentualne spory Strony rozstrzygać będą na drodze polubownej, a gdyby było to niemożliwe - przed sądem właściwym ze względu na miejsce położenia Przedmiotu Najmu.

§ 12.

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych Umową stosuje się w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14.

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

Wynajmujący

Najemca