

**UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO  
WZÓR**

Zawartej w dniu ..... roku w Gnieźnie, pomiędzy:

**Miastem Gniezno – Gnieźnieńskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji**, z siedzibą w Gnieźnie przy ul. Bł.Jolenty 5, posiadającym **NIP: 784 25 013 67, REGON: 001007211.**, reprezentowanym przez Jacka Mańkowskiego - Dyrektora, działającego przy niniejszej czynności na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Gniezna,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

....., z siedzibą w ....., przy ul. .... posiadającym nr NIP ..... i REGON .....reprezentowaną przez ..... - ..... na podstawie ..... zwaną/zwanym dalej Najemcą,

zwanymi dalej łącznie **Stronami**, a każdy z osobna **Stroną**.

Na podstawie **Uchwały Rady Miasta Gniezna z dnia 25 listopada 2015 r., NR XIV/133/2015** w sprawie: *zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna* oraz **Zarządzenia Prezydenta Miasta Gniezna z dnia 10 maja 2017 r., NR OR.0050.447.2017** z póź. zm. w sprawie: *zasad wynajmowania lokali użytkowych i powierzchni reklamowych wchodzących w skład komunalnego zasobu Miasta Gniezna*, strony postanawiają co następuje:

**§ 1**

1. Przedmiotem najmu jest **lokal użytkowy** położony w Gnieźnie w budynku HWS1 przy ul. Sportowej 3, składający się z pomieszczenia o łącznej powierzchni **99,98 m<sup>2</sup>** (dalej jako „lokal” albo „przedmiot najmu”).
2. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (załącznik nr 2), w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz wyposażenie, które stanowi integralną część niniejszej umowy.  
Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu w celu ..... Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
  - 3.1. Najemca ma prawo do korzystania z przedmiotu umowy w godzinach otwarcia obiektu tj. od poniedziałku do soboty w godz. 8.00-22.00 i w niedziele w godz. 8.00-20.00,
  - 3.2. Zmiana godzin otwarcia i zamknięcia obiektu lub ograniczenie dostępności do obiektu albo jego części wymaga poinformowania Najemcy.  
Ograniczenia, o których mowa w zdaniu poprzednim nie mają wpływu na dostępność Najemcy do najmowanych pomieszczeń. W przypadku udostępnienia obiektu na wyłączność Organizatora imprezy, Strony niniejszej umowy uzgodnią z nim sposób identyfikacji Najemcy i jego klientów przez służby Organizatora.
  - 3.3. W przypadkach, o których mowa w ust.3.1 i 3.2, Najemca ponosi odpowiedzialność za prawidłowe zabezpieczenie obiektu albo przedmiotu umowy, przed dostępem osób nieuprawnionych oraz za wszelkie szkody powstałe w obiekcie podczas użytkowania obiektu na zasadach określonych w ust. 3.1 i 3.2.
3. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa przy prowadzeniu deklaratywnej działalności.
4. Najemca oświadcza, iż zna stan techniczny lokalu i nie wnosi zastrzeżeń co do jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3.
5. Wynajmujący zezwala Najemcy na **pobieranie pożytków** z przedmiotu umowy.
6. Wynajmujący nie zezwala na prowadzenie w lokalu sprzedaży, przechowywania, produkcji i rozpowszechniania tzw. Legalnych środków odurzających (dopalaczy) lub innych substancji psychoaktywnych oraz nie wyraża zgody na magazynowanie materiałów łatwopalnych i prowadzenie działalności jakiegokolwiek sprzecznej z przepisami prawa lub powodującej zakłócanie spokoju oraz zagrażającej życiu, zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców. W przypadku naruszenia powyższych zakazów,

Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia.

## § 2

1. Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia .....2023 r. do dnia .....2026 r.**
2. Każdej ze stron przysługuje prawo **rozwiązania umowy z trzymiesięcznym** okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym złożone zostało oświadczenie woli tej treści. jednak nie wcześniej, niż przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy.
3. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania lokalu Wynajmującemu, Wynajmujący dokona samodzielnie, na podstawie **protokołu zdawczo-odbiorczego** z daty przejścia lokalu przez Najemcę, porównania stanu lokalu ze stanem istniejącym w dacie przejścia lokalu przez Wynajmującego. Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejścia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia na adres doręczeń, wynikający z niniejszej umowy. Najemca oświadcza, że zrzeka się wszelkich ewentualnych roszczeń związanych z przejściem jednostronnym lokalu przez Wynajmującego, a pozostawione w nim rzeczy uznaje się za porzucone, z zamiarem wyzbycia się ich własności.

## § 3

1. **Czynsz z tytułu najmu ustala się według stawki .....netto za 1m<sup>2</sup> powierzchni, tj. .... netto/miesiąc (słownie: .....złoty i ..../100 gr.).**
2. Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług VAT wg stawki obowiązującej w dacie wystawienia faktury. W dniu podpisywania niniejszej umowy podatek wynosi 23%. Ustawowa zmiana stawek podatku od towarów i usług, obowiązywać będzie od dnia jej wejścia w życie, powodując automatyczne przeliczenie stawek czynszu zgodnie z nowymi stawkami VAT. Powyższe nie wymaga zmiany umowy w formie aneksu.
3. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie, z góry do **10-tego dnia** każdego miesiąca na rachunek bankowy GOSiR, wskazany na fakturze VAT.
4. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy, bez odrębnego wzywania, ustawowe odsetki za opóźnienie.
5. Oprócz czynszu, **Najemca zobowiązany jest do wnoszenia opłat za:**
  - a) dostawa mediów według zużycia za energię elektryczną, zużycie wody i odprowadzenie ścieków do kanalizacji stawka zaliczkowa wynosić będzie dla wynajętego pomieszczenia po .....zł netto za m<sup>3</sup> przyjęto dla pomieszczenia zużycie 0,45 m<sup>3</sup> to jest w sumie .....zł. netto + należny VAT.
  - b) za c.o.i ciepłą wodę szacunkowa w wysokości .....zł netto/m<sup>2</sup> miesięcznie.
  - c) ryczałt za wywóz nieczystości w wysokości .....zł netto/miesiąc, jeśli nie zawrze odrębnej umowy na wywóz nieczystości stałych. W innym przypadku, w okresie 30 dni od daty podpisania umowy, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu do wglądu zawartej umowy na wywóz nieczystości stałych.
  - d) ryczałt za sprzątanie części wspólnych w wysokości .....zł netto/miesięcznie
6. Adres do wystawiania, dostarczania faktur oraz korespondencji:  
..... - ..... ul.....nr....., tel.kontaktowy: ....., e-mail: .....
7. Najemca wyraża zgodę na **przetwarzanie danych osobowych**, w tym na otrzymywanie wiadomości za pomocą systemu teleinformatycznego oraz przesyłanie w ten sposób informacji dotyczących w szczególności wystawionych faktur, rozliczeń oraz salda klienta. Najemca zobowiązuje się jednocześnie do poinformowania Wynajmującego w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail. Najemcy przysługuje prawo dostępu do jego danych osobowych w celu ich poprawienia oraz prawo zgłoszenia sprzeciwu.
8. Najemca z tytułu umowy zobowiązany jest do **zapłaty podatku od nieruchomości** w wysokości określonej przez Radę Miasta Gniezna w drodze uchwały.

## § 4

1. Stawka czynszu podlega **corocznej waloryzacji** o wskaźnik nie wyższy niż 100 % wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie **od marca do lutego następnego roku.**

2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy poprzez dostarczenie faktury VAT i nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

#### § 5

1. W przypadku braku płatności czynszu za kolejne dwa miesiące, Wynajmujący wezwie Najemcę do zapłaty całej zaległości, wyznaczając dodatkowy termin, nie dłuższy niż miesiąc.
2. Brak zapłaty zaległości w wyznaczonym terminie skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz natychmiastową wymagalnością wszystkich opłat.

#### § 6

1. Zawarcie umowy najmu następuje po spełnieniu przez Najemcę łącznie następujących warunków:
  - a) **złożenie oświadczenia** (załącznik nr 1) o nieistnieniu okoliczności, mogących spowodować egzekucję z majątku osoby ubiegającej się o zawarcie umowy najmu, w tym również, że Najemca nie posiada zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna;
  - b) złożenie na rachunku Wynajmującego zabezpieczenia w formie kaucji, o wartości trzymiesięcznego czynszu brutto; kaucja nie jest oprocentowana.
2. W uzasadnionych przypadkach, na wniosek Najemcy, Wynajmujący może wyrazić zgodę na ustanowienie innego, równoważnego zabezpieczenia roszczeń, o których mowa w ust. 1 p.pkt. b.
3. Zabezpieczenia, o których mowa w ust. 1 p.pkt. b oraz ust. 2, w przypadku braku roszczeń Wynajmującego zwracane są Najemcy w ciągu miesiąca od dnia zdania lokalu **protokołem zdawczo - odbiorczym**, po zakończeniu obowiązywania umowy najmu.
4. Wynajmujący zatrzymuje kaucję w przypadku dewastacji, nieuporządkowania oraz nieopróźnienia lokalu, a także nieusunięcia reklamy po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu lub na poczet innych niezapłaconych w terminie należności lub opłat, związanych z przedmiotem najmu.

#### § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania w przedmiocie najmu na własny koszt i ryzyko prac remontowych oraz innych prac, niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Wykonanie innych prac aniżeli wymienione w ust. 1, w tym mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu, możliwe jest po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie termin ich wykonania oraz ewentualnie zasady rozliczenia stron z tego tytułu.
3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 i 2, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, a nadto uprawniony jest - według swego wyboru - albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki, bez prawa zwrotu ich równowartości.
4. Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę w trakcie trwania umowy najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu zwrotu nakładów.
5. Najemca zobowiązuje się ubezpieczyć na własny koszt przedmiot najmu oraz przedstawiać wynajmującemu **kopię polisy ubezpieczeniowej** do wglądu:
  - a) pierwszą w terminie do 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy.
  - b) kolejne w terminie najpóźniej do 14 dni od daty upływu ważności poprzednio obowiązującej umowy.
6. Najemca ma prawo korzystać w przedmiocie najmu ze sprzętu innego niż określony w niniejszej umowie wyłącznie za uprzednią, pisemną zgodą Wynajmującego.

#### § 8

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku wewnątrz i na zewnątrz lokalu będącego przedmiotem najmu, a w szczególności przed wejściem do lokalu, na powierzchni wyznaczonej przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu zgodnie z potrzebami.
3. W przypadku nie podejmowania przez Najemcę działań, o których mowa w ust. 1 i 2, Wynajmujący - po uprzednim wezwaniu Najemcy do ich wykonania - uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale Najemcy.

#### § 9

Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody poniesione przez osoby trzecie, w szczególności powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu, o której mowa w niniejszej umowie. W przypadku wystąpienia przez osoby trzecie z roszczeniem przeciwko Wynajmującemu, Najemca będzie zobowiązany do przystąpienia w procesie po stronie Wynajmującego i podjęcia wszelkich czynności w celu zwolnienia Wynajmującego z udziału w sprawie w charakterze strony. Najemca ma również obowiązek zwrócić Wynajmującemu wszelkie poniesione w związku z postępowaniem koszty, w tym w szczególności koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego.

#### § 10

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować lokalu w całości lub w części ani w inny sposób odstępować (w tym np. poprzez bezpłatne użyczenie) na rzecz osób trzecich, chyba że Wynajmujący uprzednio wyrazi na to zgodę na piśmie pod rygorem nieważności.

#### § 11

Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia również w następujących przypadkach:

- a) stwierdzenia dewastacji lokalu;
- b) dokonania przeróbek lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- c) podnajmu lub oddania do bezpłatnego używania lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego;
- d) naruszenia innych, istotnych postanowień umowy.

#### § 12

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest **w terminie trzech dni roboczych** opróżnić, posprzątać i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym na postawie **protokołu zdawczo-odbiorczego**, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do posprzątania lokalu, naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej, na koszt Najemcy. Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie przedmiotu umowy będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
2. W przypadku niewydania przedmiotu najmu po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu jednorazowej **kary umownej w wysokości 100 % czynszu brutto**, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu. Ponadto, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia **odszkodowania w wysokości 200% czynszu brutto**, obowiązującego za ostatni miesiąc najmu, co nie pozbawia Wynajmującego prawa dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych .
3. Odszkodowanie podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni.
4. W przypadku rozwiązania, bądź wygaśnięcia umowy najmu **Najemca jest zobowiązany** dopełnić obowiązku wynikającego z przepisów ustawy o podatkach i opłatach lokalnych **tj. zawiadomić organ podatkowy** przez złożenie stosownego oświadczenia. Formalności związanych z dopełnieniem tego obowiązku należy dokonać w Referacie Podatków i Opłat Lokalnych tutejszego Urzędu Miejskiego.

#### § 13

1. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu, bądź innych istotnych zmianach danych, mających wpływ na poprawną identyfikację stron.
2. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w umowie awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

#### §14

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

**§15**

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo sądu dla Wynajmującego.

**§16**

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla Najemcy, i dwa dla Wynajmującego.

.....

**Wynajmujący**

.....

**Najemca**