

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu ..... pomiędzy:

**Białogardzkim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji Sp. z o.o.** z siedzibą w Białogardzie przy ul. Moniuszki 49 78-200 Białogard, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000503804, NIP 672 207 92 38, REGON 321479486., zwaną dalej jako „Wynajmujący”, reprezentowaną przez Jacka Słowińskiego – **Prezesa Białogardzkiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Sp. z o.o.**

a

.....  
prowadzący działalność gospodarczą pod firmą .....  
zwaną dalej jako „Najemca”, reprezentowaną przez  
.....

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy Stronami, zawarta została Umowa o następującej treści :

### § 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem kompleksu basenowo-rekreacyjnego położonego w Białogardzie przy ul. Moniuszki 29, usytuowanego na działce ewidencyjnej numer 466 w obrębie ewidencyjnym Nr 0009, 320101\_10009, jednostka ewidencyjna 320101-1, powiat białogardzki, województwo zachodniopomorskie, zwanej dalej jako „Nieruchomość”.

### § 2

1. Przedmiotem niniejszej Umowy jest oddanie Najemcy w najem z przeznaczeniem na następującą działalność gospodarczą: bufet/sklep, lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 30,48 m<sup>2</sup>, znajdującego się w holu głównym na poziomie 1 budynku, na który składa się:

bufet	17,52 m <sup>2</sup>
zaplecze	7,96 m <sup>2</sup>
strefa konsumpcji w holu głównym zwanego dalej „Lokalem”	5,00 m <sup>2</sup>
2. Wynajmujący udostępni Najemcy Lokal w zakresie i na warunkach określonych postanowieniami niniejszej Umowy.

### § 3

1. Naliczanie stawki opłaty za najem Lokalu rozpocznie się od dnia podpisania Umowy najmu Lokalu.
2. Przekazanie Najemcy Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie Strony. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy.
3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich kosztów związanych z prawidłową i zgodną z przepisami prawa bieżącą eksploatacją Lokalu.
4. Z chwilą przekazania Lokalu Najemca będzie ponosił koszty eksploatacyjne określone w § 7.

### § 4

1. Najemca będzie korzystał z Lokalu wyłącznie dla celów działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu usług: bufet/sklep w holu głównym.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić swoją działalność w Lokalu w sposób nieutrudniający działalności oraz nie zagrażający bezpieczeństwu innych Najemców, Wynajmującego oraz osób korzystających z kompleksu basenowo-rekreacyjnego. W szczególności Najemca zobowiązuje się do unikania negatywnego oddziaływania przez zajmowany Lokal na innych użytkowników np. poprzez głośną muzykę, intensywne zapachy jedzenia itp., wykraczające poza granice jego Lokalu.
3. Najemca nie może prowadzić w Lokalu działalności wymagającej obróbki cieplnej żywności przy użyciu otwartych urządzeń gastronomicznych oraz przy zastosowaniu gorących tłuszczów za wyjątkiem okoliczności o których mowa ust. 7 niniejszego paragrafu. Najemca nie może w Lokalu przygotowywać potraw w sposób powodujących emisję polegającą na powstawaniu wyziewów lub uciążliwych zapachów zakłócających swobodne korzystanie z pozostałej części budynku.
4. Najemca oświadcza, że zarówno on sam jak i każda osoba przez niego zatrudniona posiada wszelkie zgody, pozwolenia lub dokumenty, które są niezbędne do prowadzenia działalności określonej w § 4 ust. 1.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli w/w dokumentów. Brak pozwoleń lub innych dokumentów niezbędnych do prowadzenia określonej działalności jest podstawą do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Najemca zobowiązuje się nie zmieniać sposobu korzystania z Lokalu bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
7. Wynajmujący dopuszcza możliwość obróbki cieplnej żywności przy użyciu otwartych urządzeń gastronomicznych i/lub przy zastosowaniu gorących tłuszczów pod warunkiem zainstalowania w Lokalu przez Najemcę urządzeń odprowadzających powstałe w trakcie takiej obróbki żywności wyziewy i uciążliwe zapachy, a w szczególności okapu gastronomicznego o odpowiedniej wydajności dostosowanej do ilości i rodzaju urządzeń gastronomicznych oraz w zależności do potrzeb przemysłowego pochłaniacza zapachów. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zainstalowania powyższych urządzeń na własny koszt po uzyskaniu uprzednio pisemnej zgody Wynajmującego.
8. W przypadku zainstalowania urządzeń o których mowa w ust. 7, które w sposób nie wystarczający eliminowałyby powstałe wyziewy i uciążliwe zapachy Wynajmujący może odstąpić od wyrażonej zgody na prowadzenie obróbki cieplnej żywności o której mowa w ust. 7, a nie zastosowanie się do wymagań Wynajmującego w tym zakresie stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 5

1. Wynajmujący oświadcza, iż Lokal w chwili wydania będzie wolny od wad fizycznych, które uniemożliwiłyby Najemcy wykonywanie jego uprawnień wynikających z niniejszej Umowy.
2. Wynajmujący zapewnia dostęp do energii cieplnej, energii elektrycznej, klimatyzacji oraz wody i kanalizacji.

## § 6

1. Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu w kwocie \_\_\_\_\_ PLN (słownie: \_\_\_\_\_) powiększonej o podatek VAT zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury VAT.
2. Czynsz będzie płacony przez Najemcę miesięcznie z góry w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. W przypadku opóźnienia Najemcy w terminowej zapłacie czynszu zostaną naliczone przez Wynajmującego ustawowe odsetki za opóźnienia bez konieczności doręczania Najemcy dodatkowego powiadomienia zgodnie z nota księgową wystawioną przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do waloryzacji czynszu nie częściej niż raz w roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Waloryzacja stawki czynszu najmu nie stanowi zmiany umowy.

## § 7

1. Najemca oprócz miesięcznego czynszu o którym mowa w § 6 ust. 1 zobowiązuje się do uiszczania następujących opłat związanych z korzystaniem z Lokalu:
  - a) opłat za energię elektryczną, według wskazań podlicznika i stawki dostawcy energii elektrycznej;
  - b) opłat za wywóz nieczystości na podstawie zawartej odrębnej umowy z koncesjonowaną firmą na wywóz odpadów stałych.
  - c) opłat za wodę i ścieki według wskazań podlicznika i stawki dostawcy usług wodno – kanalizacyjnych, przy czym Wynajmujący zastrzega że zużycie wody ciepłej będzie obciążone taką samą stawką jak zużycie wody zimnej;
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, będą uiszczane przez Najemcę na podstawie faktury VAT otrzymanej od Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia innych opłat z tytułu prowadzonej działalności, jeśli wymagają tego przepisy szczegółowe.
4. Za dzień zapłaty wszelkich należności wynikających z umowy uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

## § 8

1. Zawarcie umowy najmu uzależnione jest od wpłacenia przez Najemcę kaucji w wysokości dwóch miesięcznych stawek czynszu brutto tj. w kwocie \_\_\_\_\_ złotych, która to kaucja zostanie zaliczona na pokrycie należności powstałych z tytułu najmu a przysługujących Wynajmującemu w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu przez Najemcę.
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, po zwróceniu przez Najemcę pustego Lokalu, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 8 ust. 3 oraz § 10.
3. Z zastrzeżeniem innych postanowień niniejszej umowy, kaucja gwarancyjna podlega zwrotowi w całości, z zastrzeżeniem, że Wynajmujący ma prawo do pokrycia z niej

zaległych należności czynszowych oraz opłat, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, jak również kosztów usunięcia zniszczeń i uszkodzeń Budynku lub Lokalu powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania działania ze strony Najemcy lub osób za które ponosi on odpowiedzialność.

## § 9

1. Najemca wraz z pracownikami jest zobowiązany do przestrzegania regulaminu kompleksu basenowo-rekreacyjnego.
2. Najemca nie może oddawać Lokalu lub jego części w podnajem, jak również oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego. Zakaz ten dotyczy również oddawania Lokalu do korzystania osobom trzecim na innej podstawie prawnej. Nie wywiązanie się z tego zobowiązania przez Najemcę będzie skutkowało przypadkiem na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej określonej w § 8, co nie wyklucza możliwości podjęcia przez Wynajmującego innych działań przewidzianych w niniejszej Umowie.

## § 10

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw Lokalu na swój koszt, zgodnie z brzmieniem art. 681 kodeksu cywilnego, oraz konserwacji koniecznych do utrzymania i eksploatacji przedmiotu umowy w należyтым stanie celem zachowania Lokalu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem stanu w jakim znajdował się Lokal w chwili jego przekazania Najemcy, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Nie wywiązanie się z tego zobowiązania przez Najemcę będzie skutkowało przypadkiem na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej określonej w § 8, w zakresie niezbędnym do pokrycia kosztów napraw, konserwacji i remontów przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązuje się eksploatować wyposażenie oraz urządzenia znajdujące się w Lokalu zgodnie z ich przeznaczeniem i instrukcjami użytkowania, utrzymywać je w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywać ich bieżących przeglądów, napraw, konserwacji i remontów na własny koszt.
3. Najemca zobowiązuje się do wyposażenia bufetu oraz strefy konsumpcyjnej w cztery stoliki 90 cm x 90 cm z szesnastoma krzesłami zgodne z wzorem wcześniej zaakceptowanym przez Wynajmującego oraz w naczynia oraz inne przedmioty i urządzenia niezbędne do prowadzenia działalności.
4. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian adaptacyjnych w Lokalu może nastąpić jedynie po uprzednim przedstawieniu projektu zmian wraz z kosztorysem Wynajmującemu i uzyskaniu jego pisemnej zgody na te zmiany.
5. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać go we właściwym stanie technicznym, na własny koszt, jak też przestrzegać wymogów prawnych w szczególności sanitarnych i przeciwpożarowych.
6. Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na umieszczenie własnych urządzeń, wyposażenia oraz znaków, oznaczeń, symboli lub reklam wewnątrz Nieruchomości.
7. Najemca jest zobowiązany do udostępniania Lokalu w celu dokonania przez Wynajmującego kontroli prawidłowości eksploatacji. Wynajmujący dołoży należytych starań, aby kontrole te nie utrudniały działalności prowadzonej przez Najemcę.
8. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w § 10 ust. 4, lub umieszczenia reklamy, znaku, oznaczenia lub symbolu, o których mowa w § 10 ust. 6 niniejszej Umowy, będzie on zobowiązany usunąć je niezwłocznie po zakończeniu najmu Przedmiotu Najmu, jak też przywrócić Przedmiot Najmu do stanu poprzedniego. W przypadku nie wywiązania się z tego obowiązku prace te zostaną wykonane na koszt

- Najemcy i zostaną pokryte z kaucji gwarancyjnej.
9. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności (otwierania i zamykania bufetu/sklepu) w godzinach otwarcia kompleksu basenowo-rekreacyjnego tj. od godz. 7:00 do godz. 22:00. Dopuszcza się możliwość skrócenia czasu otwarcia bufetu/sklepu maksymalnie o dwie godziny tj. do prowadzenia działalności np. od godz. 8:00 do godz. 21:00, od 9:00 do 22:00, itd., z zastrzeżeniem, że Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za mienie Najemcy przechowywane w najmowanym Lokalu.
  10. Ustalenie zmian godzin otwarcia Lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego, z zastrzeżeniem że powtarzające się nie stosowanie się Najemcy do prowadzenia działalności w ustalonych z Wynajmującym godzinach jest podstawą do rozwiązania umowy najmu bez okresu wypowiedzenia.
  11. Pozostawianie Najemcy lub jego personelu w lokalu po godzinach otwarcia kompleksu basenowo-rekreacyjnego wymaga każdorazowego zgłoszenia obsłudze obiektu.
  12. Przerwa technologiczna w pracy obiektu trwająca do 3 dni nie powoduje obniżenia czynszu dla Najemcy.
  13. W przypadku przerwy technologicznej trwającej dłużej niż 15 dni Najemca zwolniony będzie z obowiązku zapłaty czynszu za miesiąc w którym wystąpiła przerwa. Poza roszczeniem zwolnienia z obowiązku zapłaty czynszu o którym mowa powyżej z tego tytułu Najemcy nie będą przysługiwały żadne inne roszczenia względem Wynajmującego.

## § 11

1. Począwszy od dnia, w którym Przedmiot Najmu zostanie przejęty przez Najemcę, będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za jego prawidłowe używanie oraz zachowanie w nim porządku i czystości oraz za zachowanie porządku i czystości w strefie konsumpcyjnej.
2. W dniu podpisania protokołu odbioru Najemca otrzyma jeden zestaw kluczy umożliwiających dostęp do Przedmiotu Najmu. Wszelkie dodatkowe zestawy kluczy zostaną wykonane na koszt Najemcy. Najemca zobowiązany jest zawiadomić Wynajmującego w formie pisemnej o każdym dodatkowym zestawie kluczy znajdującym się w jego posiadaniu. Wszystkie klucze zostaną zwrócone Wynajmującemu w dniu zakończenia najmu.
3. Najemca będzie ponosił wobec Wynajmującego odpowiedzialność za wszelkie szkody w Lokalu i Budynku spowodowane przez Najemcę, jak też jego kontrahentów i klientów.

## § 12

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
  - a) w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub którejkolwiek z opłat przewidzianych w § 7 niniejszej Umowy przez co najmniej 2 okresy płatności,
  - b) w razie naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień zawartych w niniejszej umowie oraz nie usunięcia takiego naruszenia w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,
  - c) w przypadku braku należytej staranności w prawidłowej eksploatacji Lokalu, a także w przypadku braku należytej staranności w prowadzeniu działalności usługowej, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na ogólny wizerunek Wynajmującego.
2. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie może korzystać na warunkach określonych niniejszą Umową z Lokalu bądź też z jego znacznej części, oraz pomimo poinformowania o tym fakcie Wynajmującego przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Wynajmującego powyższej

- informacji.
3. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.
  4. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w §12 ust. 1 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego. W przypadku nie opuszczenia lokalu we wskazanym terminie Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości potrójnej stawki czynszu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.
  5. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn, o których mowa w §12 ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia kary umownej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu najmu.
  6. Umowa niniejsza zawarta jest na czas określony - 3 lat.
  7. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
  8. Wypowiedzenie wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

### **§ 13**

Najemca jest zobowiązany zwrócić po zakończeniu okresu najmu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem jego prawidłowego używania. Porównanie stanu Lokalu z chwili jego przekazywania Wynajmującemu ze stanem z dnia wydania Lokalu nastąpi na podstawie protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy.

### **§ 14**

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy Najemcy wprowadzone przez niego do przedmiotu najmu. Nie jest również zobowiązany do ich ubezpieczenia w zakładzie ubezpieczeń. Powyższe nie dotyczy szkód powstałych w rzeczach Najemcy z winy Wynajmującego.
2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone przez niego, bądź przez osoby działające z jego upoważnienia, Wynajmującemu lub osobom trzecim przebywającym na terenie Budynku, powstałe w wyniku realizacji, bądź w związku z realizacją obowiązków lub uprawnień Najemcy określonych niniejszą Umową.

### **§ 15**

Każda ze Stron pokrywa we własnym zakresie wszelkie poniesione przez nią koszty w związku z przygotowaniem oraz zawarciem niniejszej Umowy.

### **§ 16**

1. Strony wskazują następujące adresy do doręczeń:
  - a) dla Wynajmującego: .....
  - b) dla Najemcy: .....
2. Strony wskazują następujące numery telefoniczne faksowe i email:
  - a) dla Wynajmującego: .....
  - b) dla Najemcy: .....
3. W przypadku zmiany adresu do doręczeń lub numeru służącego przekazywaniu transmisji telefaksowych Strona, której dotyczy ta zmiana, obowiązana jest niezwłocznie powiadomić o powyższym drugą Stronę w formie pisemnej.

## **§ 17**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 18**

W sprawach nie uregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa cywilnego oraz innych przepisów szczególnych. Ewentualne spory mogące powstać na tle wykonywania niniejszej umowy rozwiązywane będą przed sądem powszechnym właściwym dla siedziby Wynajmującego.

## **§ 19**

Niniejsza Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca