

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

W dniu ..... 2018 roku, pomiędzy:

**1. 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

2.

.....  
.....z siedzibą w .....  
przy ul....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem ....., NIP: ....., REGON ....., zwaną dalej jako „**Najemca**”, reprezentowaną przez .....

zwanymi dalej łącznie „**Stronami**”, zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego (dalej: „**Umowa**”) o następującej treści:

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem kompleksu basenowo-rekreacyjnego położonego w Białogardzie przy ul. Moniuszki, usytuowanego na działce ewidencyjnej numer 466 w obrębie ewidencyjnym Nr 0009, 320101\_10009, jednostka ewidencyjna 320101-1, powiat białogardzki, województwo zachodniopomorskie, dla której Sąd Rejonowy w Białogardzie Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Białogardzie prowadzi księgę wieczystą nr KO1B/00047475/6.

### § 2.

Opisana powyżej, zabudowana nieruchomość stanowiąca dz. nr 466 zwana będzie dalej jako „**Nieruchomość**”.

### § 3.

Na Przedmiot Najmu składa się:

1) powierzchnia na poziomie 1 Budynku (497,75 m<sup>2</sup> pow. użytkowej) oznaczona na **załączniku nr 1** do niniejszej Umowy kolorem zielonym:

sala zajęć	97,64 m <sup>2</sup>
sala zajęć	149,40 m <sup>2</sup>
sala zajęć	50,87 m <sup>2</sup>
komunikacja	23,00 m <sup>2</sup>
szatnia męska z toaletami	35,59 m <sup>2</sup>
szatnia damska z toaletami	31,34 m <sup>2</sup>
szatnia dla osób niepełnosprawnych	10,87 m <sup>2</sup>
magazyn sprzętu	26,07 m <sup>2</sup>
wc dla osób niepełnosprawnych	5,70 m <sup>2</sup>
hol	33,50 m <sup>2</sup>
komunikacja	8,44 m <sup>2</sup>
wiatrołap	2,56 m <sup>2</sup>
zaplecze socjalne	7,23 m <sup>2</sup>
recepcja	8,78 m <sup>2</sup>
toaleta	6,76 m <sup>2</sup>

2) powierzchnia reklamowa, na której Wynajmujący dopuszcza możliwość umieszczenia przez Najemcę reklamy, w miejscach szczegółowo określonych w **załączniku nr 2** do umowy (elewacja, hol główny, pas zieleni), w ramach prowadzonej w przedmiocie najmu działalności, zaakceptowanej przez Wynajmującego w formie pisemnej.

#### § 4.

1) Opisane w § 3 pomieszczenia użytkowe na poziomie 1 budynku, przeznaczone do wyłącznego korzystania przez Najemcę oznaczone na załączniku nr 1 kolorem zielonym, o łącznej powierzchni użytkowej **497,75 m<sup>2</sup>** zwane będą dalej jako „**Lokal**”, a Lokal wraz infrastrukturą techniczną niezbędną do jego prawidłowego funkcjonowania w tym miejscami postojowymi na parkingu, zwane dalej jako „**Przedmiot Najmu**”.

2) Wynajmujący oświadcza, że w dniu przekazania lokalu będzie on wyposażony w następujące przyłącza:

- a) instalacja wodno-kanalizacyjna z odrębnym dla lokalu podlicznikiem;
- b) instalacja elektryczna;
- c) instalacja klimatyzacyjna i wentylacyjna;
- d) instalacja nagłośnienia;
- e) instalacja p. pożarowa;
- f) instalacja centralnego ogrzewania;

3) Wynajmujący oddaje Najemcy - wykonany w stanie określonym w niniejszej umowie i

załącznikach do niej, wolny od wszelkich wad fizycznych i prawnych - Przedmiot Najmu w najem wraz ze wszystkimi jego przynależnościami i częściami składowymi, a Najemca Przedmiot Najmu przyjmuje.

4) Wynajmujący oddaje Najemcy Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gospodarczej, polegającej na świadczeniu usług w zakresie sportu i rekreacji tj. klubu fitness, siłowni oraz sprzedaży produktów spożywczych (m.in. odżywek, suplementów) i akcesoriów sportowych.

## § 5.

1.Strony postanawiają, że Przedmiot Najmu zostanie wydany przez Wynajmującego, w najem Najemcy najpóźniej do dnia **01.07.2019 roku**.

2.Najemca będzie uprawniony do odstąpienia od niniejszej Umowy w terminie do dnia wydania Przedmiotu Najmu w najem Najemcy, jednak nie później niż do dnia 01.07.2019 roku. W przypadku odstąpienia od umowy przez Najemcę przed wydaniem lokalu, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości równowartości iloczynu miesięcznego czynszu i ilości miesięcy poczynszy od dnia zawarcia niniejszej umowy do dnia 01.07.2019 r.

## § 6.

Przy przekazaniu Przedmiotu Najmu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący **załącznik nr 3** do umowy, zawierający opis stanu technicznego Przedmiotu Najmu, wykaz mienia ruchomego i stany liczników wody znajdujących się w Przedmiocie Najmu.

## § 7.

W trakcie prowadzenia działalności w lokalu Najemca ma prawo do wprowadzania ulepszeń oraz przeprowadzania wszelkich prac remontowo-budowlanych, wg zasad sztuki i prawa budowlanego, po wcześniejszym poinformowaniu Wynajmującego i uzyskaniu jego akceptacji w formie pisemnej.

## § 8.

Umowa niniejsza wchodzi w życie z dniem podpisania. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony **10 (dziesięć) lat** liczony od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu Najemcy.

## § 9.

Strony zgodnie ustalają, iż po upływie terminu obowiązywania niniejszej Umowy, strony zawierają kolejną, nową umowę najmu na czas określony 5 (pięciu) lat licząc od upływu terminu obowiązywania niniejszej Umowy i z zachowaniem wszystkich jej postanowień, pod warunkiem, że Najemca najpóźniej na 6 (sześć) miesięcy przed upływem terminu obowiązywania niniejszej Umowy nie zawiadomi Wynajmującego, w formie pisemnej, o rezygnacji z zawarcia nowej umowy najmu. Powyższe zapisy należy rozumieć jako złożenie nieodwołalnej oferty zawarcia nowej umowy najmu, przy czym oferta ta przestaje wiązać w przypadku, gdy Najemca złoży

wymienione wyżej oświadczenia o jej nie przyjęciu (rezygnacji) we wskazanych powyżej terminach.

#### **§ 10.**

Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca zalegał będzie z zapłatą Czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo wezwania go przez Wynajmującego do zapłaty i wyznaczenia mu dodatkowego 30 dniowego terminu, nie uiszczy tych należności. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i wydać mu Przedmiot Najmu na zasadach określonych w niniejszej Umowie.

#### **§ 11.**

1. Najemca ma prawo rozwiązać niniejszą Umowę za dwumiesięcznym okresem wypowiedzenia liczonym od końca miesiąca, w następujących przypadkach:

- a) jeżeli dostawa mediów potrzebnych do korzystania z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem zostanie wstrzymana na co najmniej 14 (czternaście) dni, z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego, co uniemożliwi korzystanie z Przedmiotu Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem,
- b) Najemca nie będzie mógł korzystać zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy z Przedmiotu Najmu, przez ponad 14 (czternaście) dni roboczych łącznie w danym roku kalendarzowym, z przyczyn dotyczących Wynajmującego.

2. Umowa zostaje rozwiązana w trybie natychmiastowym w przypadku braku przejęcia lokalu w terminie i na zasadach określonych w § 5.

#### **§ 12.**

Wypowiedzenie niniejszej Umowy dla swojej skuteczności nastąpić musi w formie pisemnej.

#### **§ 13.**

Wszelką korespondencję i inne powiadomienia doręcza się drugiej Stronie listem na adresy wskazane w niniejszej umowie z zastrzeżeniem zawartym w § 32 przedmiotowej umowy.

#### **§ 14.**

Strony postanawiają, że miesięczny czynsz najmu wynosi ..... złotych netto plus należny podatek VAT wg. stawki na dzień powstania obowiązku podatkowego w zakresie podatku od towarów i usług VAT.

#### **§ 15.**

Czynsz może ulec zmianie wyłącznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych GUS za rok poprzedni, opublikowany przez Prezesa GUS w „Monitorze

Polskim”. Indeksacja następuje ze skutkiem od miesiąca następującego po miesiącu oficjalnego opublikowania ww. wskaźnika.

W związku z powyższym, strony wyłączają stosowanie art.685<sup>1</sup> Kodeksu cywilnego.

#### § 16.

Obowiązek płacenia Czynszu, o którym mowa w § 14 rozpoczyna się po upływie 3 (trzech) miesięcy od dnia protokolarnego wydania Przedmiotu Najmu Najemcy.

#### § 17.

Czynsz będzie płatny przez Najemcę, z góry, w terminie 14 dni od dnia otrzymania od Wynajmującego faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze VAT. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się dostarczyć Najemcy fakturę VAT za dany okres rozliczeniowy najpóźniej do 10 dnia każdego miesiąca.

#### § 18.

Wydanie lokalu Najemcy uzależnione jest od wpłacenia przez Najemcę kaucji w wysokości **dwóch** miesięcznych stawek czynszu netto 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 oraz na pokrycie ewentualnych kosztów powstałych na skutek używania Przedmiotu Najmu.

#### § 19.

Wynajmujący oświadcza że jest czynnym podatnikiem podatku VAT.

#### § 20.

Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

#### § 21.

Poza czynszem Najemca ponosi koszty opłat za zużycie następujących mediów w lokalu: za użytą wodę i odprowadzenie ścieków - na podstawie wskazań podliczników. Powyższe wyliczenie stanowi katalog zamknięty.

#### § 22.

Zapłata za użytą wodę i odprowadzenie ścieków refakturowane przez Wynajmującego nastąpi z dołu, w terminie 14 dni od daty otrzymania prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT, na wskazany na niej numer konta Wynajmującego.

### § 23.

W okresie obowiązywania Umowy, Najemca (w tym osoby przez niego upoważnione w sposób wyraźny lub domniemany) w ramach czynszu, tj. bez jakichkolwiek dodatkowych opłat, będzie miał prawo w szczególności do:

- 1) wyłącznego korzystania z Przedmiotu Najmu i prowadzenia w nim swej działalności przewidzianej niniejszą Umową przez 7 (siedem) dni w tygodniu w godzinach od 6:00 do 24:00, na zasadach określonych przepisami prawa. W godzinach od 24:00 do 6:00 na terenie Przedmiotu Najmu może przebywać personel Najemcy oraz klienci Najemcy opuszczający Klub Fitness.
- 2) zawarcia umów z wybranymi operatorami o świadczenie usług telekomunikacyjnych i podłączenie linii telefonicznych, internetu i telewizji do wyłącznego użytku Najemcy. Faktury z tytułu świadczenia usług telekomunikacyjnych, internetu i telewizji na rzecz Najemcy będą wystawiane przez operatora bezpośrednio na Najemcę i przez niego opłacane,
- 3) oddawania osobom trzecim w podnajem lub do używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego całości lub części powierzchni wchodzącej w skład Przedmiotu Najmu,
- 4) umieszczenia na Budynku reklam z oznaczeniem działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Najmu po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego,
- 5) korzystania z miejsc parkingowych zlokalizowanych na terenie Nieruchomości,
- 6) przeniesienia za zgodą Wynajmującego, na dowolny podmiot lub osobę trzecią swoich praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy,
- 7) realizacji na terenie wynajmowanego Lokalu wszelkich form promocji i reklamy dopuszczalnych przez prawo.

### § 24.

Najemca będzie korzystał z przedmiotu najmu w sposób określony umową i odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu przedmiotu najmu.

### § 25.

1. Najemcę obciąża wyłącznie obowiązek dokonywania bieżących, drobnych, nakładów związanych z użytkowaniem Lokalu. Obowiązek dokonywania innych nakładów, napraw, serwisowania i utrzymania instalacji i urządzeń niezbędnych do korzystania z Przedmiotu Najmu obciążają Wynajmującego.

2. Najemca odpowiada za uszkodzenia lokalu powstałe na skutek jego niewłaściwego (niezgodnego z przeznaczeniem) użytkowania.

### § 26.

Wynajmujący zobowiązuje się przez cały okres najmu nie zezwalać ani umożliwiać osobom trzecim na prowadzenie konkurencyjnej działalności na terenie nieruchomości – kompleksu basenowo - rekreacyjnego przy ul. Moniuszki 29.

## **§ 27.**

1. Wynajmujący jest zobowiązany do zawarcia umów ubezpieczenia Przedmiotu Najmu w zakresie tzw. ryzyk podstawowych (ogień, burze, uderzenie piorunu, powódź, śnieg, grad, huragan, eksplozja itd.) oraz w zakresie szkód spowodowanych przez instalację wodno-kanalizacyjną.

2. Ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej leży po stronie Najemcy.

## **§ 28.**

Wynajmujący nie będzie bezpośrednio ani pośrednio podejmował żadnych działań mogących uniemożliwić lub utrudniać prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę na Przedmiocie Najmu.

## **§ 29.**

1. Po zakończeniu okresu najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym ponad jego zużycie wynikające z racjonalnego i normalnego użytkowania zgodnego z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, o którym mowa w §4 ust.4 niniejszej Umowy. Najemca nie ma obowiązku przywracania Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu zostanie stwierdzony w sporządzonym przez Strony protokole zdawczo-odbiorczym.

2. W przypadku stwierdzenia zniszczeń Przedmiotu Najmu, których wymiar przekracza zużycie wynikające z racjonalnego i normalnego użytkowania zgodnego z przeznaczeniem Przedmiotu Najmu, Najemca będzie zobowiązany do usunięcia tych zniszczeń w terminie 30 dni od dnia sporządzenia przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust.1 niniejszego paragrafu. Zwłoka Najemcy w usunięciu zniszczeń, o których mowa w niniejszym ustępie będzie uprawniać Wynajmującego do ich usunięcia na koszt Najemcy, przy czym koszty niezbędnych prac nie będą przekraczać średnich stawek obowiązujących za tego rodzaju usługi na lokalnym rynku.

## **§ 30.**

Strony zgodnie postanawiają, że po zakończeniu najmu Najemcy przysługuje prawo zabrania rzeczy wniesionych przez niego do Lokalu, nie związanych trwale z substancją Lokalu w tym zdemontowania wszystkich urządzeń zamontowanych na koszt Najemcy.

## **§ 31.**

Wszelkie pisma oraz dokumenty finansowe związane z wykonywaniem niniejszej umowy będą wysyłane listem lub za pośrednictwem poczty kurierskiej na adres: zgodnie z § 13 umowy pod rygorem uznania doręczenia w przypadku nie podania informacji o ewentualnej zmianie adresu.

### § 32.

Strony zobowiązują się do poinformowania o każdorazowej zmianie adresu do doręczeń. Doręczenie pod adres wskazany przez Stronę, w przypadku odesłania zwrotnego przez pocztę przesyłki wysłanej na podany adres, uważa się za skuteczne z upływem siódmego dnia licząc od dnia następującego po dniu wysłania, jeżeli przesyłka nie została podjęta przez adresata, bez względu na przyczynę niepodjęcia.

### § 33.

Wszelkie zmiany dotyczące niniejszej umowy lub jej uzupełnienia wymagają zgody obu Stron, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności, z wyłączeniem zmian wynikających z waloryzacji wysokości czynszu.

### § 34.

Gdyby jedno z postanowień niniejszej umowy lub jej integralnych części było nieważne, nie będzie to miało wpływu na ważność pozostałych postanowień umowy. W takim przypadku zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy prawa, dzięki którym w możliwie najbardziej odpowiadający woli Stron sposób, osiągnięty zostanie zamierzony cel gospodarczy postanowienia nieważnego. Powyższe postanowienia stosuje się odpowiednio do ewentualnych luk w umowie.

### § 35.

Niewykonywanie, częściowe wykonywanie albo opóźnienie wykonania przez Najemcę przysługującego mu prawa nie stanowi zrzeczenia się tego prawa.

### § 36.

Załączniki do Umowy stanowią integralną część Umowy. **Załącznikami są:**

- 1) Załącznik nr 1 – mapa powierzchni najmu
- 2) Załącznik nr 2 – opis powierzchni reklamowych
- 3) Załącznik nr 3 – protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu.

### § 37.

Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### § 38.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 39.**

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

**Wynajmujący:**

**Najemca:**