

## Wzór umowy

zawarta w dniu ..... pomiędzy:

Zawarta w dniu ..... r. w Wałbrzychu pomiędzy:

**Spółką Celową Wałbrzyskie Centrum Sportowo-Rekreacyjne „AQUA – ZDRÓJ” Sp. z o.o.**

z siedzibą w Wałbrzychu przy ul. Ratuszowej 6, 58-304 Wałbrzych, wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej, IX Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000304994, NIP 886-288-80-16, REGON 020698864, reprezentowaną przez:

Mariusza Gawlika – Prezesa Zarządu

zwaną dalej **Zamawiającym**,

a

.....  
prowadzącym działalność gospodarczą

wpisaną .....pod nr .....

zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

zwanymi łącznie w dalszej części niniejszej Umowy Stronami o następującej treści :

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, iż jest prawnym administratorem nieruchomości położonej w Wałbrzychu przy ul.

Chopina 1a w tym pomieszczeń znajdujących się na terenie Hali Lekkoatletycznej, o łącznej powierzchni 124,21 m<sup>2</sup> i zaznaczonych kolorem zielonym na rysunku załączonym do niniejszej umowy, oznaczonym jako „Załącznik nr 3 do Regulaminu”; pomieszczenia przeznaczone do najmu oznaczone na szkicu kolorem zielonym zwane są łącznie dalej Lokalem.

### § 2.

Przedmiotem niniejszej Umowy jest: Najem lokalu z wyposażeniem przeznaczonego na prowadzenie punktu gastronomicznego na obiekcie Hali Lekkoatletycznej przy ul. Chopina 1a w Wałbrzychu.

### § 3.

1. Niniejsza umowa zawarta zostaje na czas określony: 3 lata.

2. Przekazanie Najemcy Lokalu wraz ze sprzętem, będącym na jego wyposażeniu, stanowiącego przedmiot najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, określającego stan w/w Lokalu i sprzętu w dniu przekazania, podpisanego przez obie Strony. Po jego podpisaniu powyższy protokół będzie stanowił Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.

### § 4.

1. Najemca będzie korzystał z Lokalu oraz wyposażenia, będącego na jego stanie wyłącznie dla celów działalności gospodarczej, polegającej na prowadzeniu punktu gastronomicznego.

2. Sprzęt, stanowiący wyposażenie Lokalu jest własnością Wynajmującego. Wykaz sprzętu stanowi załącznik nr 3 do niniejszej Umowy.

3. Na terenie Lokalu obowiązywać będzie bezwzględny zakaz sprzedaży i spożywania alkoholu oraz artykułów tytoniowych.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo ograniczenia sporządzania posiłków generujących uciążliwe zapachy dla otoczenia ( np. smażenie ryb)

5. 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.

6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli w/w dokumentów.

7. Najemca zobowiązuje się nie zmieniać sposobu korzystania z Lokalu bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 5.

1. Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego miesięczny czynsz najmu Lokalu w kwocie ..... złotych brutto ( słownie ..... złotych brutto).
2. Najemca oprócz zapłaty czynszu zobowiązuje się do pokrywania kosztów poboru energii elektrycznej, poboru wody wg wskazań podlicznika oraz kosztów wywozu nieczystości stałych, ....., eksploatację sprzętu.
3. W zakresie odbioru odpadów, najemca jest zobowiązany do złożenia deklaracji odbioru odpadów w UM Wałbrzych i do uiszczania z tego tytułu odpowiednich opłat.
4. Czynsz będzie płatny przez Najemcę miesięcznie z góry w terminie 7 dni od otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na rachunek bankowy nr: ..... Wynajmujący może zmienić rachunek, na który winny być dokonywane płatności. Zmiana ta będzie wiążąca dla Najemcy poczynawszy od dnia następującego po dniu, w którym otrzymał pisemne zawiadomienie Wynajmującego wskazujące nowy rachunek dla dokonywania płatności.
5. W przypadku opóźnienia Najemcy w terminowej zapłacie czynszu zostaną naliczone przez Wynajmującego ustawowe odsetki bez konieczności doręczania Najemcy dodatkowego powiadomienia. Należne odsetki zostaną doliczone do następnej faktury obejmującej czynsz za najem wystawionej przez Wynajmującego lub też zostaną zapłacone przez Najemcę na podstawie odrębnej noty odsetkowej wystawionej przez Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur obejmujących czynsz najmu oraz ewentualne odsetki za opóźnienie w jego zapłacie bez konieczności ich podpisania przez osobę uprawnioną do reprezentowania Najemcy.
7. Wysokość czynszu, o której mowa w ust 1 może ulec zmianie proporcjonalnie do ustawowej zmiany stawek podatku VAT – na co Najemca wyraża zgodę.

#### § 6.

1. W terminie 7 dni od daty podpisania niniejszej Umowy Najemca wpłaci na rachunek bankowy określony w § 5 ust. 4 kaucję gwarancyjną w wysokości 2 krotnego czynszu, tj. .... zł brutto (słownie: ..... złotych brutto).
2. Kaucja gwarancyjna zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od daty zakończenia obowiązywania niniejszej Umowy, po zwróceniu przez Najemcę przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, z zastrzeżeniem postanowień zawartych poniżej w § 6 ust. 3, w § 8 ust. 7 oraz § 10 ust. 4 niniejszej umowy.
3. Wynajmujący ma prawo do potrącenia z kaucji gwarancyjnej zaległych należności czynszowych, do których uiszczenia Najemca był zobowiązany na podstawie niniejszej Umowy, jak również należności, o których mowa w § 5 ust. 2 oraz kosztów zniszczeń Lokalu, powstałych w okresie najmu w następstwie działania lub zaniechania działania ze strony Najemcy lub osób, za które ponosi on odpowiedzialność.

#### § 7.

1. Lokal wraz ze sprzętem Wynajmującego może być używany wyłącznie przez Najemcę lub jego pracowników. Wynajmujący dopuszcza obecność na terenie Lokalu klientów oraz kontrahentów odwiedzających Najemcę w związku z prowadzoną działalnością.
2. Najemca nie może oddawać Lokalu w podnajem, jak również oddawać go w bezpłatne używanie osobom trzecim. Zakaz ten dotyczy również oddawania Lokalu oraz sprzętu Wynajmującego do korzystania osobom trzecim na innej podstawie prawnej. Nie wywiązanie się z tego zobowiązania przez Najemcę będzie skutkowało przepadkiem na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej określonej powyżej w § 6, co nie wyklucza możliwości podjęcia przez Wynajmującego innych działań przewidzianych w niniejszej Umowie

#### § 8.

1. Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek zmian na przedmiocie najmu może nastąpić jedynie po uprzednim przedstawieniu projektu zmian Wynajmującemu i uzyskaniu jego pisemnej zgody na te zmiany. Wynajmujący zobowiązuje się do wyrażenia takiej zgody, chyba że jej odmowa będzie uzasadniona warunkami technicznymi bądź też niemożliwością przywrócenia stanu technicznego pomieszczenia do stanu poprzedniego.
2. Wszelkie prace remontowe, w tym mające na celu ulepszenie przedmiotu najmu, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym Najemca wykona na własny koszt i ryzyko bez możliwości rozliczenia poniesionych nakładów zarówno w trakcie, jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu. Nakłady i ulepszenia wykonane po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich

równowartości, zarówno w trakcie najmu jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu.

3. Najemca zobowiązuje się korzystać z Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywać go w porządku oraz we właściwym stanie, jak też przestrzegać wymogów prawnych w szczególności przeciwpożarowych oraz przepisów bhp.
4. Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na umieszczenie własnych lub cudzych znaków, oznaczeń, symboli lub reklam na terenie Lokalu.
5. Najemca jest zobowiązany do udostępniania Lokalu w celu dokonania przez Wynajmującego kontroli prawidłowości jego eksploatacji. Wynajmujący dołoży należytych starań, aby kontrole te nie utrudniały działalności prowadzonej przez Najemcę.
6. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa powyżej w § 8 ust.1, lub umieszczenia reklamy, znaku, oznaczenia lub symbolu, o których mowa w § 8 ust. 4 niniejszej Umowy, będzie on zobowiązany usunąć je niezwłocznie po zakończeniu najmu, jak też przywrócić miejsce, na którym umieszczono reklamę, znak, oznaczenie lub symbol do stanu poprzedniego. Prace te Najemca wykona na własny koszt.
7. Dokonanie zmian, o których mowa w ust. 1 oraz umieszczenie znaków, symboli itp., o których mowa w ust 4, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego skutkować będzie nałożeniem kary lub zatrzymaniem przez Wynajmującego kaucji gwarancyjnej. Na wezwanie Wynajmującego Najemca usunie znaki, symbole lub niezwłocznie wystąpi o zgodę Wynajmującego.
8. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w należytym stanie technicznym sprzętu, stanowiącego wyposażenie Lokalu, o którym mowa w załączniku nr ..... i serwisuje i dokonuje napraw sprzętu na własny koszt.  
1) Zniszczenie sprzętu, stanowiącego własność Wynajmującego skutkować będzie przepadkiem na rzecz Wynajmującego kaucji gwarancyjnej określonej powyżej w § 6, co nie wyklucza możliwości podjęcia przez Wynajmującego innych działań przewidzianych w niniejszej Umowie.
9. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie urządzenia Najemcy znajdujące się na terenie Lokalu w tym za szkody powstałe w wyniku ich eksploatacji.

#### § 9.

1. Począwszy od dnia, w którym Lokal zostanie przejęty przez Najemcę, będzie on ponosił pełną odpowiedzialność za jego prawidłowe używanie oraz zachowanie porządku i czystości.

#### § 10.

1. Wynajmującemu przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
  - a. w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynsz 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, w którym zażądał tego Wynajmujący,
  - c. w przypadku braku należytej staranności w prawidłowej eksploatacji Lokalu oraz sprzętu Wynajmującego a także w przypadku braku należytej staranności w prowadzeniu działalności usługowej, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na ogólny wizerunek Wynajmującego.
2. Najemca może rozwiązać umowę za porozumieniem stron w przypadku:
  - 1) braku ekonomicznego uzasadnienia prowadzenia punktu gastronomicznego,
  - 2) zmiany kwoty czynszu przez Wynajmującego.
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 § 10 ust. 1 Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i zdać Lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego, w stanie nie pogorszonym. W przypadku zwłoki w zdaniu Lokalu we wskazanym terminie Wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z Punktu gastronomii w wysokości potrójnej stawki czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
5. Umowę może wypowiedzieć każda ze stron po uprzednim miesięcznym wypowiedzeniu złożonym na piśmie.

#### § 11.

**Wykonawca** zobowiązuje się utrzymywać przez cały okres obowiązywania Umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (polisa OC) o sumie ubezpieczenia minimum 100 000,00 zł (słownie złotych: sto tysięcy) z obowiązkiem każdorazowego przedłożenia **Zamawiającemu** aktualnej kopii polisy ubezpieczenia.

**§ 12.**

Najemca jest zobowiązany zwrócić po zakończeniu okresu najmu Lokal wraz ze sprzętem Wynajmującego w stanie nie pogorszonym. Porównanie stanu Lokalu i sprzętu z chwili jego przekazywania Wynajmującemu ze stanem z dnia zawarcia niniejszej Umowy nastąpi na podstawie protokołu, o którym mowa w § 3 ust. 2 niniejszej Umowy.

**§ 13.**

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

**§ 14.**

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

**§ 15.**

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie będą miały zastosowanie powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego. Ewentualne spory mogące powstać na tle niniejszej umowy rozwiązywane będą przed właściwym rzeczowo Sądem w Poznaniu.

**§ 16.**

Niniejsza Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

