

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY 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:, REGON:, reprezentowanym przez Jacka Mańkowskiego - Dyrektora, działającego przy niniejszej czynności na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Miasta Gniezna, zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

1. (w przypadku osoby fizycznej nie prowadzącej działalności gospodarczej):

Panią/Panem zamieszkałym w, przy ul. posiadającą/posiadającym numer PESEL:

2. (w przypadku osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą):

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem posiadającym numer NIP: REGON:, kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy;

3. (w przypadku przedsiębiorców - wspólników spółki cywilnej):

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy,

i

Panią/Panem – przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, przy ul., wpisanym do ewidencji działalności gospodarczej prowadzonej przez, pod numerem kopia zaświadczenia o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej stanowi załącznik do umowy, wspólnikami spółki cywilnej pod nazwą: z siedzibą, posiadającej numer NIP: REGON:

4. (w przypadku osoby prawnej):

..... (firma osoby prawnej) z siedzibą w, przy ul., wpisaną/wpisanym do (wskazać organ rejestrowy np. Krajowy Rejestr Sądowy) prowadzonego przez Sąd Rejonowy Wydział, pod numerem, posiadającą/posiadającym numer NIP: REGON:, kopia odpisu z rejestru stanowi załącznik do umowy, reprezentowaną/reprezentowanym przez: (wpisać osoby uprawnione do reprezentowania osoby prawnej ujawnione w rejestrze, zwrócić uwagę na sposób reprezentacji wskazany w rejestrze, reprezentacja jednoosobowa, reprezentacja łączna), 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 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 przy ul., składający się z pomieszczeń o łącznej powierzchni m² (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 i który stanowi integralną część niniejszej umowy.

3. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu **w celu** Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązuje się do uzyskania wszelkich pozwoleń wymaganych przepisami prawa przy prowadzeniu deklarowanej działalności.

5. Wynajmujący oświadcza, iż dla lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy nie zostało wydane **świadczenie charakterystyki energetycznej**. Jednocześnie Najemca oświadcza, iż rezygnuje z żądania przedłożenia w/w świadectwa.

6. Najemca oświadcza, iż zna stan techniczny lokalu i nie wnosi zastrzeżeń co do jego przydatności do celu wskazanego w ust. 3.

7. Wynajmujący zezwala Najemcy **na pobieranie pożytków** z przedmiotu umowy.

8. 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 roku do dnia roku**.

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 **.....zł netto za 1m² powierzchni, tj.....zł netto (słownie: zł/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%. 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) dostawę mediów według **w wysokościzł brutto**

b) ryczałt za wywóz nieczystości **w wysokości zł brutto**, 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.

c) ryczałt za sprzątanie części wspólnych **w wysokościzł brutto**

d) inne **w wysokości zł brutto**.

6. Adres do wystawiania, dostarczania faktur oraz korespondencji:

..... **ul.** **kod pocztowy** -

nr tel. kontaktowego:, **e-mail:**@.....

7. Administratorem podanych w umowie danych osobowych jest **Gnieźniński Ośrodek Sportu i Rekreacji (dalej „GOSiR”), ul. Bł. Jolenty 5, 62-200 Gniezno, e-mail: biuro@gosir.gniezno.pl**

- Funkcję Inspektora Ochrony Danych w GOSiR pełni _____, adres e-mail:

- Dane osobowe będą przetwarzane **w celu realizacji umowy oraz ochrony praw i interesów GOSiR zgodnie z przepisami prawa.**

- Podane dane osobowe nie będą udostępniane podmiotom innym niż upoważnione na podstawie obowiązującego prawa.

- Dane osobowe będą przechowywane przez **okres niezbędny do realizacji celu, a po tym czasie przez okres oraz w zakresie wymaganym przez przepisy powszechnie obowiązującego prawa.**

- Najemca ma prawo do żądania dostępu do podanych danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo do wniesienia sprzeciwu wobec przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych.

- Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych.

- Dane **nie będą** przetwarzane w sposób zautomatyzowany ani profilowane.
 - Najemca przyjmuje do wiadomości powyższą informację i oświadcza, że **dane osobowe podaje dobrowolnie i wyraża zgodę** na ich przetwarzanie, 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 GOSiR w formie pisemnej o każdorazowej zmianie numeru telefonu i adresu e-mail.
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 podstawie **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 używania.

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.

.....

.....

Załącznik 1 do umowy Nr

Gniezno, dnia roku.

.....

ul.

.....

OŚWIADCZENIE

Ja, niżej podpisany/-a oświadczam, iż nie istnieją okoliczności mogące spowodować egzekucję z mojego majątku, w tym również nie posiadam zaległości z tytułu zobowiązań publicznoprawnych, w tym wobec Miasta Gniezna.

.....

podpis Oferenta

Załącznik 2 do umowy

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

Sporządzony w dniuroku.

Przedmiot umowy –

Pomiędzy: Miastem Gniezmem - Gnieźnieńskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji, z siedzibą w Gnieźnie przy ul.Bł.Jolenty 5,

Przekazujący: Pracownik uczestniczący w czynnościach,

.....

.....

Najemca: z siedzibą w

ul., -....., NIP, REGON

Przejmujący: Osoba uczestnicząca w czynnościach,

.....

.....

1. Opis przedmiotu umowy -

- lokalizacja --ul....., 62-200 Gniezno

- powierzchnia -m.kw

- instalacje -

- wyposażenie -

- stan techniczny -

.....

2.Uwagi:

3. Protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Podpis Przejmującego:

Podpis Przekazującego: