wzór umowy najmu:

**UMOWA NAJMU nr \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

Niniejsza umowa najmu została zawarta w Tarnowie Podgórnym , w dniu ……………………………… 2024 roku pomiędzy:

**TARNOWSKIE TERMY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością** z siedzibą w Tarnowie Podgórnym przy ul. Nowej nr 54 (kod pocztowy: 62-080 Tarnowo Podgórne), wpisaną do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000451393, REGON: 302211542, NIP: 7811880346, o kapitale zakładowym wpłaconym w wysokości: 60.415.000,00 zł,

reprezentowaną przy niniejszej czynności przez **Anitę Stellmaszyk – Prezesa Zarządu**, uprawnioną do samodzielnej reprezentacji spółki,

zwaną w dalszej części niniejszego aneksu **„Wynajmującym”**

a

………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….zwanym w dalszej treści umowy **„Najemcą”**,

Łącznie zwanymi, jako **„Strony”**

**DEFINICJE**

Strony przyjmują następujące definicje pojęć (pisanych wielkimi literami), o których jest mowa w niniejszej UMOWIE:

1. UMOWA – niniejsza umowa, wraz ze wszystkimi wymienionymi w niej załącznikami, stanowiącymi jej integralną część
2. BUDYNEK – budynek Aquaparku Tarnowskie Termy, z lokalami użytkowymi, posadowiony na nieruchomości opisanej w §1 ust. 1 UMOWY.
3. LOKAL, PRZEDMIOT NAJMU, PRZEDMIOT UMOWY – stanowiąca przedmiot niniejszej UMOWY część powierzchni BUDYNKU, o powierzchni określonej w §1 ust. 2 niniejszej UMOWY oddana NAJEMCY do korzystania na okres najmu określony w §5 ust. 1 niniejszej UMOWY, Plan LOKALU oraz jego usytuowanie w ramach BUDYNKU zaznaczono na planach, stanowiących załącznik nr 1 do UMOWY
4. DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY – działalność gospodarcza NAJEMCY wykonywana w LOKALU, a określona w §1 ust. 5 UMOWY
5. CZYNSZ – świadczenie pieniężne należne WYNAJMUJĄCEMU od NAJEMCY z tytuły oddania LOKALU do korzystania.

**PRZEDMIOT UMOWY, OŚWIADCZENIA STRON**

**§1**

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Tarnowie Podgórnym, przy ul. Nowa 54; dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w Poznaniu, Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze PO1/00288393/7. W BUDYNKU posadowionym na powyżej opisanej nieruchomości znajdują się lokal: na parterze o powierzchni 41,73 m2 („Przedmiot najmu”).
2. WYNAJMUJĄCY na podstawie niniejszej umowy oddaje, a NAJEMCA przyjmuje do używania LOKAL na parterze o powierzchni 41,73 m2 wskazany na planie sytuacyjnym będącym załącznikiem nr 1 do UMOWY.

3. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że LOKAL, o którym mowa w § 1 ust. 2 UMOWY nie stanowi przedmiotu jakiejkolwiek innej umowy najmu, dzierżawy, lub umowy o podobnym charakterze, ani też żadnej umowy przedwstępnej lub zobowiązującej, zawartej z podmiotem trzecim, która by w jakikolwiek sposób ograniczała możliwość zawarcia i realizacji niniejszej UMOWY.

4. NAJEMCA akceptuje bez zastrzeżeń, iż znana NAJEMCY wartość powierzchni użytkowej PRZEDMIOTU NAJMU jest dla stron wiążąca i niezmienna, pomimo dokonywanych ewentualnie pomiarów powierzchni, przy zastosowaniu innych norm.

5. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY LOKAL do używania, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej, polegającej na **………………….**

6. NAJEMCA oświadcza, że stan PRZEDMIOTU NAJMU jest mu znany i nie wnosi względem WYNAJMUJĄCEGO żadnych zastrzeżeń w tym względzie.

7. NAJEMCY przysługiwać będzie całodobowy dostęp do Przedmiotu Najmu.

**PRAWA I OBOWIĄZKI STRON**

**§2**

1. WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na umieszczenie, na czas trwania niniejszej UMOWY, reklamy zewnętrznej i logo umieszczonych na witrynie LOKALU. W ciągu 7 (siedmiu) dni od zakończenia niniejszej UMOWY, NAJEMCA zobowiązuje się do usunięcia na własny koszt zamieszczonych przez siebie: reklamy zewnętrznej i logo. Powyższa zgoda wyrażona jest pod warunkiem:
2. zaakceptowania projektu reklamy i logo NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO bądź inną upoważnioną przez WYNAJMUJĄCEGO osobę. Przedstawiony do akceptacji projekt zawierać musi co najmniej: zwymiarowany schemat graficzny, opis technologiczny zastosowanych rozwiązań, kolorystykę oraz opis sposobu montażu. Najemcy nie wolno podczas montaży wykonywać jakichkolwiek mocowań do stolarki aluminiowej oraz elewacji budynku;
3. uzyskania przez NAJEMCĘ wszelkich zgód lub uzgodnień wymaganych przepisami prawa.

NAJEMCA nie jest uprawniony do umieszczania na elewacji BUDYNKU, jakichkolwiek form reklamy poza reklamą wymienioną powyżej bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.

1. NAJEMCA zobowiązuje się zwrócić PRZEDMIOT NAJMU po zakończeniu niniejszej UMOWY w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Strony ustalają, że LOKAL zostanie wydany zgodnie z załącznikiem nr 2, stanowiącym integralną część niniejszej UMOWY NAJMU.
2. NAJEMCA zobowiązany jest używać PRZEDMIOTU NAJMU na prowadzenie działalności, o której mowa w § 1 ust. 5 niniejszej UMOWY, zgodnie z przepisami bhp i ppoż. i ponosić wszelkie koszty z tym związane, uzyskać wszelkie zgody wymagane prawem na prowadzenie działalności w PRZEDMIOCIE NAJMU. NAJEMCA zobowiązany jest również dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt – bez konieczności powiadamiania Wynajmującego - remontów, napraw i konserwacji PRZEDMIOTU NAJMU w zakresie związanym ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją, a także tych, które z mocy prawa obciążają najemców. Najemca zobowiązany jest wykonywać wszelkie przeglądy i naprawy istniejących instalacji służących do obsługi PRZEDMIOTU NAJMU zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym oraz zaleceniami WYNAJMUJĄCEGO lub gwaranta (pod warunkiem, że WYNAJMUJĄCY przy sporządzaniu protokołu zdawczo odbiorczego przekazał NAJEMCY dokumentację dotyczącą instalacji i urządzeń znajdujących się w Przedmiocie Najmu, w tym warunki gwarancji).
3. NAJEMCA zobowiązuje się niezwłocznie powiadomić WYNAJMUJĄCEGO o konieczności dokonania remontów bądź napraw, które zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego nie obciążają NAJEMCY. Jeżeli Przedmiot Najmu wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, a bez których Przedmiot Najmu nie jest przydatny do umówionego użytku, Strony ustalą odpowiedni termin do wykonania napraw.
4. W przypadku, gdy zniszczenie PRZEDMIOTU NAJMU nastąpi z powodu okoliczności, za które WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności, WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do dokonania naprawy wynikającej z tego zniszczenia, a Najemca nie będzie podnosił jakichkolwiek roszczeń w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO.
5. Wynajmujący ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane w Przedmiocie Najmu i mieniu Najemcy powstałe z jego winy.
6. NAJEMCA zobowiązuje się przez cały okres obowiązywania niniejszej UMOWY w szczególności:
	1. korzystać z PRZEDMIOTU NAJMU z zachowaniem należytej staranności i zgodnie z jego przeznaczeniem;
	2. do zabezpieczenia PRZEDMIOTU NAJMU zgodnie z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej, Państwowej Inspekcji Pracy oraz Inspekcji Sanitarnej, w zakresie wynikającym z rodzaju prowadzonej działalności i właściwych przepisów prawa;
	3. do utrzymania czystości w PRZEDMIOCIE NAJMU i jego najbliższym otoczeniu;
	4. utrzymywania w należytym stanie wszelkich instalacji i urządzeń znajdujących się na terenie PRZEDMIOTU NAJMU;
	5. Udostępniania WYNAJMUJĄCEMU LOKALU w związku z przeglądem technicznym budynku i innymi, jeśli zaistnieje taka konieczność, o której NAJEMCA zostanie poinformowany minimum 3 dni przed;
	6. do utylizowania odpadów (w tym odpadów niebezpiecznych) powstałych w wyniku działalności prowadzonej w PRZEDMIOCIE NAJMU;
	7. do ubezpieczenia się z tytułu odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody, jakie powstać mogą u osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w LOKALU, a także udokumentować na każde żądanie WYNAJMUJĄCEGO istnienie i obowiązywanie ubezpieczenia, jak również uregulowanie stosownych składek; ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej (OC) w ramach prowadzonej działalności gospodarczej nie może być niższe niż  500 000 zł na jedno lub wszystkie zdarzenia,
	8. do ubezpieczenia wyposażenia i majątku obrotowego NAJEMCY znajdującego się w LOKALU za ewentualne szkody, jakie powstać mogą w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą w LOKALU oraz od następstw innych zdarzeń, a także udokumentowania na każde żądanie WYNAJMUJĄCEGO istnienia i obowiązywania ubezpieczenia, jak również uregulowania stosownych składek.
7. NAJEMCA wyraża niniejszym zgodę na prowadzenie przez WYNAJMUJĄCEGO w LOKALU wszelkich prac związanych z konserwacją, wymianą, naprawą, rozbudową lub modernizacją jakichkolwiek instalacji bądź urządzeń dotyczących BUDYNKU, które przebiegają przez LOKAL, dokładając starań, aby nie kolidowało to z działalnością prowadzoną w Przedmiocie Najmu przez Najemcę. WYNAJMUJĄCY ma również prawo wstępu do LOKALU w celu dokonania koniecznych napraw lub w innym uzasadnionym celu (np. sprawdzenia poprawności działania instalacji technicznych). W tym celu WYNAJMUJĄCY powiadomi NAJEMCĘ o konieczności wejścia do LOKALU z co najmniej 3 (trzy) dniowym wyprzedzeniem, za wyjątkiem awarii i nagłych wypadków. WYNAJMUJĄCY ma prawo do dokonywania kontroli stanu technicznego oddawanego w najem LOKALU przy współudziale NAJEMCY, przy czym o terminie kontroli powiadomi NAJEMCĘ z co najmniej 3 (trzy) dniowym wyprzedzeniem. NAJEMCA w LOKALU w trakcie trwania umowy najmu wyraża nieodwoływalną zgodę na wszelkie prace modernizacyjne, rozbudowę wszelkich instalacji w tym wentylacji, klimatyzacji i innych służącym do LOKALU, nie odmówi przejścia przez wynajmowany LOKAL z powyższymi instalacjami do LOKALU, wszelkie prace i terminy uzgodnione będą przez WYNAJMUJĄCEGO i przekazane NAJEMCY. NAJEMCA zobowiązuje się ponieść koszty podłączenia, utrzymania i konserwacji oraz wymiany wszelkich liczników i innych instalacji wewnętrznych, wymaganych przez przedsiębiorstwa dostarczające media (wodę, energię elektryczną, ogrzewanie, gaz).
8. Bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCY nie wolno podnająć w całości lub części LOKALU, bądź też oddać LOKALU osobie trzeciej do bezpłatnego używania, czy też wykonywania zarządu w stosunku do części lub całości prowadzonej działalności w LOKALU.
9. NAJEMCA nie może bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO dokonać cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej UMOWY.
10. NAJEMCA ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody spowodowane przez jego pracowników, wykonawców, kontrahentów i inne osoby działające na rzecz NAJEMCY zarówno, w urządzeniach i wyposażeniu LOKALU, jak i w BUDYNKU, w tym w lokalach innych najemców. W szczególności dotyczy to szkód związanych z dostawami towarów do LOKALU oraz konserwacją i przebudową LOKALU. Szkody te zostaną niezwłocznie naprawione przez samego NAJEMCĘ. Strony ustalają, że w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania przez NAJEMCĘ obowiązku naprawy powyższych szkód w terminie wyznaczonym pisemnie przez WYNAJMUJĄCEGO, WYNAJMUJĄCY będzie uprawniony do wykonania odpowiednich napraw na koszt i ryzyko NAJEMCY bez konieczności uzyskania zgody sądu.
11. NAJEMCA oświadcza również, że:
12. znane jest mu usytuowanie PRZEDMIOTU NAJMU; dokonał oceny ryzyk związanych z podjęciem planowanej działalności;
13. znany jest mu stan prawny BUDYNKU;
14. w związku z faktem posiadania LOKALU znany mu jest aktualny stan BUDYNKU, PRZEDMIOTU NAJMU, a ponadto dokonał oględzin BUDYNKU i PRZEDMIOTU NAJMU oraz wszelkich instalacji znajdujących się w LOKALU, również dokonał oceny PRZEDMIOTU NAJMU pod kątem możliwości prowadzenia w nim zamierzonej działalności oraz możliwości uzyskania wszelkich wymaganych zgód, zezwoleń itp.
15. Najemca zobowiązany jest w taki sposób prowadzić działalność, aby nie kolidowała ona i nie była uciążliwa dla osób korzystających z pozostałych części BUDYNKU.
16. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia w PRZEDMIOCIE NAJMU oraz w jego otoczeniu ładu i porządku, w szczególności zobowiązany jest do niezwłocznego usuwania skutków niewłaściwego zachowania ze strony jego klientów, gości lub personelu oraz zapobiegania awanturom, bójkom, burdom wszczynanym przez jego klientów lub gości. W tym celu zobowiązany jest między innymi do natychmiastowego powiadamiania odpowiednich służb porządkowych.
17. WYNAJMUJĄCY może dokonać przelewu wierzytelności, przysługujących mu na podstawie niniejszej UMOWY na osobę trzecią, na co NAJEMCA wyraża zgodę.
18. Wynajmujący zapewni, aby w okresie obowiązywania Umowy Najmu Budynek posiadał wszystkie wymagane prawem atesty i protokoły przeglądów konserwacyjnych hydrantów wewnętrznych, podręcznego sprzętu gaśniczego, instalacji elektrycznej, instalacji odgromowej, wentylacji, przewodów dymowych. Budynek powinien także zostać poddawany wszystkim obowiązkowym przeglądom wynikającym z przepisów prawa. Wynajmujący przekaże również Najemcy instrukcję bezpieczeństwa pożarowego oraz scenariusz pożarowy dla Budynku i będzie aktualizować te dokumenty.

**PRACE REMONOTOWO - MODERNIZACYJNE**

**§3**

1. W terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej UMOWY, NAJEMCA dostarczy WYNAJMUJĄCEMU do zatwierdzenia plan prac remontowych i modernizacji wraz z wszelkimi projektami LOKALU. WYNAJMUJĄCY dokona oceny dostarczonej dokumentacji w terminie 7 \_\_\_\_\_\_\_\_\_ dni od daty jej otrzymania i nie odmówi akceptacji zaproponowanych rozwiązań, o ile będą one zgodne z obowiązującymi przepisami oraz ogólną koncepcją zagospodarowania BUDYNKU, w którym wyodrębniono PRZEDMIOT niniejszej UMOWY. W razie braku zgłoszenia przez WYNAJMUJĄCEGO uwag lub zastrzeżeń do przekazanego planu prac, uznaje się go za zaakceptowanego. Odmowa akceptacji wymaga pisemnego uzasadnienia.

2. Prace remonotowo - modernizacyjne związane z zagospodarowaniem LOKALU oraz wszelkie koszty związane z jego wyposażeniem obciążać będą wyłącznie NAJEMCĘ. NAJEMCA zobowiązuje się równocześnie do uzyskania wszelkich wymagalnych przepisami prawa zgód i zezwoleń w powyższym zakresie.

3. Wszelkie prace remonotowo - modernizacyjne NAJEMCY oraz wszelkie inne prace budowlane podejmowane przez NAJEMCĘ w LOKALU lub dotyczące LOKALU będą przeprowadzane w sposób profesjonalny przez podmioty zajmujące się zawodowo danym rodzajem działalności i posiadające stosowne uprawnienia. NAJEMCA zapewni, że wszelkie prace będą wykonywane z najwyższą starannością w sposób fachowy i przy użyciu nowych materiałów wysokiej jakości, dopuszczonych do stosowania zgodnie z obowiązującymi przepisami. Strony ustalają, iż NAJEMCA ponosi samodzielnie odpowiedzialność cywilną związaną z wykonaniem robót koniecznych do zagospodarowania LOKALU, w szczególności odpowiada jak za własne, za działania i zaniechania ekip budowlanych i wykończeniowych.

4. NAJEMCA zobowiązany jest, przed przystąpieniem do prac, poinformować o tym na piśmie WYNAJMUJĄCEGO, wskazując planowany termin prowadzenia prac (termin rozpoczęcia i zakończenia), dołączając dokumentację techniczną dotyczącą zamierzenia inwestycyjnego i uzyskać jego pisemną zgodę. WYNAJMUJĄCY w terminie 5 dni roboczych od daty otrzymania pisma dokona akceptacji terminów bez uwag lub zastrzeżeń albo wniesie w tym samym terminie na piśmie uwagi lub zastrzeżenia. W razie braku zgłoszenia przez WYNAJMUJĄCEGO uwag lub zastrzeżeń do terminów prowadzenia prac, uznaje się je za zaakceptowane. WYNAJMUJĄCY bez uzasadnionej przyczyny nie odmówi zgody na wykonanie niezbędnych prac w szczególności mających na celu dostosowanie PRZEDMIOTU NAJMU do obowiązującego prawa lub standardów działalności NAJEMCY.

5. Przed przystąpieniem do wykonywania jakichkolwiek prac remontowo - adaptacyjnych, oprócz zgody WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA jest zobowiązany uzyskać, wszelkie wymagane prawem zezwolenia, decyzje, pozwolenia, decyzje administracyjne, czy zgłoszenia, a po ich zakończeniu uzyskać stosowne decyzje zezwalające na używanie Przedmiotu Najmu na swój koszt i własnym staraniem, oraz utrzymywania przez okres Najmu wszelkich zgód, pozwoleń, decyzji administracyjnych oraz innych aktów, orzeczeń, umożliwiających prowadzenie przez niego zamierzonej działalności.

6. Po rozwiązaniu niniejszej UMOWY, WYNAJMUJĄCY, według własnego wyboru, może zatrzymać wykonane za jego zgodą przez NAJEMCĘ nakłady i ulepszenia bez prawa NAJEMCY do wynagrodzenia za poczynione nakłady lub może zobowiązać NAJEMCĘ do przywrócenia PRZEDMIOTU UMOWY do stanu poprzedniego pod rygorem zastępczego wykonania tych prac przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt i ryzyko NAJEMCY bez konieczności uzyskania zgody sądu

7. Wszelkie prace wykonane w PRZEDMIOCIE NAJMU bez zgody WYNAJMUJĄCEGO (jeżeli była wymagana postanowieniami Umowy), NAJEMCA zobowiązuje się usunąć na swój koszt, przywracając PRZEDMIOT NAJMU do stanu poprzedniego, pod rygorem zastępczego wykonania tych prac przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt i ryzyko NAJEMCY bez konieczności uzyskania zgody sądu.

8. Najemca zobowiązany jest do powiadamiania WYNAJMUJĄCEGO o wszelkich awariach oraz wadach urządzeń, części składowych PRZEDMIOTU NAJMU, które są objęte gwarancjami lub rękojmią dostawców, wykonawców i sprzedawców, a w razie niewykonania tego obowiązku przyjmuje na siebie pełną odpowiedzialność za doprowadzenie tych elementów na własny koszt do prawidłowego stanu.

9. W razie wystąpienia awarii lub wad PRZEDMIOT NAJMU i jego wyposażenia w części dostarczonej przez WYNAJMUJĄCEGO w tym instalacji, ścian, stropów, elementów konstrukcyjnych, witryn, drzwi, NAJEMCA zobowiązany jest do niezwłocznego poinformowania o tym WYNAJMUJĄCEGO, celem umożliwienia mu skorzystania z gwarancji lub rękojmi udzielonej przez wykonawców prac remontowych w BUDYNKU. W razie nienależytego wykonania tego obowiązku, skutkującego utratą możliwości skorzystania przez WYNAJMUJĄCEGO z uprawnień wynikających z gwarancji lub rękojmi, lub w razie zachowania NAJEMCY, które doprowadzi do utraty uprawnień wynikających z gwarancji lub rękojmi, NAJEMCA zobowiązany będzie do pokrycia kosztów usunięcia awarii lub wad i naprawy wynikłej stąd szkody.

**CZYNSZ I OPŁATY DODATKOWE**

**§4**

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: ……………… zł netto [41,73 m2 x …………. zł =…………….zł] (słownie: ………………………………………………..złotych 00/100 netto);
2. Do czynszu netto należy doliczyć każdorazowo podatek od towarów i usług (VAT) zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Czynsz najmu o którym mowa w ust. 1 powyżej, jest płatny miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego. Zapłata przez Najemcę czynszu nastąpi w nieprzekraczalnym terminie do 10 dnia każdego miesiąca za ten miesiąc, niezależnie od terminu przesłania/przekazania faktury, w formie przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
4. Ze skutkiem od pierwszego stycznia każdego roku kalendarzowego czynsz ulega waloryzacji o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych według danych Głównego Urzędu Statystycznego w poprzednim roku kalendarzowym. Zwaloryzowaną wartość czynszu wskazuje WYNAJMUJĄCY w oświadczeniu złożonym NAJEMCY po publikacji wyżej wymienionego wskaźnika. Jeżeli oświadczenie to zostanie złożone po wystawieniu faktury określającej kwotę czynszu za dany miesiąc, to WYNAJMUJĄCY wystawi NAJEMCY fakturę dodatkową na różnicę pomiędzy zwaloryzowaną a dotychczasową wartością czynszu. W przypadku gdy wskazany powyżej wskaźnik przyjmie wartość ujemną, czynsz najmu nie ulega zmianie. Waloryzacja czynszu najmu nie wymaga zmiany umowy.

7. Za opóźnienie w zapłacie CZYNSZU lub opłat dodatkowych WYNAJMUJĄCY może żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie CZYNSZU lub opłat dodatkowych za jeden okres płatności WYNAJMUJĄCY zobowiązany jest wezwać NAJEMCĘ pisemnie listem poleconym na adres NAJEMCY lub pocztą email do zapłaty CZYNSZU, opłat dodatkowych lub eksploatacyjnych i wyznaczyć mu w tym celu ostateczny 30 (trzydziesto) dniowy termin.
2. W przypadku niezapłacenia CZYNSZU lub opłat dodatkowych za dwa pełne okresy płatności, zastosowanie znajdzie procedura wskazana w par. 5 ust. 2 lit. a).
3. Za dzień zapłaty strony uznają dzień uznania rachunku bankowego WYNAJMUJĄCEGO wskazanego w fakturze VAT.
4. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy. Faktury będą wystawiane elektronicznie i przesyłane Najemcy na adres mailowy: …………………………………………………………………………………………..
5. W sytuacji gdy Przedmiot Najmu nie będzie nadawać się do użytku na potrzeby prowadzenia działalności Najemcy z przyczyn innych niż przyczyny zależne od Najemcy (lub jego klientów albo osób, którymi posługuje się prowadząc swoją działalność), Strony podejmą rozmowy w celu ustalenia zmiany wysokości czynszu.
6. W przypadku, gdy na terenie Budynku zostanie wstrzymana działalność operacyjna WYNAJMUJĄCEGO na okres przekraczający 3 dni przy jednoczesnym zaprzestaniu świadczenia usług gastronomicznych przez NAJEMCĘ w przedmiocie najmu, NAJEMCA nie jest zobowiązany do zapłaty czynszu, o których mowa powyżej, za okres wstrzymania działalności Aquaparku Termy Tarnowskie. W sytuacji opisanej powyżej możliwe jest prowadzenie przez NAJEMCĘ działalności cateringowej w przedmiocie NAJMU. Czynsz najmu za okres, o którym mowa powyżej (działalność cateringowa) będzie umniejszony proporcjonalnie o 75%.

**CZAS TRWANIA UMOWY, WYPOWIEDZENIE**

**§5**

1. Niniejsza UMOWA zostaje zawarta na czas określony 5 lat od ……………………..roku.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo rozwiązać niniejszą UMOWĘ w trybie natychmiastowym, z winy NAJEMCY, gdy NAJEMCA:
	1. Opóźnia się w zapłacie czynszu za przedmiot najmu za dwa pełne okresy płatności, pomimo wezwania i upływu dodatkowego, wskazanego w wezwaniu 1-miesięcznego terminu wyznaczonego na zapłatę należności, liczonego od dnia doręczenia NAJEMCY wezwania do zapłaty,
	2. prowadzi w LOKALU działalność sprzeczną z określoną w niniejszej UMOWIE bez uzyskania zgody uprzedniej i pisemnej WYNAJMUJĄCEGO i pomimo wyznaczenia 7 (siedmio) dniowego terminu do zaprzestania sprzecznej z niniejszą UMOWĄ działalności,
	3. doprowadza do pogorszenia stanu lokalu ponad normalne zużycie, w szczególności poprzez zaniedbanie lokalu, dokonuje przeróbek w PRZEDMIOCIE NAJMU wbrew postanowieniom niniejszej UMOWY i pomimo pisemnego wezwania przez WYNAJMUJĄCEGO do zaprzestania takich działań i wyznaczeniu mu dodatkowego 14 (czternasto) dniowego terminu do zaprzestania naruszeń nie usuwa uchybień warunkom UMOWY,
	4. oddał LOKAL w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO i pomimo wyznaczenia 7 (siedmio) dniowego terminu do usunięcia naruszeń, nie usuwa tego uchybienia,
	5. nie wyraża zgody na prowadzenie prac określonych w paragrafie 2 punkt 8
3. NAJEMCY przysługuje prawo rozwiązania UMOWY w trybie natychmiastowym w przypadku:
4. nie zaakceptowania przez WYNAJMUJĄCEGO dokumentacji, o której mowa w § 3 ust. 1 Umowy;
5. niemożności używania Przedmiotu Najmu zgodnie z Umową, wskutek zaniechań Wynajmującego (w przypadku jeżeli był zobowiązany do podjęcia określonych czynności na mocy Umowy lub przepisów prawa i nie podjął ich pomimo pisemnego wezwania) lub przypadków siły wyższej pozostającej poza kontrolą Stron (np. katastrofa budowlana);

c. powstało zagrożenie dla życia lub zdrowia zarówno Najemcy, jak i osób trzecich korzystających z Przedmiotu Najmu, w tym w szczególności ryzyko wystąpienia katastrofy budowlanej;

d. niemożności używania Przedmiotu Najmu z powodu wydania przez uprawniony organ/organy orzeczenia/decyzji zakazującej korzystanie z Budynku;

4. W przypadku rozwiązania UMOWY z przyczyn leżących po stronie NAJEMCY wskazanych w §5 ust. 2 UMOWY, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo do obciążenia NAJEMCY karą umowną w wysokości 3 (trzy) miesięcznego czynszu najmu brutto.

5.WYNAJMUJĄCY może skorzystać z uprawnienia przysługującego mu na podstawie ust. 2 powyżej w terminie 30 dni od powzięcia informacji o wystąpieniu przesłanki do rozwiązania Umowy w tym trybie.

**ZWROT LOKALU**

**§6**

1. Po zakończeniu niniejszej UMOWY na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta lub z innej przyczyny przed upływem tego okresu, NAJEMCA zobowiązuje się do zwrotu PRZEDMIOTU NAJMU w stanie opisanym w UMOWIE, z uwzględnieniem normalnego zużycia. Z czynności tych Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym w szczególności opiszą dokładny stan techniczny PRZEDMIOTU NAJMU (w tym stan liczników mediów).

Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że w każdym przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, obowiązek zwrotu przedmiotu najmu nie obejmuje mebli ani żadnych elementów ruchomych/możliwych do przeniesienia, stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu i należących do NAJEMCY, które pozostają własnością NAJEMCY.

2. W przypadku, jeżeli NAJEMCA, dwukrotnie - prawidłowo i z odpowiednim wyprzedzeniem zawiadomiony o dacie i godzinie zwrotnego przekazania nie przystąpi z jakichkolwiek przyczyn do podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego, wówczas WYNAJMUJĄCY upoważniony jest do spisania protokołu zastępczego uwzględniającego informacje wymienione w ust. 1 tego paragrafu. Sporządzony w ten sposób protokół stanowił będzie dokument wiążący w sposób identyczny jak wymieniony w ust. 1 tego paragrafu protokół zdawczo-odbiorczy.

3. WYNAJMUJĄCY będzie obciążał NAJEMCĘ z dołu w cyklu miesięcznym opłatą w wysokości 1/15 kwoty brutto miesięcznego CZYNSZU za każdy dzień opóźnienia zwrotu LOKALU ponad termin wskazany w zawiadomieniu, o którym mowa w ust. 2 powyżej, nie dotyczy to jednak sytuacji, kiedy podpisanie protokołu zdawczo – odbiorczego napotyka przeszkody z uwagi na nieobecność Wynajmującego.

4. W przypadku posiadania przez NAJEMCĘ PRZEDMIOTU NAJMU po rozwiązaniu niniejszej UMOWY, NAJEMCA zobowiązany będzie do ponoszenia opłat, o których mowa w niniejszej UMOWY.

5. NAJEMCA zobowiązuje się do usunięcia na swój koszt, w terminie wyznaczonym w § 2 ust. 1 niniejszej UMOWY, reklamy i oznaczeń swojego przedsiębiorstwa umieszczonych zgodnie z zapisem § 2 ust. 1 niniejszej UMOWY oraz przywrócenia miejsc ich zamieszczenia do stanu pierwotnego.

6. Jeżeli w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem niniejszej UMOWY przez NAJEMCĘ, WYNAJMUJĄCY zostanie zobowiązany do wykonania określonych prac bądź poniesienia jakichkolwiek kosztów, NAJEMCA zobowiązuje się do zwrotu poniesionych przez WYNAJMUJĄCEGO wydatków, na wezwanie i w terminie określonym w pisemnym żądaniu WYNAJMUJĄCEGO.

7. W przypadku niewykonania przez NAJEMCĘ czynności, wskazanych w ust. 5 tego paragrafu, we wskazanych terminach, WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo wykonania takich prac we własnym zakresie, na koszt i ryzyko NAJEMCY, bez konieczności uzyskania zgody sądu.

8. NAJEMCA upoważnia niniejszym WYNAJMUJĄCEGO do wejścia do LOKALU, z upływem 14 dni od daty wygaśnięcia powyższej UMOWY celem opróżnienia LOKALU z rzeczy należących do NAJEMCY lub osób trzecich oraz – według wyboru WYNAJMUJĄCEGO – do oddania ich na przechowanie na koszt NAJEMCY lub oddania ich do utylizacji na koszt NAJEMCY. Niniejsze upoważnienie jest nieodwołalne, a NAJEMCA zobowiązuje się do niepodnoszenia w przyszłości jakichkolwiek roszczeń związanych z wejściem do LOKALU przez WYNAJMUJĄCEGO oraz utylizacji rzeczy.

**ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY**

**§7**

1. NAJEMCA jest zobowiązany do wpłacenia nieoprocentowanej kaucji w wysokości ……………………………………….zł, w dniu podpisania umowy;
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych roszczeń WYNAJMUJĄCEGO powstałych na tle niniejszej UMOWY. Wpłata kaucji nastąpi na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO nr **93102040270000140212179141**. W czasie trwania niniejszej UMOWY oraz po jej ustaniu WYNAJMUJĄCY w celu zaspokojenia swoich roszczeń wynikających z niniejszej umowy może potrącić swoje wierzytelności z kwoty wpłaconej kaucji, informując o tym uprzednio NAJEMCĘ. W przypadku potrącenia kaucji w czasie trwania niniejszej UMOWY, NAJEMCA jest zobowiązany do wyrównania kwoty wynikającej z potrącenia w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wezwania, pod rygorem naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. W przypadku opóźnienia w uzupełnieniu kaucji, pomimo uprzedniego wezwania do zapłaty zgodnie z ust. 1 tego paragrafu, jeżeli opóźnienie przekroczy 30 (trzydzieści) dni WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć niniejszą UMOWĘ z zachowaniem 14 (czternasto) dniowego terminu wypowiedzenia. Strony zgodnie uzgadniają, że zapłata pełnej należnej kwoty w okresie wypowiedzenia oznaczać będzie uznanie wypowiedzenia za bezskuteczne.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej UMOWY przez WYNAJMUJĄCEGO w sytuacji określonej w ust. 3 tego paragrafu, NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego wydania PRZEDMIOTU NAJMU, jednak nie później niż w terminie 14 dni.
5. W przypadku wygaśnięcia Umowy (niezależnie od przyczyn), Wynajmujący obowiązany jest do zwrotu kaucji w terminie 14 dni od dnia wskazania przez Najemcę rachunku bankowego, na który zwrot ma być dokonany.

**POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§8**

1. Wszystkie zmiany niniejszej UMOWY wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Gdyby któreś z postanowień niniejszej UMOWY stało się nieważne lub nieskuteczne, to nie narusza to ważności lub skuteczności pozostałej części niniejszej UMOWY. W takim przypadku Strony niniejszej UMOWY zobowiązują się do zastąpienia każdego nieważnego lub nieskutecznego postanowienia, postanowieniem dopuszczalnym prawnie i równorzędnym w zakresie skutków ekonomicznych.
3. Strony postanawiają, że w przypadku zmiany stawki podatku od towarów i usług (w niniejszej UMOWIE zwanym VAT), nowa stawka VAT obowiązuje od dnia wejścia w życie aktu prawnego wprowadzającego nową stawkę, bądź inny podatek w miejsce podatku VAT.

4. Najemca wszelkie zawiadomienia, oświadczenia lub informacje pomiędzy Stronami będzie dokonywał na piśmie i będą uważane za doręczone, jeżeli zostały dostarczone, z zastrzeżeniem ust. niniejszego paragrafu, osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym na adres podany poniżej:

Dla WYNAJMUJĄCEGO:

Mateusz Sammler tel. 734 195 718 mail: m.sammler@tarnowskie-termy.pl

Dla NAJEMCY:

……………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………

5. Strony zobowiązane są informować się wzajemnie o zmianie adresu oraz innych danych wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu. Zawiadomienie staje się skuteczne w dniu następnym po dniu doręczenia tej informacji drugiej Stronie. Brak takiego zawiadomienia skutkuje tym, że korespondencja doręczona na poprzedni adres będzie uznana za właściwie doręczoną.

6. Cesja praw i obowiązków NAJEMCY wynikających z niniejszej umowy wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO pod rygorem nieważności, przy czym WYNAJMUJĄCY nie może udzielenia takiej zgody bezzasadnie odmawiać ani opóźniać. Wymóg zgody WYNAJMUJĄCEGO, nie ma zastosowania w przypadku przekształcenia formy prawnej prowadzenia działalności przez NAJEMCĘ.

7. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej UMOWIE, zastosowanie mają odpowiednie przepisy prawa polskiego.

8. Wszelkie spory mogące wyniknąć z tytułu wykonania niniejszej UMOWY będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

9. Strony zobowiązane są do zachowania w poufności postanowień niniejszej UMOWY, jak również informacji uzyskanych bezpośrednio lub pośrednio w związku z negocjacjami, zawarciem i wykonaniem niniejszej UMOWY, z wyjątkiem informacji, do ujawnienia których dana Strona jest zobowiązana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa lub na ujawnienie których druga Strona wyraziła zgodę.

10. Osoby podpisujące niniejszą UMOWĘ w imieniu Stron oświadczają, iż legitymują się niezbędnym do zawarcia niniejszej UMOWY uprawnieniem do reprezentacji.

11. Niniejszą UMOWĘ sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla NAJEMCY i jeden dla WYNAJMUJĄCEGO.

**WYKAZ ZAŁĄCZNIKÓW STANOWIĄCYCH INTEGRALNĄ CZĘŚĆ UMOWY**

1. Załącznik 1 – rzut lokalu.
2. Załącznik 2 – protokół zdawczo-odbiorczy.
3. Świadectwo energetyczne.

NAJEMCA: WYNAJMUJĄCY: