

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO/MOSiR/2023

Zawarta w dniu 2023 roku w Mikołowie pomiędzy:

Gmina Mikołów,

43-190 Mikołów, Rynek 16 NIP: 6351805347

zwaną w dalszej części Umowy **Wynajmującym**, w której imieniu działa Mateusz Handel – Zastępca Burmistrza Mikołowa

a

....., prowadząca/y działalność gospodarczą pod nazwą
..... z siedzibą w (.....-.....), ul, wpisaną
do

zwaną w dalszej części Umowy **Najemcą**

o treści następującej :

§1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal użytkowy, znajdujący się na I piętrze w budynku Krytej Pływalni w Mikołowie przy ul. Konstytucji 3 Maja 22, o łącznej powierzchni **121,85m²**, w celu prowadzenia działalności handlowo-usługowej, w tym usługi gastronomicznej z wyłączeniem sprzedaży alkoholu.
2. W imieniu Wynajmującego lokalem administruje Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Mikołowie, ul. Konstytucji 3 Maja 31, zwany dalej MOSiR.

§ 2

1. Lokal wyposażony jest w następujące instalacje:
 - wodno – kanalizacyjną
 - centralnego ogrzewania
 - elektryczną
2. Najemca zna stan techniczny i eksploatacyjny lokalu i oświadcza, że z tego tytułu nie będzie wnosił względem MOSiR żadnych roszczeń finansowych w czasie trwania umowy najmu jak i po jej zakończeniu.

§3

1. Wynajmujący uprawniony jest do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty wywiązuje się z postanowień niniejszej Umowy.
2. Najemca lokalu jest zobowiązany do zawiadamiania MOSiR za każdym razem, na piśmie o zmianach adresu prowadzonej działalności i adresu korespondencyjnego.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za skutki nie zawiadomienia MOSiR o zmianie danych, o których mowa w ust. 2, niniejszego paragrafu. W przypadku zwrotu wysłanej korespondencji, na skutek nie zgłoszenia zmian pozostawia się ją w aktach ze skutkiem doręczenia.
4. Zmiana podmiotowa po stronie Najemcy jest niedopuszczalna i upoważnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§4

Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu do odpłatnego lub nieodpłatnego używania osobie trzeciej.

§5

1. Najemca zobowiązuje się płacić na rzecz Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mikołowie, zwanej dalej MOSiR miesięczny czynsz najmu składający się z następujących elementów:
 - 1) ustalona zgodnie z wynikiem przetargu opłata za najem w wysokości **zł netto /1m² x 121,85m² = zł netto**
 - 2) koszty eksploatacji za:
 - a) korzystanie z energii elektrycznej zgodnie z odczytem podliczników za dany okres rozliczeniowy, potwierdzony przez Najemcę oraz Kierownika obiektu
 - b) korzystanie z zimnej wody i doprowadzanie ścieków zgodnie z odczytem podliczników za dany okres rozliczeniowy, potwierdzony przez Najemcę oraz Kierownika obiektu
 - c) korzystanie z c.o. i podgrzania wody (ryczałt – 14,66 zł/m² x 121,85m²) w wysokości 1.786,32 zł netto.
2. W czasie trwania przerwy technologicznej, a także w innych wypadkach, gdy korzystanie z lokalu przez Najemcę zgodnie z jego przeznaczeniem jest niemożliwe, opłata za najem zostaje pomniejszona o kwotę proporcjonalną do czasu trwania w/w przerw.
3. Do należności podanych w ust. 1 pkt 1 i 2 niniejszego paragrafu MOSiR doliczać będzie podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązujących stawek.

4. Przy wpłacie należności zalicza się na jej poczet w pierwszej kolejności należności z tytułu odsetek za opóźnienie, w dalszej – z tytułu opłaty za najem.
5. W przypadku wzrostu cen za media i usługi dostarczane do lokalu MOSiR dokona odpowiedniej do wzrostu zmiany wysokości kosztów eksploatacji, w sposób przewidziany w ust. 6 niniejszego paragrafu.
6. Zmiana wysokości opłat, wskazanych w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wymagają wypowiedzenia warunków Umowy i będą następować na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez MOSiR o obowiązującej nowej wysokości co najmniej 14 dni przed wystawieniem faktury, bez potrzeby sporządzania Aneksu do Umowy.
7. Stawka opłaty za najem zmieni się w przypadku zmiany jej wysokości, określonej Zarządzeniem Burmistrza Mikołowa.
8. Zmiana wysokości stawki opłaty za najem nie wymaga wypowiedzenia warunków Umowy i będzie następować na podstawie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez MOSiR o obowiązującej nowej wysokości stawki czynszu najmu co najmniej 14 dni przed wystawieniem faktury, bez potrzeby sporządzania Aneksu do Umowy.
9. Jeżeli Najemca nie wyrazi zgody na zmianę wysokości opłat, o których mowa w ust. 5, 7 niniejszego paragrafu, przesyłając pisemne oświadczenie, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w ciągu 14 dni, a Najemca jest obowiązany rozliczyć się z Wynajmującym z dniem opuszczenia lokalu i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego z zastrzeżeniem §12 i §13 niniejszej umowy.
10. W przypadku braku lub nieterminowego uregulowania płatności Wynajmujący na podst. Art. 10 ustawy z dnia 08.03.2013 r (t.j. Dz.U. 2023 poz 711 z późn. zm.) o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ma obowiązek obciążyć Najemcę równowartością 40, 70 lub 100 Euro (w zależności od wysokości zobowiązania) stanowiącą rekompensatę za koszty odzyskiwania należności.

§ 6

1. Wszystkie opłaty Najemca ma obowiązek opłacać do 25 dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek bankowy MOSiR, w Mikołowskim Banku Spółdzielczym w Mikołowie Nr 90 8436 0003 0000 0026 2044 0002, na podstawie faktury wystawianej przez MOSiR.
2. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku nie zapłacenia przez Najemcę w terminie czynszu najmu i kosztów eksploatacji MOSiR doliczał będzie, bez dodatkowego zawiadomienia, odsetki w ustawowej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

§ 7

1. Najemca ponosi wszelkie świadczenia publiczne związane z przedmiotem najmu, a zwłaszcza zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości, zgodnie z Ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych (tj. Dz.U. 2023 poz. 70 z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej na dany rok podatkowy Uchwały Rady Miasta Mikołowa i w sposób w niej określony.
2. Informuje się, że Najemca jest zobowiązany do ponoszenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, ustalonej i pobieranej na podstawie odrębnych przepisów (zgodnie z deklarowaną ilością odpadów komunalnych).

§ 8

Najemca zobowiązany jest do:

1. Dbania o przedmiot najmu i używania go w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, w tym jego konserwacji i dokonywania bieżących remontów niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym.
2. Utrzymania lokalu i jego otoczenia w należytych stanie sanitarno - porządkowym.
3. Użytkowania lokalu zgodnie z wymogami obowiązującego prawa, przede wszystkim w zakresie uzyskania odpowiednich uzgodnień i pozwoleń wymaganych dla prowadzonej w lokalu działalności, zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z lokalu.
4. Zapewnienia gestorom sieci i służbom miejskim dostępu do wszelkich urządzeń oraz sieci znajdujących w przedmiocie najmu celem dokonania ich przeglądu, konserwacji bądź naprawy.
5. Naprawy wszelkich szkód w lokalu, jego otoczeniu i na osobach jakie powstały z przyczyn za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
6. Uzyskania zgody MOSiR na przeprowadzanie zmian adaptacyjnych, wprowadzanie ulepszeń, prowadzenie prac remontowych zgodnie z § 9 niniejszej Umowy.
7. Zabezpieczenie i ubezpieczenie przedmiotu najmu oraz znajdującego się w nim mienia, od kradzieży, włamania, pożaru i innych zdarzeń losowych.

8. Korzystający, w trakcie trwania umowy, przez czas obowiązywania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii lub zagrożenia epidemicznego wprowadzonego aktami prawnymi odpowiednich organów państwowych, jest zobowiązany do stosowania wszelkich zasad i reguł dotyczących uwarunkowań sanitarnych, w szczególności dotyczących dezynfekcji pomieszczeń i sprzętu, posiadania środków sanitarnych oraz stosowania środków ochrony osobistej, zarówno w odniesieniu do siebie, jak i osób korzystających z jego usług. Obowiązki te wynikają z obowiązujących w danym czasie uwarunkowań prawnych.
- Uchybienie powyższemu obowiązkowi może skutkować rozwiązaniem umowy z przyczyn leżących po stronie Korzystającego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 9

1. Wykonanie przez Najemcę ulepszeń lub wszelakich prac remontowych wymaga zgody MOSiR o wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności wraz z określeniem sposobu ich wykonania i ewentualnych rozliczeń.
2. W przypadku, gdy przedmiot najmu wymaga przystosowania go do charakteru prowadzonej przez Najemcę działalności (adaptacji), co głównie dotyczy przebudowy wnętrza lokalu wraz z instalacjami, Najemca, po uzyskaniu zgody MOSiR wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności i wszystkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń i opinii, wykonają zgłoszone prace we własnym zakresie i na własny koszt.
3. Najemca oświadcza, że potrzebę dokonania nakładów, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, uwzględni w wylicytowanej stawce czynszu najmu oraz, że nie będzie dochodzić ich zwrotu od MOSiR zarówno w czasie trwania Umowy najmu, jak i po jego ustaniu. Dające się odłączyć od lokalu części wbudowane Najemca po ustaniu Umowy najmu może odłączyć i zatrzymać, pod warunkiem przywrócenia lokalu do stanu sprzed dokonania tych nakładów.
4. Jeżeli w trakcie trwania najmu wystąpi potrzeba wykonania napraw lokalu, które obciążają MOSiR, zwłaszcza w celu usunięcia lub przeciwdziałania awarii, Najemca obowiązany jest niezwłocznie powiadomić o tym MOSiR i udostępnić mu lokal w celu wykonania naprawy bądź usunięcia awarii. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.

§ 10

1. **Okres realizacji umowy: od dnia podpisania umowy na czas nieoznaczony.**
2. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w uzgodnionym przez Strony terminie.
3. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu, Najemca obowiązany jest rozliczyć się z MOSiR i opuścić przedmiot najmu w terminie przez niego wskazanym.
4. Strony mogą rozwiązać niniejszą Umowę przez wypowiedzenie z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia z rezultatem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

1. Umowa niniejsza może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą opłaty za najem lub kosztów eksploatacji co najmniej za dwa pełne okresy rozliczeniowe,
 - b) nieprzyjęcia przez Najemcę do stosowania opłat zmienionych zgodnie z § 5 ust. 9 niniejszej Umowy,
 - c) używania lokalu, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej Umowy niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) ze względu na zły stan techniczny budynku, w którym znajduje się lokal
 - e) naruszenia obowiązków Najemcy określonych w niniejszej Umowie, a w szczególności naruszenie §4, §8.

§12

1. Po zakończeniu najmu Najemca jest zobowiązany:
 - a) wydać MOSiR lokal po uprzednim jego odnowieniu (przywróceniu do stanu z dnia wydania lokalu Najemcy przez MOSiR, stwierdzonego sporządzonym na te okoliczność protokołem zdawczo – odbiorczym, z wyłączeniem ulepszeń dokonanych przez Najemcę) i dokonaniu obciążających Najemcę napraw, zwrot lokalu następuje na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego;
 - b) zwrócić MOSiR równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy.
2. W przypadku gdy Najemca nie wypełni spoczywającego na nim obowiązku odnowienia lokalu i wykonania obowiązujących go napraw, MOSiR dokona odbioru lokalu w stanie

nieodnowionym i wykona te prace na koszt Najemcy. Za okres trwania remontu wykonywanego przez Wynajmującego, nie dłużej jednak niż 30 dni, Najemca zobowiązany będzie zapłacić odszkodowanie w wysokości ostatniego czynszu najmu i bieżących kosztów eksploatacji, w terminie 14 dni od wezwania.

§13

W przypadku nie opuszczenia lokalu przez Najemcę po zakończeniu najmu, MOSiR oprócz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, może żądać, za każdy dzień opóźnienia w opuszczeniu lokalu, zapłaty kary umownej w wysokości 3% miesięcznego czynszu najmu obowiązującego w dniu jego ustania.

§14

Wpłacone wadium w kwocie **3 655,50 zł** /słownie: **trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt pięć złotych 50/100** /, zostaje wg wyboru Najemcy, zaliczone na poczet kaucji lub niezwłocznie zwrócone po podpisaniu umowy na wskazany przez niego rachunek bankowy.

§ 15

Wszelkie zmiany niniejszej Umowy pod rygorem nieważności wymagają Aneksu w formie pisemnej, z zastrzeżeniem §5 ust. 6 i 8 niniejszej Umowy.

§16

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej Umowy, zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§17

Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej Umowy, Strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§18

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden – dla Najemcy, dwa – dla Wynajmującego (po jednym – dla MOSiR-u i Wydziału Podatkowego Urzędu Miasta Mikołów).

Wynajmujący:

MOSiR:

Najemca: