

UMOWA NR A.1521.....2024 NAJMU NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 739-38-47-026 w imieniu, której działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Olsztyna, Jerzy Litwiński – Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie, 10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 13a, adres do korespondencji: ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn zwaną dalej **Wynajmującym**

a

....., wpisaną do Centrali Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej posiadającą nr NIP....., Regon, zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania 316,00 m², powierzchni tarasu usytuowanej na działce 44-1/13;35-25/3 ;44-1/14, w celu prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią w Centrum Rekreacyjno - Sportowym Ukiel w Olsztynie, przy ul. Kapitańskiej 17 (rzut powierzchni stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy)
2. Umowę zawiera się na czas określony, na okres:
 - 1) od dnia2024 r. do 30 września 2024 r.,
 - 2) od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
 - 3) od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r.,
 - 4) poza okresem, na który umowa jest zawarta, Najemcy nie przysługuje prawo do korzystania z przedmiotu najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz że jest uprawniony do wynajmu powierzchni.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i akceptuje jego stan techniczny bez zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do użytku dla celów określonych w niniejszej umowie oraz nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego stanu.
4. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 1 ust. 3 powyżej, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy jako jej integralne części.
5. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji przedmiotu najmu, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji przedmiotu najmu.
6. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu na teren przedmiotu najmu w godzinach jego otwarcia, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. powierzchnię na **prowadzenie usług w zakresie działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią**. Przedmiot najmu może być wykorzystywany przez 7 dni w tygodniu.
2. Działalność będzie prowadzona całorocznie, w przedziale godzinowym 8.00-22.00.
3. Zmiana sposobu wykorzystania bądź godzin korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
4. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej

pisemnej zgody Wynajmującego, stanowiąc zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje własnym staraniem dla swoich potrzeb przedmiot najmu oraz wyposaży go w sprzęt, urządzenia i wyposażenie niezbędne do podjęcia i prowadzenia działalności w pomieszczeniu, w tym również do aranżacji wnętrz w sposób zapewniający odpowiedni standard świadczonych usług w nowoczesnym CRS Ukiel. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy tych nakładów.
2. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe wymagają, pod rygorem nieważności, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, a także stosownych decyzji administracyjnych (jeżeli będą wymagane) i spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności prawa budowlanego.
3. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w przedmiocie najmu wszelkie wpisy, zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
4. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu wpisów, zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3.
5. Postanowienia ust.1 - 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem, że wymaga to uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego.
6. W czasie trwania umowy Najemca własnym staraniem i na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub obniżki czynszu z tego tytułu, z wyjątkiem kosztów prac obciążających Wynajmującego pod warunkiem, że prace te wykonane zostały za jego uprzednią zgodą, określającą zakres prac i ich koszty oraz warunki zwrotu nakładów. Najemca zobowiązany będzie do zastąpienia (wymiany) zużytego lub zniszczonego wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu na wyposażeniu w rodzaju, ilości i parametrach zużytego lub zniszczonego wyposażenia na koszt własny.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy OC Najemcy na kwotę nie mniejszą niż 500.000 zł i przedłożenia dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składki/składek, na każde żądanie Wynajmującego w terminie 7 dni od dnia wezwania. Najemca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, przez cały czas trwania umowy najmu. W przypadku wygaśnięcia umów ubezpieczenia OC w trakcie trwania Umowy, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu dokumentów stanowiących kontynuację ubezpieczenia, niezwłocznie nie później jednak niż 3 dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy ubezpieczenia, lub w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania w tym przedmiocie, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 5

1. Najemca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

§ 6

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się w szczególności do:
 - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
 - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich pomieszczeń i Wynajmującego;
 - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny przedmiotu najmu, utrzymania w należytym stanie technicznym i wyposażenia, utrzymywania porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;

- 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję powierzchni lub budynku, w którym przedmiot najmu się znajduje, w szczególności wymiany szyb tarasowych, desek, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, zabudowy, podziału. itp.;
 - 5) nieoddawania wynajętego przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności;
 - 6) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie danych Najemcy, siedziby, adresu do korespondencji, oraz osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany;
 - 7) przestrzegania przepisów prawa oraz regulaminu obiektu i porządku;
 - 8) uzyskania wymaganych prawem i umową wpisów, pozwoleń, koncesji, uzgodnień i opinii.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy Najemcy, osób trzecich oraz Wynajmującego znajdujących się w przedmiocie najmu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych ryzyk i szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
 3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
 4. Wynajmujący zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych i oświatowo-kulturalnych wykluczających prowadzenie działalności Najemcy z wykorzystaniem przedmiotu umowy, Najemca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot umowy. W tym przypadku Najemcy pomniejszona zostanie opłata czynszu za miesiąc, w którym odbywać się będzie przedmiotowa impreza, wysokość czynszu pomniejszona zostanie proporcjonalnie do liczby dni miesiąca, w którym będzie obowiązywać niniejszy zakaz jako iloczyn 1/30 czynszu miesięcznego i ilości dni trwania imprezy. Wynajmujący z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi Najemcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - a) szyb tarasowych
 - b) desek tarasowych.
2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, a także pozostałych prac wymagane jest złożenie przez Najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

§ 8

1. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne oraz wymagane przez prawo i zgodę Wynajmującego dla realizacji robót adaptacyjnych, remontowo-budowlanych, na które powinien uzyskać także, do zakończenia robót, wszystkie, wymagane certyfikaty, atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.
2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, zmian funkcjonalnych bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia
3. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w przedmiocie najmu, które są na trwałe z nim związane, stanowią część składową przedmiotu umowy. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych na nie nakładów.

4. Po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych na najmowanej powierzchni przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową powierzchni.
5. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) powierzchnia najmu musiała zostać poddana adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem m.in. zmian dokonanych w przedmiocie najmu przez Najemcę, prace te będą obciążać Najemcę.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, według wyboru Wynajmującego, Najemca pozostawi nakłady na przedmiocie najmu bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, za wyjątkiem kosztów prac obciążających Wynajmującego, o których mowa w § 4 ust. 6 umowy albo przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy Najemca zobowiązany będzie na własny koszt odnowić przedmiot najmu.
7. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 9

1. Wynajmujący, na wniosek Najemcy, umożliwi dostęp do przyłącza energii elektrycznej w budynku D. Wszelkie koszty dotyczące montażu, układu pomiarowego oraz późniejszej eksploatacji ponosi Najemca.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi i złożenia deklaracji w sprawie wytwarzanych odpadów w Urzędzie Miasta Olsztyna.
4. Najemca ma obowiązek do zastosowania się do obowiązujących przepisów prawa oraz obowiązujących w CRS Ukiel regulaminów.
5. OSiR nie odpowiada za kradzieże, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez Najemcę. Najemca na swój koszt i odpowiedzialność zapewnia ochronę swojego mienia oraz przekazanego mu mienia OSiR pozostawionego na terenie CRS Ukiel.
6. Umieszczanie wszelkich oznakowań, szyldów i reklam prowadzonej przez Najemcę działalności wymaga uprzedniej zgody OSiR i akceptacji Gminy Olsztyn.
7. W przypadku gdy działalność Najemcy będzie wytwarzała odpady komunalne Najemca zobowiązany będzie do zawarcia umowy na odbiór odpadów komunalnych we własnym imieniu i na własny koszt.
8. Najemca zobowiązany jest przez czas trwania umowy do płacenia należnych Urzędowi Miasta podatków i opłat.

§ 10

1. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp powierzchni.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez najmowaną powierzchnię, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw wymienionych w ust. 2 powyżej Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń powierzchni. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub

pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.

4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia przedmiotu najmu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.
6. Wynajmującemu służy prawo przeprowadzenia kontroli stanu wynajętej powierzchni oraz sposobu wykonywania umowy w każdym czasie i każdym zakresie, a Najemca zobowiązany będzie udostępnić Wynajmującemu powierzchnię w każdym czasie.

§ 11

1. W okresie obowiązywania umowy, tj.
 - od dnia 2024 r. do 30 września 2024 r.,
 - od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
 - od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r.,Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:**zł netto (słownie:)** + **podatek od towarów i usług (VAT)** według stawki obowiązującej w dniu fakturowania.
2. Czynsz płatny będzie od dnia rozpoczęcia działalności, nie później niż 30 dni od przekazania przedmiotu najmu Najemcy w CRS Ukiel w okresach:
 - od dnia 2024 r. do 30 września 2024 r.,
 - od dnia 01 maja 2025 r. do 30 września 2025 r.,
 - od dnia 01 maja 2026 r. do 30 września 2026 r.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na numer rachunku wskazany na fakturze.
4. W związku z centralizacją rozliczeń podatku VAT w Gminie Olsztyn w fakturach Wynajmujący wskazywać będzie jako:

Sprzedawca:
Gmina Olsztyn,
Plac Jana Pawła II 1;
10-101 Olsztyn
NIP 739-38-47-026

Wystawca:
Ośrodek Sportu i Rekreacji,
ul. Żołnierska 13a;
10-558 Olsztyn
adres korespondencyjny:
ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn

5. Faktura może być dostarczona Najemcy przez Wynajmującego:
 - a) w formie papierowej na adres do doręczeń: lub
 - b) w formie elektronicznej na adres e-mail:, o ile strony złożą oświadczenie zgodne z załącznikiem nr 4 do umowy, z zastrzeżeniem, że ww. sposoby dostarczenia faktury są możliwe jedynie do dnia wprowadzania obowiązku stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej Krajowego Systemu e-Faktur (dalej jako „KSeF”). Od dnia prawnego obowiązku stosowania KSeF, faktury będą dostarczane Najemcy przy użyciu KSeF, na zasadach, które będą wynikały z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
7. W przypadku złożenia oświadczenia, zgodnie z załącznikiem nr 4 do umowy, jednocześnie obie strony umowy zobowiązują się do każdorazowej informacji o zmianie adresu e-mail, na który przesyłane są faktury, pod rygorem uznania, że jedynym właściwym adresem e-mail jest dotychczasowy adres odbiorcy faktury, a wysłanie faktury na dotychczasowy adres odbiorcy uznaje się za skuteczne doręczenie.
8. Najemca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa powyżej w formie papierowej, w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną.

9. Z dniem kiedy KSeF stanie się obowiązującym standardem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej uchyla się zapisy ust. 5 pkt a) i b) umowy, a datą otrzymania faktury przez Najemcę będzie data jej skutecznego przesłania do KSeF.
10. Przed dniem wejścia w życie KSeF Strony zobowiązują się odpowiednio dostosować postanowienia niniejszej umowy, do obowiązujących przepisów prawa i standardów, które będą określone przez KSeF, poprzez zawarcie stosownego aneksu do niniejszej umowy, w tym regulującego sposób oznaczania faktur udostępnionych przez KSeF oraz określenia danych Najemcy oraz innych danych, które mają znaleźć się na fakturze.
11. W przypadku, gdy techniczne funkcjonalności KSeF nie pozwolą na dodawanie załączników do faktur ustrukturyzowanych w ramach KSeF, Najemca zobowiązuje się do odbierania tych załączników za pośrednictwem adresu e-mail: Postanowienia ust. 7 w zakresie powiadomienia o zmianie adresu e-maili skutków z tym związanych stosuje się odpowiednio.
12. Opłaty za ewentualne świadczenia dodatkowe płatne są z dołu do dnia 20 każdego następnego miesiąca, przelewem na konto wskazane w fakturze, a w przypadku dostarczenia faktur po tym terminie – w terminie 14 dni od dnia ich wystawienia.
13. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
14. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe, za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
15. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w umowie Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie powszechni obowiązującymi przepisami.
16. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

§ 12

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 12 ust. 1, następuje narastająco corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Wynajmujący zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu, w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania obiektu, zmian stawek minimalnych czynszów za lokale użytkowe ustalanych przez Prezydenta Miasta, zmian opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od Wynajmującego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Waloryzacja czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w sposób określony powyżej nie stanowi zmiany warunków umowy i następować będzie na podstawie pisemnego powiadomienia doręczonego Najemcy przez Wynajmującego, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe (media) w przypadku wzrostu opłat i kosztów utrzymania, a także o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – w przypadku ryczałtowego rozliczania tych kosztów. Waloryzacja z tej przyczyny nie stanowi zmiany warunków umowy, a Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat w nowej wysokości po powiadomieniu pisemnym o ich zmianie, na co wyraża zgodę.

§ 13

1. W przypadku występowania zadłużenia z tytułu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1, przekraczającego 3 miesięczny czynsz najmu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagane co najmniej 60 dni Wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do Biura Informacji Gospodarczej, celem umieszczenia Najemcy na liście dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.

2. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do Biura Informacji Gospodarczej zawiadomi Najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do Biura Informacji Gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez Najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w Krajowym Rejestrze Długów.

§ 14

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony **od dnia** r. **do dnia** r., z zastrzeżeniem wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach określonych w umowie.
2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy, wszelkie pisma kierowane w związku z umową będą doręczane na adresy wskazane w preambule umowy, chyba, że strony zawiadomią o zmianie adresu.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.
4. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

§ 15

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie najmowanej powierzchni będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny przedmiotu najmu w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania powierzchni Wynajmującemu. Ocena stanu przedmiotu najmu nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 4 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu po zakończeniu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie później niż 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez przedstawiciela Najemcy, Wynajmujący odnotuje to w protokole, a protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany jednostronnie przez przedstawiciela Wynajmującego.
3. W przypadku opuszczenia przedmiotu najmu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia.

§ 16

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i nie przekazania przedmiotu najmu w terminie 3 dni Wynajmującemu, Najemca płacić będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% sumy czynszu oraz opłat eksploatacyjnych z ostatniego pełnego miesiąca najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone na podstawie dokumentu księgowego w terminie określonym w § 12 ust. 3.

§17

1. Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń w przedmiocie najmu. Zmiany funkcji powierzchni i zmiany budowlane wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył przedmiot najmu bez wymaganej uprzedniej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez Najemcę i na koszt Najemcy przedmiotu najmu do stanu zgodnego z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym *załącznik nr 2 do umowy*. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów. Wynajmujący będzie ponadto uprawniony do roszczeń wymienionych w ust. 1 powyżej.

3. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie przedmiotu najmu do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.
4. Jeżeli po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.

§ 18

1. Najemca wpłaci na konto kaucję w kwocie zł (słownie złotych:) do dnia podpisania umowy. W przypadku zmiany stawki czynszu Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto i dostarczenia Wynajmującemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu pomieszczenia i wyposażenia, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 4.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 4 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1 lub zgodnie z ust. 3, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.
5. W czasie trwania najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości naliczonej przez Bank dla rachunku terminowego, na którym Wynajmujący zdeponuje kaucję za okres przechowywania kaucji na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu pomieszczenia, kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 7 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do lokalu.

§ 19

1. Wynajmujący może wypowiedzieć (rozwiązać) najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
 - 2) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
 - 3) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi i regulaminowi CRS Ukiel albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym lub
 - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub świadczeń dodatkowych (w tym media), za 2 pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty, lub

- 6) wynajął, podjął albo oddał do bezpłatnego używania przedmiotu najmu lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 7) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
 - 8) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 19, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez Wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
 - 9) wbrew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
 - 10) bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, zmianą funkcji pomieszczeń, lub
 - 11) nie przystosował pomieszczenia do własnych potrzeb w terminie określonym w umowie, lub
 - 12) opóźnia się z rozpoczęciem działalności ponad miesiąc, lub
 - 13) prowadzi prace budowlane bez uzgodnienia z Wynajmującym i nie uzyska wymaganego zgód albo z naruszeniem warunków prawem przewidzianych,
 - 14) przebywa w najmowanej powierzchni w godzinach innych niż 8.00-22.00.
2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku naruszenia innych postanowień umowy, w szczególności gdy:
- 1) przedmiot najmu posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie pomieszczenia na działalność, określoną w umowie, o której mowa w § 3 ust. 1,
 - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w przedmiocie najmu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
 - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Olsztyn, OSiR Olsztyn,
 - 4) Najemca zaniedbał obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
 - 5) Najemca korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w szczególności: przepisów porządkowych, ppoż., bhp, ochrony środowiska, prawa budowlanego, itp. i nie prowadzi działalności w zakresie określonym w § 3 ust. 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy,
 - 6) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 umowy (nie dba o estetykę, stan sanitarny),
 - 7) zbycia nieruchomości, oddania jej w zarząd innemu podmiotowi.
3. W przypadkach wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 powyżej oraz ust. 6 poniżej Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w części dotyczącej wysokości czynszu i sposobu ustalenia opłat za świadczenia dodatkowe.
7. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, likwidacji firmy, zmiany profilu prowadzonej działalności przez Najemcę.
8. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawno – finansowych, w tym bez odszkodowania.

§ 20

Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 21

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 22

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 23

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

§ 24

Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – rzut powierzchni
- Załącznik nr 2 – protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 3 – obowiązek informacyjny
- Załącznik nr 4 – oświadczenie o akceptacji przesyłania faktur

Wynajmujący

Najemca



PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu.....2024 r. w sprawie przekazania do używania 316,00 m² powierzchni tarasu usytuowanego w Centrum Rekreacyjno - Sportowym Ukiel w Olsztynie w budynku D przy ul. Kapitańskiej 17 z przeznaczeniem na prowadzenia działalności rekreacyjno-sportowej z małą gastronomią.

Komisja w składzie:

Przekazujący - OSiR w Olsztynie:

1.
2.
3.

Przyjmujący – Najemca:

1.
2.

Komisja stwierdza co następuje:

1. W dniuww. komisja dokonała przekazania do używania 316,00 m² powierzchni tarasu przy ul. Kapitańskiej 17 wskazanych w umowie i załączniku nr 1 do umowy (rzut).
2. Stan tarasu na dzień przedstawia dokumentacja fotograficzna stanowiąca załącznik do niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Podpisy komisji:

Przekazujący – OSiR w Olsztynie:

1.
2.
3.

Przyjmujący – Najemca:

1.
2.

ZATWIERDZIŁ:

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych - umowa najmu

Administrator Danych Osobowych

Administratorem danych osobowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie z siedzibą przy ul. Żołnierskiej 13a, 10-558 Olsztyn, e-mail: osir@osir.olsztyn.pl, nr tel.: +48 89 527-74-02, dalej: OSiR.

Cel i podstawa prawna przetwarzania danych osobowych

Przygotowanie, realizacja i rozliczenie niniejszej umowy. Dane Najemcy będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Podanie danych jest obowiązkowe, aby przygotować, zawrzeć i rozliczyć umowę.

Czas przetwarzania danych osobowych

Dane będą przechowywane przez czas niezbędny do wykonania umowy oraz do końca okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z umowy z uwzględnieniem przepisów podatkowych.

Informacja o odbiorcach danych osobowych

Dane mogą być udostępniane podmiotom realizującym zadania na rzecz Wynajmującego, takim jak: dostawcy oprogramowania wyłącznie w celu zapewnienia ich sprawnego działania z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych i poufności ich przetwarzania, operatorzy pocztowi w celu zapewnienia korespondencji, banki w celu realizacji przelewów, podmioty publiczne w ramach zawartych porozumień i umów oraz w zakresie obowiązujących przepisów prawa.

Przysługujące prawa

Najemcy przysługuje prawo do żądania od Wynajmującego dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych w zakresie w jakim są one przetwarzane w systemach informatycznych w celu zawarcia i wykonania umowy. W celu realizacji przysługujących praw należy kontaktować się z OSiR na wskazany wyżej adres e-mail lub adres siedziby. Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w Warszawie, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych

W przypadku pytań związanych z przetwarzaniem danych osobowych kontakt możliwy jest pod adresem e-mail: iod@osir.olsztyn.pl lub na adres Wynajmującego.

Oświadczenie Najemcy o akceptacji przesyłania faktur w formie elektronicznej

Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2023 r. poz. 1570.) akceptuję przesyłanie, w tym udostępnianie faktur, ich korekt oraz duplikatów w formie PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej:

Nazwa firmy Najemcy:

Adres Najemcy:

Nr NIP Najemcy:

Adresem właściwym do przesyłania faktur/ korekty faktur/duplikatów faktur przez Gminę Olsztyn - Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie jest adres e-mail:

Adres skrzynki odbiorczej Najemcy:

.....
Podpis Najemcy

INFORMACJE DODATKOWE:

.....