

Projektowane postanowienia umowy
UMOWA NR.....
NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
Z PRZEZNACZENIEM NA RESTAURACJĘ Z ZAPLECZEM
NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu w Olsztynie pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP: 7393847026, w imieniu której działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Olsztyna, Jerzy Litwiński- Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie, ul. Żołnierska 13a, 10-558 Olsztyn, adres do korespondencji ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn zwany dalej „Wynajmującym” lub „OSiR”

a

....., z siedzibą,
wpisanym/ą do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w....., Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem, z kapitałem zakładowym w wysokości zł, lub
wpisanym/ą do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej , posiadającym/ą nr NIP , Regon, PESEL (dotyczy osób fizycznych)
zwanym/ą w treści umowy **Najemcą**, reprezentowanym/ą przez :

.....

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy o łącznej powierzchni 250,20 m² zlokalizowany w budynku Wodnego Centrum Rekreacyjno - Sportowego Aquasfera w Olsztynie przy al. Piłsudskiego 69B (położonego na działce oznaczonej w ewidencji gruntów: nr 97-70/6), (rzut pomieszczeń stanowi załącznik nr 1), do prowadzenia usług w zakresie działalności gastronomicznej – całorocznej restauracji, dalej jako „przedmiot najmu” lub „lokal”.
2. Szczegółowy opis pomieszczeń, wyposażenia, w tym instalacji i urządzeń, ich stanu technicznego, zawiera protokół zdawczo - odbiorczy stanowiący załącznik nr 2 z dnia przekazania lokalu i załącznik nr 3 z dnia poprzedzającego uruchomienie działalności jako integralna część umowy.
3. Wykaz pomieszczeń i wyposażenia lokalu użytkowego (restauracja z zapleczem) dostarczanego przez OSiR stanowi załącznik nr 4. Pozostałe wyposażenie zaplecza, w tym tzw. wyposażenie gastronomiczne, dostarcza Najemca zgodnie z swoimi preferencjami oraz charakterem prowadzonej działalności gastronomicznej we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz, że jest uprawniony do wynajmu lokalu.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 1 ust. 2 powyżej, stanowiącego załącznik nr 2 i nr 3 do umowy jako jej integralne części.
3. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji lokalu i wyposażenia.

4. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i akceptuje jego stan techniczny bez zastrzeżeń.
6. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do użytku dla celów określonych w niniejszej umowie oraz nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego stanu i wyposażenia.

§ 3

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. lokal na prowadzenie usług w zakresie działalności gastronomicznej – całorocznej restauracji. Działalność lokalu gastronomicznego będzie prowadzona całorocznie, 7 dni w tygodniu, w godzinach funkcjonowania obiektu. Inne godziny otwarcia wymagają uprzedniego uzyskania zgody OSiR.
2. Zmiana sposobu wykorzystania bądź godzin korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. W razie zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu najmu przez Najemcę lub godzin otwarcia, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia.
3. Najemcy nie przysługuje roszczenie o wydłużenie godzin otwarcia. Wynajmujący ma prawo zdecydować o przedłużeniu lub odmowie przedłużenia godzin korzystania z przedmiotu najmu, według swojego uznania. Zgoda może być w każdym czasie cofnięta przez Wynajmującego i nie rodzi po stronie Najemcy żadnych roszczeń, w tym o jej ponowne udzielenie, odszkodowanie ani zwrot kosztów czy też utraconych korzyści. Wynajmujący może w każdej chwili cofnąć udzieloną zgodę, a Najemcy nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie ani prawo do dalszego prowadzenia działalności w wydłużonych godzinach.
4. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1 niniejszej umowy w terminie nie później niż 30 dni od dnia przekazania lokalu. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy przekraczające 30 dni, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Wynajmujący może ponadto w takim przypadku naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 10 000,00 zł. Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na warunkach określonych w Kodeksie Cywilnym.
5. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Wynajmujący zastrzega prawo przesunięcia terminu rozpoczęcia działalności Najemcy w uzasadnionych przypadkach, w szczególności w przypadku przesunięcia terminu przekazania obiektu do użytkowania, przesunięcia terminu dostawy mediów lub wystąpienia innych okoliczności uniemożliwiających lub utrudniających rozpoczęcie działalności w lokalu.

§ 4

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje własnym staraniem dla swoich potrzeb pomieszczenia przedmiotu najmu oraz wyposaży je w sprzęt, urządzenia i wyposażenie niezbędne do korzystania z przedmiotu najmu w sposób

- określony w umowie. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy tych nakładów.
2. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę, które są na trwale związane z przedmiotem najmu stanowią część składową lokalu. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów w jakiegokolwiek formie. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy tych nakładów.
 3. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy według wyboru Wynajmującego, Najemca pozostawi nakłady trwale połączone z przedmiotem najmu poniesione na przedmiot najmu, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, a jeżeli Wynajmujący nie wyrazi zgody na przejęcie poniesionych nakładów to Najemca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot nakładów w stosunku do Wynajmującego i zobowiązuje się do ich nie dochodzenia.
 4. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe wymagają, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i odpowiedzialności odszkodowawczej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego z zastrzeżeniem, że zmiany funkcji pomieszczenia i zmiany budowlane po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, wymagają także stosownych decyzji administracyjnych (jeżeli będą wymagane) i spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności prawa budowlanego.
 5. Postanowienia ust. 1 – 4 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania przedmiotu najmu z zastrzeżeniem, że wymaga to uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
 6. W czasie trwania umowy Najemca własnym staraniem i na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu najmu niezbędnych do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym 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. W okresie trwania imprez sportowych organizowanych w WCRS Aquasfera, zgrupowań lub podczas trwania zajęć z wychowania fizycznego szkół, jak i w czasie sprzątania przy użyciu maszyn, może być zwiększony poziom głośności co Najemca akceptuje i nie będzie zgłaszał zastrzeżeń i roszczeń w ww. wymienionych sytuacjach.
 8. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
 9. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy OC na kwotę nie mniejszą niż 1 000 000,00 zł i przedłożenia Wynajmującemu w terminie do dnia przekazania lokalu dowodu zawarcia umowy ubezpieczenia oraz dowodu opłacenia składki.
 10. Najemca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, przez cały czas trwania umowy. 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.

11. Wynajmujący nie odpowiada za kradzież, zniszczenie mienia i inne straty poniesione przez Najemcę, Najemca na swój koszt i swoją odpowiedzialność zapewnia ochronę swojego mienia oraz przekazanego mu mienia Wynajmującego pozostawionego na terenie WCRS Aquasfera.

§ 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 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 lokali i Wynajmującego, osób korzystających z obiektu WCRS Aquasfera,
 - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w należytym stanie technicznym lokalu i wyposażenia, utrzymywania porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
 - 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, zabudowy, podziału. itp.,
 - 5) nie oddawania 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 lokalu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu 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. OSiR dopuszcza możliwość świadczenia razem z Najemcą wspólnej obsługi konferencji/szkoleń w postaci baru kawowego i usług gastronomicznych na warunkach odrębnie uzgodnionych.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w związku z jakimkolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznanymi przez Najemcę, jego pracowników lub gości, wynikającymi z działań lub zaniechania jakiegokolwiek innego najemcy lub użytkownika jakiegokolwiek części budynku, w którym znajduje się pomieszczenie lub sąsiednich nieruchomości.

Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie jakiegokolwiek odpowiedzialności Wynajmującego, która nie została wyłączona na skutek powyższego zapisu, taka odpowiedzialność będzie ograniczona do naprawy rzeczywistej szkody poniesionej przez Najemcę i nie będzie zobowiązywać Wynajmującego do zwrócenia Najemcy utraconego zysku czy strat spowodowanych zaprzestaniem działalności.

6. Wynajmujący zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych i oświatowo-kulturalnych, 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. W takim przypadku Najemcy nie przysługują w stosunku do Wynajmującego żadne roszczenia (w tym odszkodowawcze).
7. Szkody powstałe w przedmiocie najmu w czasie prowadzenia działalności lub w związku z realizacją niniejszej umowy, w tym wyrządzone przez osoby wykonujące zlecone prace na rzecz Najemcy lub przez klientów, gości Najemcy, pokrywa Najemca na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony. Podpisanie protokołu przez Najemcę jest równoznaczne z uznaniem roszczenia. Wynajmujący zawiadomi Najemcę o terminie i miejscu komisyjnego ustalenia szkody. W przypadku niestawienia się przedstawiciela Najemcy lub odmowy podpisania protokołu, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół, który stanowić będzie podstawę do ustalenia warunków odszkodowania.
8. Prowadzenie działalności przez Najemcę z naruszeniem powyższych postanowień, stanowi rażące naruszenie warunków umowy i może stanowić podstawę rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania własnym staraniem i na własny koszt utrzymywać najmowane pomieszczenie we właściwym stanie technicznym, oraz będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy, w szczególności na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
 - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
 - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
 - 3) mebli, łącznie z ich wymianą,
 - 4) urządzeń, w tym przepływowych podgrzewaczy wody (elektrycznych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
 - 6) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
 - 7) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,

- 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - 9) urządzeń wentylacyjnych (grawitacyjnej i mechanicznej),
 - 10) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - 11) napraw konserwacji i wymiany zużytego lub uszkodzonego wyposażenia lokalu stanowiącego własność Wynajmującego.
2. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, 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.
 3. W przypadku konieczności wymiany zużytego lub zniszczonego wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu, Najemca zobowiązany jest do wymiany wyposażenia na nowe w rodzaju, ilości i parametrach jakościowych oraz wizualnych z wyposażaniem, które podlega wymianie.
 4. Najemca przyjmuje obowiązki zarządcy przedmiotu najmu i zobowiązuje się do utrzymania i użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z zasadami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa w szczególności z rozdziału 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. prawo budowlane (Dz. U. z 2026 r, poz. 524 ze zm.).
 5. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzania przeglądów okresowych, w tym: przeglądów przewodów kominowych (wentylacyjnych), instalacji elektrycznej (dot. pełnych badań elektrycznych), sprzętu i wyposażenia p.poż. zgodnie z obowiązującymi wymaganiami i przepisami prawa budowlanego. Na żądanie OSiR Najemca będzie przedstawiał do wglądu protokoły z przeprowadzonych przeglądów.

§ 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 lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, zmian funkcjonalnych bez wyrażonej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo konsultowania aranżacji wnętrza lokalu użytkowego.
4. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w lokalu, które są na trwałe z nim związane, stanowią część składową lokalu. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych na nie nakładów.
5. Po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w lokalu przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową lokalu.
6. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby

to skutkiem m.in. zmian dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te będą obciążać Najemcę.

7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, według wyboru Wynajmującego, Najemca pozostawi nakłady na lokal bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, za wyjątkiem kosztów prac obciążających Wynajmującego, o których mowa w § 4 ust. 6 i § 10 umowy albo przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy Najemca zobowiązany będzie na własny koszt odnowić lokal.

§ 9

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i odprowadzanie ścieków, energii elektrycznej.
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. **Wynajmujący przekaze lokal Najemcy w ciągu trzech dni roboczych od dnia podpisania umowy. Najemca lub w innym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.** Jeżeli Najemca nie odbierze przedmiotu najmu w tym terminie, pomimo gotowości Wynajmującego, uważa się, że Wynajmujący przekazał Najemcy przedmiot najmu, a Najemca odebrał przedmiot najmu.
4. Z zastrzeżeniem ust. 5 poniżej Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, w tym w szczególności: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie faktur VAT proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów tych mediów, a w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych wg faktycznego zużycia określonego na podstawie odczytów z tych urządzeń i cen wynikających z faktur dla OSiR dla tego obiektu terminie do 20 następnego miesiąca, a w przypadku dostarczenia faktur po tym terminie – w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia.
5. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 4 nie będą pobierane.
6. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi i złożenia deklaracji w sprawie wytwarzanych odpadów w Urzędzie Miasta Olsztyna.
7. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatków i opłat, w tym podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Olsztyn w zakresie go obciążającym, wynikającym z obowiązujących przepisów prawa.

§ 10

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu 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 do lokalu.
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 lokal, 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 lokalu i wyposażenia. 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, w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.

4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu 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 wynajętego lokalu i wyposażenia OSiR oraz sposobu wykonywania umowy w każdym czasie i każdym zakresie, a Najemca zobowiązany będzie udostępnić Wynajmującemu lokal i wyposażenie w każdym czasie.

§ 11

Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na przedmiocie najmu i budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

§ 12

1. Najemca zobowiązany jest co miesiąc do uiszczania na rzecz Wynajmującego kwotę zł/m-c/netto (słownie:0/100) + podatek od towarów i usług (VAT) z tytułu czynszu najmu, wynikającej z rozstrzygniętego przetargu z dnia2026 r. od dnia przekazania przedmiotu najmu przez Wynajmującego.
2. W przypadku zmiany wysokości obowiązującej stawki podatku VAT Wynajmujący będzie naliczał opłaty zgodnie z aktualnymi stawkami. Zmiana wysokości opłat z tego tytułu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
3. Najemca ponosi czynsz i opłaty eksploatacyjne od dnia przekazania przedmiotu najmu ww. protokołem zdawczo – odbiorczym.
4. Nie prowadzenie przez Najemcę działalności w okresie obowiązywania podpisanej umowy po przekazaniu lokalu nie zwalnia z obowiązku opłaty czynszu najmu oraz opłat za media od dnia przekazania lokalu.
5. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe (koszty eksploatacyjne), stosownie do postanowień określonych w § 9 ust. 5 umowy, na które składają się:
 - a) koszty zużytej energii elektrycznej w wysokości wg podlicznika oraz aktualnych cen dostawcy energii dla Gminy Olsztyn – Wynajmującego i opłat za przesył energii, za każdy miesiąc dla Wynajmującego – WCRS Aquasfera, za zużycie energii elektrycznej;
 - b) koszty ciepłej wody w wysokości wg podlicznika oraz aktualnych cen dostawcy ciepłej wody dla Gminy Olsztyn – Wynajmującego za każdy miesiąc dla Wynajmującego – WCRS Aquasfera, za zużycie ciepłej wody;
 - c) koszty zużytej zimnej wody i ścieków w wysokości wg podlicznika oraz aktualnych cen dostawcy zimnej wody dla Gminy Olsztyn – Wynajmującego za zużycie zimnej wody i za ścieki;
 - d) za wywóz nieczystości stałych odpadów komunalnych odpowiada Najemca na własny koszt.
6. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na konto wskazane w fakturze.

7. Najemca jest zobowiązany uiszczać Wynajmującemu opłaty za świadczenia dodatkowe (koszty eksploatacyjne) 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 doręczenia.
8. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
9. Opóźnienie w zapłacie czynszu lub opłat za świadczenia dodatkowe za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
10. W przypadku, gdy rozpoczęcie okresu najmu nie będzie przypadać w pierwszym dniu miesiąca lub data zakończenia umowy najmu nie będzie przypadać w ostatnim dniu miesiąca, czynsz i koszty eksploatacyjne będą naliczane proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu, przyjmując 1/30 miesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych za każdy dzień najmu.
11. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe w terminie określonym w umowie Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.
12. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
13. W fakturach Wynajmujący wskazywać będzie:
Sprzedawca – Gmina Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 739-38-47-026;
Wystawca – Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie, ul. Żołnierska 13a, 10-558 Olsztyn;
14. Faktury będą wystawiane przez Wynajmującego wyłącznie przy użyciu Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF), zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa.
15. Najemca zobowiązuje się do posiadania oraz utrzymywania uprawnień i dostępu do KSeF w zakresie niezbędnym do prawidłowego odbioru faktur wystawianych przez Wynajmującego.
16. Najemca wyraża zgodę na przysyłanie drogą elektroniczną wizualizacji faktur ustrukturyzowanych, ich korekt oraz duplikatów, za pośrednictwem e-mail Wynajmującego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie wcrs@aquasfera.olsztyn.eu, sekretariat@aquasfera.olsztyn.eu, na e-mail Najemcy: przy czym dokumenty te mają charakter wyłącznie informacyjny i nie naruszają przepisów dotyczących obowiązku wystawiania i odbioru faktur za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF).
17. Z uwagi na to, iż techniczne funkcjonalności KSeF nie pozwalają na dodawanie załączników do faktur ustrukturyzowanych w ramach KSeF, Najemca zobowiązuje się do odbierania tych załączników za pośrednictwem adresu e-mail:
18. Obie Strony umowy zobowiązane są do każdorazowego informowania się o zmianie adresu e-mail, o którym mowa w ust. 14 i 15, pod rygorem uznania, że jedynym właściwym adresem e-mail jest dotychczasowy adres odbiorcy.
19. 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 z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.
20. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy Najemcy.

§ 13

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 12 ust. 1, następuje corocznie narastająco 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.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe (media, koszty eksploatacyjne) w przypadku wzrostu opłat i kosztów utrzymania, a także o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – w czasie 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.

§ 14

1. W przypadku występowania zadłużenia z tytułu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1, przekraczającego 3 miesięczny czynszu najmu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe (w tym media), 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.

§ 15

Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony na okres 10 lat, tj. od dnia**2026** r. do dnia **2036** r. z zastrzeżeniem wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach określonych w umowie.

§ 16

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 przedmiotu najmu będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu i wyposażenia w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania pomieszczenia Wynajmującemu. Ocena stanu przedmiotu najmu i wyposażenia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania lokalu 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 pomieszczenia 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.
4. Po zakończeniu umowy najmu najemca zobowiązany jest do opróżnienia i opuszczenia przedmiotu najmu wraz ze wszystkimi osobami, którym pomieszczenie udostępnił, wynajął, podnajął lub oddał w użyczenie.
5. 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, a Wynajmujący ma prawo do ich usunięcia, zutylizowania lub sprzedaży na pokrycie poniesionych kosztów, bez obowiązku uzyskania dodatkowej zgody Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne uszkodzenia rzeczy wniesionych przez Najemcę na przedmiot najmu powstałe w wyniku ich usunięcia lub przechowywania. Wynajmujący może również obciążyć Najemcę kosztami magazynowania oraz wszelkimi innymi kosztami związanymi z usunięciem i przechowaniem ww. przedmiotów.

§ 17

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i nie przekazania przedmiotu najmu w terminie 3 dni Wynajmującemu, Najemca płacić będzie:
 - 1) odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% czynszu z ostatniego pełnego miesiąca najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania;
 - 2) opłaty za świadczenia dodatkowe (koszty eksploatacyjne) według zużycia.
2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone na podstawie dokumentu księgowego w terminie określonym w § 12 ust. 6 w odniesieniu do odszkodowania za bezumowne korzystanie oraz w § 12 ust. 7 w odniesieniu do opłat za świadczenia dodatkowe. Datą zapłaty jest data wpływu środków finansowych na rachunek Wynajmującego.
3. Strony zgodnie oświadczają, że postanowienia zawarte w niniejszym paragrafie regulują obowiązki oraz prawa stron po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy i pozostają wiążące. Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 18

1. Najemca bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń lokalu. Zmiany funkcji pomieszczeń i zmiany budowlane wymagają uprzedniej pisemnej zgody.
2. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej uprzedniej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez Najemcę i na koszt Najemcy lokalu do stanu zgodnego z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 2 i 3 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 lokalu do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

§ 19

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 lokalu 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. 2 w trakcie obowiązywania umowy oraz po jej zakończeniu.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej zgodnie z ust. 1, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
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 lokalu, kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 6 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu 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.

§ 20

1. Wynajmujący może wypowiedzieć (rozwiązać) najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy Najemca:
 - 1) używa pomieszczenia i wyposażenia 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 obiektu 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 (kosztów eksploatacyjnych), co najmniej za 2 pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty, lub
 - 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal 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 lokalu do własnych potrzeb w terminie określonym w umowie, lub opóźnia się z rozpoczęciem działalności ponad 30 dni, lub
 - 12) prowadzi prace budowlane bez uzgodnienia z Wynajmującym i nie uzyska wymaganego zgód albo z naruszeniem warunków prawem przewidzianych,
 - 13) nie wymieni zużytego lub zniszczonego wyposażenia przekazanego przez Wynajmującego na wyposażenie o nie gorszych parametrach i takim samym przeznaczeniu,
 - 14) przebywa w pomieszczeniu w godzinach innych niż godziny funkcjonowania obiektu, bez pisemnej zgody Wynajmującego;
 - 15) prowadzi w lokalu lub w związku z lokalem działalność, która narusza przepisy obowiązujących przepisów prawa powszechnego i miejscowego, w tym w szczególności dotyczące imprez masowych, sprzedaży napojów alkoholowych, lub wyczerpuje znamiona przestępstwa albo wykroczenia, w tym przestępstwa i wykroczenia skarbowego;
 - 16) nie dochował obowiązków w zakresie ubezpieczenia, w tym nie przedłożył na wezwanie Wynajmującego dowodu zawarcia lub kontynuacji ubezpieczenia wraz z dowodami opłacenia składek, zgodnie z postanowieniami § 4;
 - 17) w innych przypadkach wskazanych w umowie lub przepisach prawa.
2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku naruszenia innych postanowień umowy przez Najemcę, oraz w szczególności gdy:
- 1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, określoną w umowie, o której mowa w § 3 ust. 1,
 - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
 - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Olsztyn, OSiR Olsztyn,
 - 4) Najemca zaniedbał obowiązek 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, wystrój nie dokonuje okresowego odnawiania lokalu, i wymiany zużytego lub zniszczonego wyposażenia),

- 7) rozpoczęcia inwestycji związanych z modernizacją, remontami obiektu lub rozpoczęcia przygotowań przez Gminę Olsztyn do przekazania obiektu na rzecz innego podmiotu niż OSiR;
- 8) zbycia nieruchomości, oddania jej w zarząd innemu podmiotowi;
- 9) w innych przypadkach wskazanych w umowie lub przepisach prawa.
3. W przypadkach wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 powyżej oraz ust. 6 i 8 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 -ch miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawnie - finansowych, w tym bez odszkodowania.

§ 21

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, współnajemcy upoważniają jednego spośród siebie, tj.:do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania przedmiotu najmu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

§ 22

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

§ 23

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.

§ 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.

§ 25

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń i składania oświadczeń woli:
 - 1) Wynajmujący: 10-153 Olsztyn, ul. Kapitańska 23 (CRS Ukiel), e-mail: osir@osir.olsztyn.pl, adres e-doręczeń: AE:PL-93776-47759-FWDUC-20
 - 2) Najemca:; e-mail:
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adresy określone w ust. 1 powyżej uznaje się za doręczone.
3. Pismo uważa się za skutecznie doręczone w dniu wskazanym w zwrotnym potwierdzeniu odbioru przesyłki poleconej lub kurierskiej albo pisemnym potwierdzeniu osobistego doręczenia pisma albo potwierdzenia odbioru transmisji faksowej.
4. W przypadku składania oświadczeń przez Stronę w formie dokumentowej na adres e-mail lub w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, strony przyjmują, iż oświadczenie jest złożone drugiej stronie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby strona mogła zapoznać się z jego treścią.
5. Korespondencja pomiędzy Stronami może być doręczana za pośrednictwem systemu e-doręczeń na adres do doręczeń elektronicznych Strony ujawniony w Bazie Adresów Elektronicznych, jeżeli Strona taki adres posiada, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, doręczenie dokonane przez Stronę za pośrednictwem e-doręczeń wywołuje skutki prawne równoważne z doręczeniem przesyłki poleconej za potwierdzeniem odbioru, w tym w zakresie rozpoczęcia biegu terminów umownych i ustawowych, i uważa się za skuteczne z dniem odbioru korespondencji albo z upływem terminu jej przechowywania w systemie e-doręczeń.

§ 26

Umowa niniejsza sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron. Umowa może być również zawarta w formie elektronicznej, poprzez opatrzenie jej przez Strony kwalifikowanym podpisem elektronicznym.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

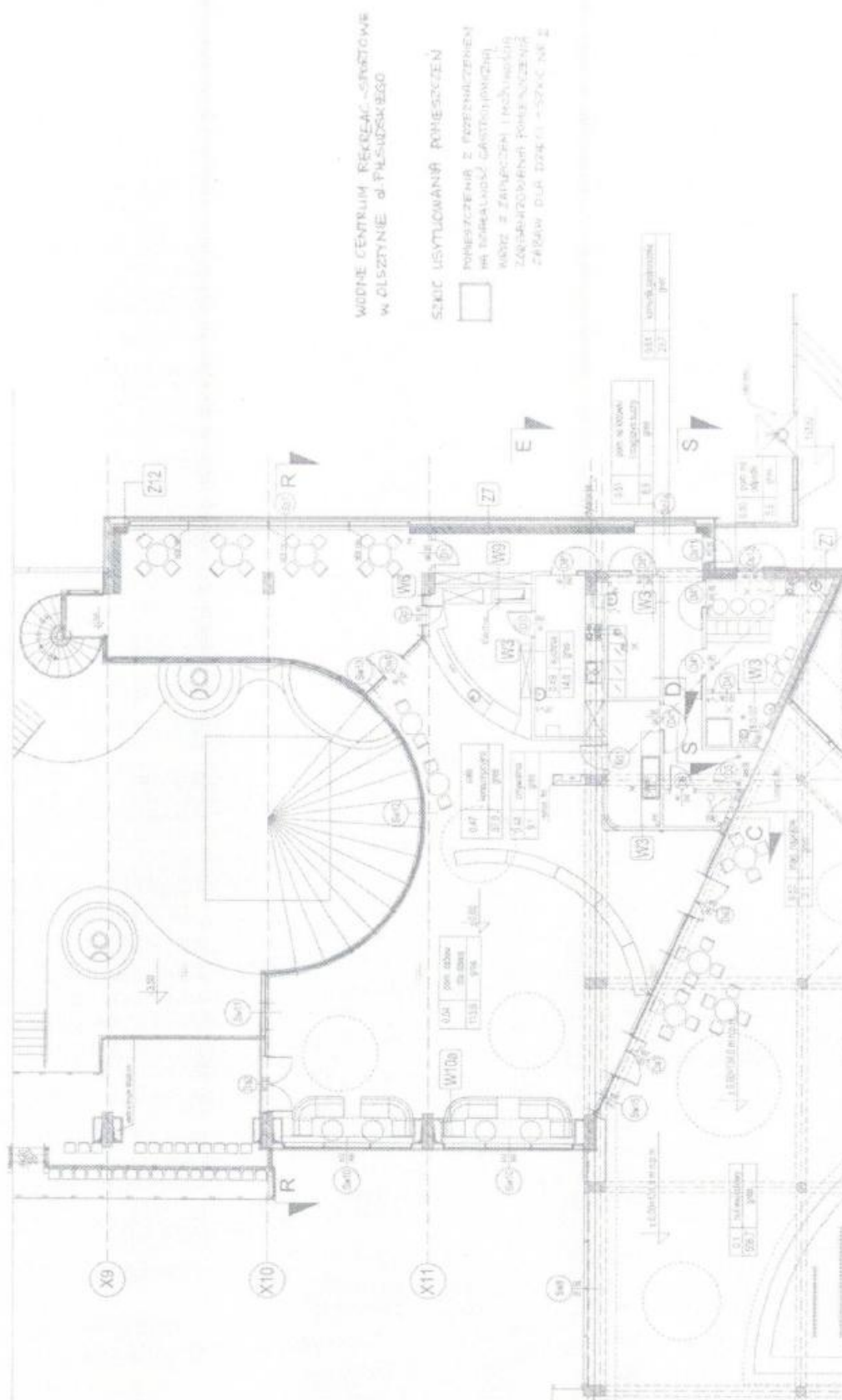
Załączniki:

Nr 1. Rzut pomieszczeń przeznaczonych do wynajmu;

Nr 2, 3 - Protokół zdawczo-odbiorczy;

Nr 4 - Wykaz pomieszczeń i wyposażenia lokalu użytkowego dostarczane przez OSiR;

Nr 5 - Klauzula informacyjna RODO.



**PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY LOKALU UŻYTKOWEGO
BĘDĄCEGO PRZEDMIOTEM NAJMU**

1. **Własność:** Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie,
2. **Położenie lokalu:** WCRS AQUASFERA w Olsztynie, al. Piłsudskiego 69 B
3. **Protokół został sporządzony w dniu:** _____.____.2026 r. pomiędzy:

A) **Ośrodek Sportu i Rekreacji** w Olsztynie, 10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 13A,
WCRS Aquasfera al. Piłsudskiego 69 B, 10-449 Olsztyn, zwanym dalej **Wynajmującym**,
a
B) _____

zwaną/ym dalej **Najemcą**
4. W dniu _____.____.2026 r. Wynajmujący przekazał Najemcy, zgodnie z umową najmu
NR **A.1521._____.2026** zawartą w dniu _____.____.2026 r., lokal użytkowy o powierzchni
250,20m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, wyposażony w:

5. Stany podliczników na dzień _____.____.2026 roku:
1) Zimna woda, stan licznika: _____ m³;
2) Ciepła woda, stan licznika: _____ m³;
3) Energia elektryczna, licznik nr TE 0.06, stan licznika: _____ kWh.
6. Przekazano pomieszczenia Najemcy z dniem _____.____.2026 r.
7. Najemca oświadcza, iż stan techniczny przekazanego lokalu jest mu znany i nie wnosi
do niego zastrzeżeń.
8. Najemca kwituje odbiór:
 - kompletu kluczy do lokalu.
9. Opis wyposażenia (stan w dniu przekazania lokalu):

*Stan lokalu w dniu przekazania został określony, jako dobry bez widocznych oznak nieprawidłowego
użytkowania. Zgodnie z załączoną do protokołu dokumentacją fotograficzną.*
10. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w stanie nie pogorszonego w dniu rozwiązania lub
wygaśnięcia umowy najmu.
11. Niniejszy protokół sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla
każdej ze stron.
12. Strony potwierdzają zgodność protokołu ze stanem faktycznym.

Na tym protokół zakończono i podpisano.

.....
Kierownik WCRS AQUASFERA

.....
Najemca

WODNE CENTRUM SPORTOWO-REKREACYJNE W OLSZTYNIE
**WYKAZ STANU POMIESZCZEŃ Z PRZEZNACZENIEM NA DZIAŁALNOŚĆ GASTRONOMICZNĄ WRAZ Z ZAPLECZEM
 I MOŻLIWOŚCIĄ ZORGANIZOWANIA POMIESZCZENIA ZABAW DLA DZIECI**

Lp.	Nr. Pomieszczenia	Nazwa pomieszczenia	Powierzchnia w m ²	Wykończenie			Wyposażenie
				Posadzka	Ściany	Sufit	
1.	0.47	Sala konsumpcyjna	57,0	Gres	WG dokumentacji projektowej na na wystrój wnętrz	WG dokumentacji projektowej na na wystrój wnętrz	WG dokumentacji projektowej na na wystrój wnętrz
2.	0.48	Zmywalnia	9,1	Gres	Płytki ceramiczne do wysokości 2.0m, powyżej 2.0 m farba odporna na ścieranie i mycie	Farba matowa antyrefleksyjna	Zlewozmywak
3.	0.49	Kuchnia	14,8	Gres	Płytki ceramiczne do wysokości 2.0m, powyżej 2.0 m farba odporna na ścieranie i mycie	Farba matowa antyrefleksyjna	Zlewozmywak, umywalka, okap
4.	0.50	Pomieszczenie na odpadki	3,5	Gres	Farba matowa	Farba matowa antyrefleksyjna	X
5.	0.51	Pomieszczenie na lodówki i magazyn suchy	3,5	Gres	Płytki ceramiczne do wysokości 2.0m, powyżej 2.0 m farba odporna na ścieranie i mycie	Farba matowa antyrefleksyjna	Umywalka
6.	0.52	Magazyn napojów	3,1	Gres	Farba matowa	Farba matowa antyrefleksyjna	Szafa w zabudowie
7.	0.53	Zaplecze personelu	16,5	Gres	Pom. socjalne - Farba matowa. WC - Płytki ceramiczne do wysokości 2.0m, powyżej 2.0 m farba odporna na ścieranie i mycie	Farba matowa antyrefleksyjna	Umywalka, WC, zlewozmywak, 2 półki wiszące, prysznic z armaturą
8.	0.54	Pomieszczenie zabaw dla dzieci	113,0	Gres	Dokumentacja projektowa na na wystrój	Farba matowa antyrefleksyjna	X
10.	0.61	Komunikacja gastronomia	29,7	Gres	Farba matowa	Farba matowa antyrefleksyjna	Lodówka
RAZEM:			250,2	xxx	xxx	xxx	xxx

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych

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 lub Udostępniający.

Cel, podstawa prawna przetwarzania danych osobowych, okres przechowywania i odbiorcy danych

I. Przygotowanie, realizacja i rozliczenie niniejszej umowy. Dane Korzystającego 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 (dalej: RODO). Podanie danych jest obowiązkowe, aby przygotować, zawrzeć i rozliczyć umowę.

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

Dane mogą być udostępniane podmiotom realizującym zadania na rzecz Udostępniającego, 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.

II. W związku z realizacją czynności księgowych, w tym wystawianiem faktur oraz rozliczaniem zawartych umów i porozumień, dane osobowe mogą być przetwarzane w **Krajowym Systemie e-Faktur (KSeF)**, prowadzonym przez Ministerstwo Finansów na podstawie przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług oraz aktów wykonawczych regulujących korzystanie z tego systemu. Przetwarzane dane mogą obejmować w szczególności dane identyfikacyjne i kontaktowe, takie jak imię i nazwisko lub nazwę podmiotu, adres zamieszkania lub prowadzenia działalności, numer NIP lub PESEL, dane kontaktowe (numer telefonu, adres e-mail), dane dotyczące rozliczeń finansowych oraz inne informacje wymagane przepisami prawa podatkowego i rachunkowego, a w przypadku nadawania uprawnień dostępu do KSeF również dane osób fizycznych lub podmiotów uprawnionych do korzystania z systemu w zakresie niezbędnym do ich identyfikacji i autoryzacji.

Podstawą przetwarzania danych osobowych jest wypełnienie obowiązku prawnego ciążącego na Udostępniającym (art. 6 ust. 1 lit. c RODO), a podanie danych jest w tym zakresie obowiązkowe. Odbiorcami danych osobowych mogą być w szczególności Ministerstwo Finansów jako podmiot prowadzący KSeF, organy Krajowej Administracji Skarbowej, organy egzekucyjne i komornicy sądowi, a także podmioty świadczące usługi na rzecz Udostępniającego, w tym dostawcy oprogramowania, podmioty świadczące usługi księgowe, archiwizacyjne, niszczenia dokumentacji, obsługi prawnej, pocztowej oraz bankowej, jak również inne podmioty publiczne działające na podstawie obowiązujących przepisów prawa lub zawartych porozumień. Dane osobowe będą przetwarzane przez okres wynikający z przepisów prawa, w szczególności przepisów o rachunkowości i prawa podatkowego, z zachowaniem zasad poufności i bezpieczeństwa.

Przysługujące prawa

Korzystającemu przysługuje prawo do żądania od Udostępniającego 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. Korzystającemu przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w Warszawie.

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 Udostępniającego