

UMOWA NR/2026

W dniu2026 r. w Solcu Kujawskim pomiędzy:

Gminą Solec Kujawski, ul. 23 Stycznia 7, 86-050 Solec Kujawski NIP 5542892492, działającą przez Ośrodek Sportu i Rekreacji w Solcu Kujawskim, ul. Gen. Stefana Roweckiego „Grota” 3, 86-050 Solec Kujawski, reprezentowany przez:

Wojciecha Lutowskiego –Dyrektora OSiR

zwaną dalej w umowie „Wynajmującym”

a

Panem/Panią prowadzącym/ą działalność gospodarczą
Pn Wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności
Gospodarczej posiadającą nr REGON NIP
zwanym dalej „Najemcą”

została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem, a Najemca przyjmuje w użytkowanie lokal użytkowy o powierzchni 21,30 m² położony w Solcu Kujawskim przy ul. Gen. Stefana Roweckiego „Grota” 3, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Najemca używać będzie lokal z przeznaczeniem na działalność usługową.
3. Stan techniczny oraz wyposażenie lokalu są znane Najemcy, który nie zgłasza z tego tytułu żadnych roszczeń. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
4. Stan techniczny lokalu oraz stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji, urządzeń oraz wyposażenia lokalu określa protokół zdawczo – odbiorczy, podpisany przez Strony w dniu wydania Najemcy lokalu, stanowiący integralną część umowy. Protokół stanowi podstawę do dokonania rozliczeń pomiędzy Stronami, po zakończeniu stosunku najmu, przy zwrocie lokalu.

§ 2

Zamieszczenie na zewnątrz budynku oraz na ścianach budynku reklam lub szyldów Najemcy, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Ponadto Wynajmujący musi wskazać miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy.

§ 3

1. Najemca nie ma prawa dokonywania istotnych zmian w lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Ewentualne planowane adaptacje wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wynajmującym i są dokonywane na wyłączny koszt Najemcy. Po zakończeniu najmu, Najemca pozostawi dokonane adaptacje, Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot ich równowartości.

§ 4

Najemca zobowiązuje się do :

1. Utrzymania lokalu we właściwym stanie sanitarnym i technicznym oraz w należytej czystości i porządku, w tym w sanitariatach oraz ponoszenia kosztów zakupu środków czystości, dbania o lokal oraz jego ochrony przed uszkodzeniem i dewastacją.
2. Ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją użytkowanego lokalu oraz kosztów jego utrzymania, a także konserwacji:
 - a) podłóg, okien i drzwi,
 - b) grzejników,
 - c) innych elementów wyposażenia lokalu przez: malowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitu.
3. Dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania użytkowanego lokalu w odpowiednim stanie.
4. Zabezpieczenia lokalu przed dostaniem się do niego osób trzecich, po godzinach otwarcia.
5. Ubezpieczenia na własny koszt lokalu oraz znajdującego się w nim mienia stanowiącego własność Najemcy oraz wyposażenie lokalu stanowiącego własność Wynajmującego.
6. Ponoszenia odpowiedzialności za osoby przebywające w lokalu, w tym klientów.
7. Pokrywania szkód powstałych z winy Najemcy, osób zatrudnionych przez Najemcę, klientów oraz innych osób przebywających w lokalu oraz na terenie nieruchomości budynku, w którym jest on usytuowany.
8. Usuwania skutków awarii wywołujących szkodę lub grożących jej powstaniem.
9. Udostępniania lokalu Wynajmującemu, po uprzednim ustaleniu przez Strony terminu, w celu dokonania:
 - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu miesięcznego za przedmiot najmu **w wysokości:zł netto (słownie:.....netto)** obliczonego wg stawki umownej za powierzchnię użytkową -zł/m² (słownie: netto) wynajętej powierzchni. Do stawki netto doliczony zostanie podatek VAT wg obowiązujących stawek.

Wynajmujący doliczy do czynszu opłatę stałą za korzystanie z WC – 20,00 zł + Vat (bez zabezpieczenia ze strony OSiR środków sanitarnych).

2. Zapłata czynszu następować będzie na podstawie wystawionej faktury VAT w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy OSiR. Bank Pekao S.A. w Solcu Kujawskim: 12 1240 3507 1111 0010 5530 1126 bądź w kasie OSiR.

3. Faktury będą wystawiane w ostatnim tygodniu miesiąca (za czynsz i wc) oraz do 15 dnia kolejnego miesiąca (za media) i będą do pobrania przez Najemcę w Krajowym Systemie e-Faktur.

4. Wynajmujący ma prawo podwyższyć czynsz najmu, o czym zawiadamia Najemcę z miesięcznym wyprzedzeniem, co wymaga zmiany umowy w formie pisemnego aneksu.

5. Ponadto Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego, dodatkowe opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu (łącznie z VAT), w rozliczeniu miesięcznym, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury VAT, na wskazane wyżej konto Wynajmującego, z tytułu:

- a) zużytej energii elektrycznej – wg wskazań licznika i wg obowiązującej stawki,
- b) dostawy ciepła za ogrzanie powierzchni 21,30 m² wg obowiązującej stawki w sezonie grzewczym

6. Wysokość opłat, o których mowa w ust. 5 mogą ulec zmianie z chwilą podwyżki cen zastosowanych przez dostawcę mediów, tj. energii elektrycznej i ciepłej.

7. Wynajmujący o zmianach cen usług, o których mowa w ust. 5 poinformuje Najemcę pisemnie, co nie wymaga zawarcia aneksu do umowy.

8. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć lokal w odpowiednią ilość pojemników na odpady oraz do zawarcia umowy z podmiotem odbierającym odpady na ich wywóz i unieszkodliwianie.

9. Najemca jest zobowiązany zgłosić wynajem organowi podatkowemu w Urzędzie Miejskim w Solcu Kujawskim i opłacać podatek od nieruchomości za lokal.

10. W przypadku opóźnienia w uiszczaniu opłat wymienionych ust. 2 i 5, Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.

11. Czynsz najmu netto, o którym mowa w ust. 1 może być waloryzowany raz w roku o średnioroczny wskaźnik GUS wzrostu cen i usług konsumpcyjnych, za rok poprzedni, a zmiana stawki czynszu następować będzie na okres następnych 12 miesięcy. Waloryzacja, o której mowa będzie wymagała podpisania przez Strony odrębnego aneksu do umowy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się używać lokal wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 umowy, przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony mienia.

2. Najemca zobowiązany jest do załatwienia wszelkich formalności prawno – administracyjnych związanych z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą, ponosi odpowiedzialność za osoby pracujące i przebywające w lokalu oraz we własnym zakresie i na własny koszt przystosowuje lokal do prowadzenia w nim działalności gospodarczej.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia kontroli wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

4. Najemcy zabrania się oddać w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu lub jego części osobie trzeciej.

§ 7

1. Umowę zawiera się na czas nieokreślony.

2. Umowa zostaje podpisana z dniem2026 r. Wynajem następuje od dnia 1 listopada 2026 r. Za miesiąc listopad 2026 r. najemca będzie płacił za zużyte media i połowę czynszu w związku z adaptacją pomieszczeń.

Działalność komercyjna rozpocznie się z dniem 2026 r.

3. Każdej ze stron przysługuje możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem **3 – miesięcznego** okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.

4. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli Najemca:

- a) narusza istotne postanowienia umowy,
- b) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat za dwa pełne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
- c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób lub zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje narażony na uszkodzenia.

5. Po ustaniu umowy najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia ustania umowy. Wydanie przedmiotu najmu potwierdzone zostanie protokołem zdawczo-odbiorczym, sporządzonym wspólnie przez Strony. Najemca jest zobowiązany odnowić przedmiot najmu i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zużytych elementów wyposażenia technicznego, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

6. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadającego dwukrotności wysokości czynszu wraz z opłatami, o których mowa w § 5 ust. 1 i 5, za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu bez tytułu prawnego.

7. W przypadku niewykonania przez Najemcę obowiązku odnowienia lokalu, Wynajmujący obciąży kosztami niezbędnych robót Najemcę, zlecając wykonanie tych czynności podmiotowi trzeciemu.

§ 8

1. Zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Ewentualne spory powstałe na tle niniejszej umowy, których strony nie będą w stanie rozwiązać ugodowo, rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§ 9

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

