

UMOWA NAJMU NR OSIR/N/272.1.....

zawarta w dniu r. w Pniewach, pomiędzy:

**Gminą Pniewy Ośrodkiem Sportu i Rekreacji,
62-045 Pniewy, ul Wolności 20,
NIP 787-20-83-727
reprezentowanym przez Damiana Łęczszaka – Dyrektora**

- zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym” -
a

.....

.....

NIP
reprezentowaną/y przez

.....

- zwanym dalej „Najemcą”

o następującej treści:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest Zarządcą pawilonu sportowego, położonego w Pniewach przy ul. Konińskiej 9 na działce o nr ewidencyjnym 475/6, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą KW nr PO1A/00026156/5, w którym to budynku znajdują się pomieszczenia przeznaczone pod wynajem.
2. Obiekt opisany w ust. 1 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie stadionu miejskiego przy ul. Konińskiej.

§ 2.

1. Przedmiotem umowy najmu są następujące pomieszczenia pawilonu sportowego:
 - a. dawne pomieszczenie kawiarni o pow. 120,41m²
 - b. sala gimnastyczna o pow. 212,44 m²
 - c. szatnię i zaplecze sanitarno-magazynowe o pow. 17,85 m²
2. Pomieszczenia określone w pkt.2 wyposażone są w instalacje elektryczną i wodociągowo -kanalizacyjną.
3. Stan techniczny i wyposażenie lokalu jest Najemcy znany, akceptowalny i szczegółowo opisuje protokół zdawczo-odbiorczy, stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

§ 3.

1. Wynajmujący oddaje do używania lokal opisany w § 2 niniejszej umowy, a Najemca lokal ten przyjmuje w najem.
2. Umowę najmu zawarto na okres 10 lat, licząc od 01 stycznia 2023r.
3. Najemca będzie wykorzystywał przedmiotowy lokal na prowadzenie działalności określonej **w grupie 93.13.Z Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD) - Działalność obiektów służących poprawie kondycji fizycznej i kulturystyce.**
4. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może oddać lokalu lub jego części do bezpłatnego używania ani go podnająć.

§ 4.

1. Funkcjonowanie pomieszczeń nie jest uzależnione od czasu otwarcia pawilonu sportowego.

§ 5.

1. Strony ustalają miesięczny czynsz w wysokości netto **zł (sł**) plus należny podatek VAT.
2. Ustalony miesięczny czynsz płatny będzie przez Najemcę, z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, z tym że termin płatności upływa najwcześniej po 14 dniach od dnia otrzymania przez Najemcę danej faktury.
3. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki w wysokości ustawowej.

§ 6.

1. Wysokość czynszu za lata następne może być waloryzowana tylko jeden raz w roku zgodnie z wysokością stawki za 1 m², określonej przez Burmistrza Gminy Pniewy.
2. Czynsz będzie waloryzowany od następnego miesiąca, po miesiącu, w którym zostanie ogłoszone zarządzenie.

§ 7.

1. Najemcę obciążają opłaty z tytułu gospodarowania odpadami komunalnymi, dostawy energii elektrycznej, energii cieplnej, wody oraz odprowadzania ścieków.
2. Najemca podpisze stosowną umowę z dostawcą energii elektrycznej. Przedmiot najmu posiada wydzielone opomiarowanie energii elektrycznej.
3. Z tytułu dostawy:
 1. ciepła, Najemca obciążany będzie przez Wynajmującego kosztami zużycia ciepła proporcjonalnie dla wynajmowanej powierzchni
 2. wody i odprowadzania ścieków, Najemca obciążany będzie przez Wynajmującego na podstawie wskazań podliczników zimnej i ciepłej wody, wg stawek aktualnie obowiązujących w Gminie Pniewy.
4. Najemca uiszcza podatek od nieruchomości za przedmiot najmu, a obowiązek podatkowy wynika z art.3 ust.1 pkt 4 lit a) ustawy z dn 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (j.t. Dz. U. z 2010 r. Nr 95,poz.613 z późn. zm.).

§ 8.

1. Obowiązki Najemcy:

- 1) Najemca, bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie, nie może dokonać zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu,
- 2) wszelkie opłaty za uzyskanie decyzji czy pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności w przedmiotowym lokalu oraz opłaty za gospodarcze korzystanie ze środowiska – jeżeli wystąpią, ponosi Najemca,
- 3) zabezpieczenie przedmiotowych pomieszczeń przed wejściem osób trzecich,
- 4) utrzymanie pomieszczeń oraz pomieszczeń do nich przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
- 5) ochrona przed uszkodzeniem lub dewastacją części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania (korytarze, pomieszczenia sanitarne oraz otoczenie budynku),
- 6) utrzymanie porządku w ciągu komunikacyjnym, zapewniającym bezpieczne dojście i opuszczenie lokalu,
- 7) naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg, posadzek, ścian,
 - b) okien, drzwi,
 - c) grzejników, brodzików, mis klozetowych, umywalek ze syfonami, baterii, zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - e) grzejników CO,
 - f) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - g) malowanie pomieszczeń, naprawa uszkodzonych tynków ścian i sufitów,
 - h) malowanie drzwi wewnętrznych i zewnętrznych, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia ich przed korozją i zniszczeniem,
- 8) utrzymanie przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym niż w dniu zawarcia niniejszej umowy,
- 9) utrzymanie w należytym stanie, porządku i czystości pomieszczeń i urządzeń budynku, służących do wspólnego użytku,
- 10) korzystanie z przedmiotu umowy w sposób zgodny z przeznaczeniem określonym w umowie,
- 11) ubezpieczenie przez Najemcę przedmiotu umowy pod rygorem dochodzenia ewentualnej naprawy szkody przez Wynajmującego w przypadku braku ubezpieczenia,
- 12) naprawianie szkód powstałych z winy Najemcy,
- 13) nie przenoszenie prawa wynikającego z umowy na osoby trzecie, pod rygorem wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.

2. Obowiązki Wynajmującego:

- 1) zapewnienie sprawnego działania przyłącza energetycznego, ciepłego i wody,
- 2) dokonywanie napraw lub wymiany instalacji w zakresie nie obciążającym Najemcę, a obejmujące:
 - a) naprawę i wymianę pionów instalacji wodociągowych, bez urządzeń odbiorczych,
 - b) utrzymanie drożności kanalizacji ściekowej poza obrysem lokalu.

§ 9.

1. W przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, o zamiarze rozwiązania umowy Wynajmujący uprzedza Najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (art. 687 Kodeksu cywilnego).
2. Wynajmujący rozwiąże umowę bez wypowiedzenia w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności niezgodnej z przeznaczeniem lokalu.

§ 10.

1. Wynajmujący wymaga od Najemcy, tytułem należytego zabezpieczenia wykonania umowy, wniesienia zabezpieczenia w wysokości trzymiesięcznej wartości czynszu brutto na wypadek zaległości w opłatach
2. Zabezpieczenie należy złożyć w siedzibie Ośrodka najpóźniej w dniu podpisania umowy w jednej z poniżej wymienionych form:
 - a) w pieniądzu, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego z adnotacją „zabezpieczenie należytego wykonania umowy najmu”
 - b) w poręczeniach bankowych lub poręczeniach spółdzielczej kasy oszczędnościowo - kredytowej, z tym, że zobowiązanie kasy jest zobowiązaniem pieniężnym,
 - c) w gwarancjach bankowych,
 - d) w gwarancjach ubezpieczeniowych,
 - e) weksel in blanco z oświadczenie wekslowym do wysokości 3-miesięcznego czynszu

§ 11.

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie niepogorszonym. Nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu będące następstwem prawidłowego używania.

§ 12.

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

§ 13.

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mieć będą odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14.

Koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 15.

Wszelkie spory na tle wykonywania umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla miejsca zawarcia niniejszej umowy oraz miejsca położenia przedmiotu umowy.

§ 16.

1. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.
2. Umowę odczytano, zgodnie przyjęto i podpisano.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca