

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w ... w dniu ... pomiędzy:

Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji Płock Sp. o.o. z siedzibą w Płocku przy Placu Celebry Papieskiej 1, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000661653, sąd rejestrowy: Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XX Wydział Gospodarczy, NIP: 7743231901, reprezentowaną przez:
Marcina Jeżewskiego – Prezesa Zarządu
Łukasza Jankowskiego – Wiceprezesa Zarządu
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

..... z siedzibą w ... przy ul. ..., wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w ..., pod numerem KRS ..., NIP ..., REGON ..., reprezentowaną przez,

zwaną dalej „**Najemcą**”,

a łącznie dalej zwanymi „**Stronami**”.

§ 1. [Przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 773,59 m², usytuowanego na 1 piętrze, na terenie Aquaparku Miodolanka położonego w Płocku przy ul. Miodowej 13A, zwanego dalej „Lokalem” lub „Przedmiotem umowy”. Lokal jest zaopatrzony we wszystkie media i instalacje komunalne, spełnia wszelkie wymagania z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz warunków technicznych, jakim powinien odpowiadać lokal użytkowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że Lokal nie jest obciążony jakimikolwiek prawami osób trzecich, w szczególności nie jest przedmiotem innych umów najmu, dzierżawy, bądź innych praw o korzystanie z rzeczy cudzej.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Lokal opisany w § 1 ust. 1, w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie:
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny Lokalu jest mu znany oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.
5. Najemca oświadcza, że otrzymał od Wynajmującego wydruk świadectwa charakterystyki energetycznej Lokalu.

§ 2. [Okres obowiązywania umowy]

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dnia r., z możliwością jej przedłużenia na dalszy czas określony za uprzednim pisemnym zawiadomieniem Wynajmującego o woli przedłużenia umowy, dokonany najpóźniej na 3 miesiące przed upływem terminu obowiązywania niniejszej umowy.

§ 3. [Wydanie Lokalu]

Wydanie Lokalu Najemcy nastąpi w dniu r., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy.

§ 4. [Czynsz najmu]

1. W ramach niniejszej umowy, Najemca w okresie od dnia r. do dnia r. będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie: zł), powiększony o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki, płatny miesięcznie z góry, w terminie dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego (przy czym czynsz za miesiąc r. zostanie obniżony proporcjonalnie do ilości dni najmu w tym miesiącu).

2. Strony ustalają, że w okresie dwóch pierwszych miesięcy liczonych od daty zawarcia umowy Najemca będzie płacił 1,00 zł (słownie jeden złotych) powiększony o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki, płatny miesięcznie z góry, w terminie ... dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego faktury.

3. Faktury za czynsz najmu będą wystawiane przez Wynajmującego najpóźniej do dnia danego miesiąca kalendarzowego, za wyjątkiem pierwszej faktury, która zostanie wystawiona w terminie dni roboczych od dnia zawarcia niniejszej umowy.

4. Wysokość czynszu będzie przez Wynajmującego waloryzowana o wzrost wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez GUS za rok poprzedni. Zmiana wysokości czynszu dokonana w trybie wskazanym powyżej dla swojej skuteczności wymaga pisemnego zawiadomienia Najemcy i nie wymaga aneksowania niniejszej umowy. Czynsz w zmienionej wysokości będzie naliczany od następnego miesiąca po miesiącu, w którym doręczono Najemcy pisemne zawiadomienie o waloryzacji czynszu. Pierwsza waloryzacja nastąpi z początkiem 2025 roku.

§ 5. [Opłaty eksploatacyjne]

1. Oprócz czynszu Najemca będzie również ponosił opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z Lokalu:

a) za energię elektryczną,

b) za wodę i odprowadzenie ścieków,

c) za ciepło technologiczne,

d) za centralne ogrzewanie,

– płatne z dołu, według faktycznego zużycia w danym miesiącu, na podstawie wskazań liczników na koniec każdego miesiąca kalendarzowego, zgodnie ze stawką określoną przez dostawców w/w mediów, (koszt centralnego ogrzewania naliczany będzie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni) w terminie dni od wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.

2. Wynajmujący poinformuje Najemcę o każdorazowej zmianie stawek za opłaty opisane w ust. 1 powyżej drogą pisemną lub elektroniczną, z zastrzeżeniem, że zmiany stawek za opłaty

określone w ust. 1 obowiązują od chwili ich wprowadzenia i nie wymagają zmiany niniejszej umowy w tym zakresie.

§ 6. [Rozliczenia]

1. Czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne opisane w § 5, płatne będą przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego w fakturze VAT. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowym Wynajmującego.
2. W razie opóźnienia w płatnościach wynikających z niniejszej umowy Wynajmujący uprawniony jest do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

§ 7. [Kaucja]

1. Na zabezpieczenie pokrycia należności wynikających z niniejszej umowy oraz kosztów ewentualnych szkód wyrządzonych przez Najemcę w Lokalu, w tym w jego wyposażeniu, Najemca złoży w terminie dni od daty zawarcia niniejszej umowy kaucję pieniężną w kwocie zł (słownie: zł), przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego. Wpłacona przez Najemcę kaucja nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.
2. W przypadku niezłożenia przez Najemcę kaucji, na zasadach wynikających z ust. 1, umowa najmu ulega rozwiązaniu bez potrzeby składania osobnych oświadczeń woli.
3. W trakcie obowiązywania umowy Wynajmujący jest uprawniony do potrącenia z kaucji kwoty, odpowiadającej kosztom usunięcia szkód wyrządzonych przez Najemcę w Lokalu, kosztom naprawy lub odtworzenia zniszczonego przez Najemcę wyposażenia Lokalu lub wszelkich innych należności przysługujących mu na podstawie niniejszej umowy z winy Najemcy.
4. Najemca uzupełni potrąconą część kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia, określonej w ust. 1, w terminie dni od dnia otrzymania pisemnego zawiadomienia od Wynajmującego, pod rygorem wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
5. Kaucja po potrąceniu ewentualnych należności, opisanych w ust. 1 i 3, podlega zwrotowi w terminie dni po upływie terminu obowiązywania umowy.

§ 8. [Obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:
 - a) utrzymywania Lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, w tym poprzez dokonywanie na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji Lokalu oraz jego wyposażenia, w szczególności przeglądów okresowych i napraw urządzenia klimatyzacyjnego,
 - b) dokonywania drobnych, bieżących napraw w Lokalu wynikających z normalnego użytkowania,
 - c) dbania o czystość w Lokalu i w częściach wspólnych Budynku służących do użytku ogólnego (korytarze, windy, klatka schodowa, toalety dla klientów, hol, itp),

- d) używania Lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności budowlanymi, sanitarnymi, przeciwpożarowymi i z zakresu BHP,
- e) korzystania z Lokalu w sposób nieutrudniający korzystania z innych Lokali w Aquaparku oraz niepowodujący pogorszenia stanu Lokalu ponad normalne zużycie,
- f) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o powstałych w Lokalu awariach i sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu w Aquaparku,
- g) zapewnienia Wynajmującemu możliwości dokonywania okresowych przeglądów stanu Lokalu,
- h) usuwania usterek i naprawiania szkód na własny koszt, powstałych z winy Najemcy i innych osób przebywających w Lokalu, w tym pracowników i klientów Najemcy oraz aktami wandalizmu ze strony osób trzecich lub powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji pomieszczeń przez Najemcę,
- i) pozyskania wszelkich zezwoleń, koncesji, uzgodnień i zaświadczeń wymaganych do prowadzenia działalności gospodarczej opisanej w § 1 ust. 3,
- j) zawarcia umowy na wywóz odpadów komunalnych i przemysłowych, a także zapewnienia pojemników na odpady, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa,
- k) utrzymywania porządku i czystości w przedmiocie najmu, w tym składowanie śmieci do zbiorczych pojemników, kontenerów oraz przestrzeganie obowiązujących zasad selektywnej zbiórki odpadów,
- l) podporządkowania się zasadom Regulaminu Parkingu,
- m) przestrzegania zasad określonych w Regulaminie Obiektu,
- n) uzgodnienia z Wynajmującym formy i miejsca umieszczenia tablicy reklamowej i innych oznaczeń Najemcy na terenie Aquaparku.

2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać Lokalu, w całości, ani w części, osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania, dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, zmieniać przeznaczenia Lokalu, dokonywać zmian i ulepszeń w Lokalu, z zastrzeżeniem § 10.

3. W budynku, w którym znajduje się Lokal, obowiązuje bezwzględny zakaz przechowywania przedmiotów łatwopalnych, wybuchowych, toksycznych lub zagrażających życiu lub zdrowiu oraz obowiązuje zakaz palenia.

§ 9. [Zasady odpowiedzialności]

1. Najemca zobowiązany jest do posiadania polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę co najmniej 1 000 000 PLN z zastrzeżeniem, że ubezpieczenie będzie obejmowało szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu do wysokości 600 000,00 PLN oraz, że będzie objęty takim ubezpieczeniem przez cały okres trwania umowy na nie niższą kwotę. Najemca zobowiązany jest do przedstawienia polisy ubezpieczeniowej jako załącznika do niniejszej umowy lub innego dokumentu potwierdzającego objęcie ubezpieczeniem w wymaganej wysokości. Brak aktualnej polisy stanowi podstawę do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy Najemcy.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu podczas jego użytkowania od chwili jego protokolarnego przejęcia do momentu jego protokolarnego przekazania Wynajmującemu, w tym za szkody poczynione przez osoby trzecie.

3. W przypadku wystąpienia szkody w przedmiocie najmu lub w częściach wspólnych wyrażonych przez Najemcę, jego pracowników, dostawców lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek Umowę, Najemca zobowiązany jest do pokrycia powstałej szkody w terminie 5 dni od daty przedłożenia mu rachunku z protokołem szkód, sporządzonym komisyjnie z udziałem przedstawicieli obu stron.

4. Najemca ma prawo umieszczania reklamy, szyldu czy oznaczeń tylko w obrębie najmowanych lokali po wcześniejszej akceptacji Wynajmującego.

5. Najemca otrzyma od Wynajmującego klucze do przedmiotu najmu i karty dostępowe (jeśli takie występują, w uzgodnionej ilości) umożliwiające poruszanie się po obiekcie.

§ 10. [Ulepszenia i zmiany w Lokalu]

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji Lokalu po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie i w zakresie z nim uzgodnionym.

2. Wynajmujący przysługuje prawo do zachowania ulepszeń i nakładów dokonanych w Lokalu przez Najemcę, bez obowiązku zwrotu ich wartości na rzecz Najemcy. W przypadku zakończenia umowy najmu Najemca ma obowiązek z własnych kosztów pokryć odłączenie naniesionych nakładów.

3. W przypadku dokonanych zmian lub ulepszeń w Lokalu bez zgody Wynajmującego, Najemca usunie je na swój koszt.

§ 11. [Rozwiązanie umowy]

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy Najemca:

a) zalega z płatnościami czynszu lub opłatami eksploatacyjnymi za co najmniej dwa pełne okresy płatności, mimo wyznaczenia mu przez Wynajmującego dodatkowego-dniowego terminu do uregulowania tych należności,

b) oddaje Lokal w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego,

c) zmienia przeznaczenie Lokalu, bez zgody Wynajmującego,

d) rozpocznie likwidację lub ogłosi upadłość,

e) w inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy.

f) braku aktualnej polisy OC – zgodnie z § 9 ust. 1,

g) nie złożenia kaucji gwarancyjnej określonej w § 7 ust. 1,

§ 12. [Zwrot Lokalu]

1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu Lokalu w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.
2. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony, a w przypadku nieobecności Najemcy protokół zostanie sporządzony przez przedstawicieli Wynajmującego.
3. Jeżeli po zakończeniu okresu obowiązywania umowy w Lokalu pozostaną ruchomości wniesione przez Najemcę, Wynajmujący ma prawo przenieść je w inne miejsce w celu ich przechowania na koszt i ryzyko Najemcy, z zastrzeżeniem, że okres przechowania wynosić będzie maksymalnie dni, a po jego upływie Wynajmujący będzie uprawniony do zbycia pozostawionych przez Najemcę ruchomości lub do ich utylizacji (na koszt Najemcy) , na co Najemca wyraża zgodę i jednocześnie oświadcza, że nie będzie z tego tytułu dochodził żadnych roszczeń.
4. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest do uporządkowania i wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Najemca uwzględni możliwość pozostawienia części składowych nieruchomości powstałych w wyniku realizacji przez Najemcę, o ile Wynajmujący wyrazi na to zgodę. Wynajmującemu nie przysługuje w żadnym przypadku roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu.
5. Wydanie lokalu, po rozwiązaniu umowy przez Wynajmującego z Najemcy, winno nastąpić w ciągu 14 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. Czynność wydania zostanie udokumentowana protokołem odbioru. Nie później niż 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zgłosić Wynajmującemu gotowość do sporządzenia protokołu odbioru przedmiotu najmu.

§ 13. [Kary umowne]

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo żądania od Najemcy kary umownej w następujących przypadkach.
 - 1) naruszenia obowiązków, o których mowa w § 8 ust. 1 pkt a), j), k), oraz § 9 ust. 3 – w wysokości 10% czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 2;
 - 2) naruszenia obowiązku zwrotu przedmiotu najmu, o których mowa w § 12 ust. 1 i ust. 5 - w wysokości 5% czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 2, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;
 - 3) naruszenia obowiązków, o których mowa w § 11 - w wysokości 300% czynszu najmu, o którym mowa w § 4 ust. 2.
2. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w niniejszym §, nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przez Najemcę na zasadach ogólnych.

§ 14. [Dane osobowe]

1. Administratorami danych osobowych, w rozumieniu art. 4 pkt 7 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”), osób reprezentujących strony oraz osób wykonujących umowę w imieniu stron, przetwarzanych w związku z podpisaniem i realizacją niniejszej umowy są:

Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji Płock Sp. z o. o. z siedzibą w Płocku przy pl. Celebry Papieskiej 1, 09-400 Płock,

.....;

2. Każda ze stron jest odrębnym administratorem danych.

3. Kontakt z inspektorem ochrony danych:

dla Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Płock Sp. z o. o.: iod@mosirplock.pl

dla ;

4. Dane osobowe przetwarzane będą celach związanych z zawarciem i realizacją umowy, jej obsługą, jak też w związku z wypełnieniem obowiązków prawnych ciążących na Stronach niniejszej umowy.

5. Odbiorcami danych osobowych będą podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa oraz podmioty świadczące usługi na rzecz stron.

6. Dane osobowe przechowywane będą przez okres 10 lat licząc od końca roku zakończenia umowy.

7. Każdy ma prawo do:

1) dostępu do swoich danych osobowych oraz otrzymania ich kopii;

2) sprostowania (poprawiania) swoich danych;

3) ograniczenia przetwarzania w przypadku kwestionowania prawidłowości danych osobowych;

4) usunięcia danych po ustaniu celu, dla realizacji którego były przetwarzane.

8. Każdy ma prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, którym jest Prezes Urzędu Ochrony Danych Osobowych.

9. Podanie danych osobowych jest dobrowolne, ale niezbędne dla zawarcia i realizacji umowy.

10. Każda ze stron umowy zapozna z treścią powyższej klauzuli osoby, które w imieniu strony będą realizowały niniejszą umowę.

§ 15. [Postanowienia końcowe]

1. Integralną część niniejszej umowy stanowią: Regulamin Obiektu, Regulamin Parkingu, zasady określone w ogłoszeniu na najem przedmiotowej powierzchni.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie, Regulaminie Obiektu, Regulaminie Parkingu zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.
4. Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem postanowień umowy będą w pierwszej kolejności rozstrzygane w drodze wzajemnych negocjacji, a w braku porozumienia, przez Sąd właściwy ze względu na miejsce położenia Lokalu.
5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca