

Umowa najmu

/WZÓR/

MOSiR/...../ /...../2026

zawarta w Płocku w dniu 2026 r. 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 Zalewskiego – Wiceprezesa Zarządu
zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

zwaną dalej „**Najemcą**”,

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

§ 1. [Przedmiot umowy]

1. Wynajmujący oświadcza, że jest posiadaczem ogrodzonego terenu na działce o nr ewidencyjnym 1034/3 położonej w Płocku przy PL Dąbrowskiego 2a (Obr 8) o powierzchni 1616 m² oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 15 m² ., zwanego dalej „terenem” lub „Przedmiotem umowy”. Teren jest zaopatrzony we wszystkie media i instalacje komunalne, spełnia wszelkie wymagania z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego oraz warunków technicznych.
2. Wynajmujący oświadcza, że teren 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 teren opisany w § 1 ust. 1, w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie: kulturalno – rekreacyjnej.
4. Wynajmujący informuje, że Najemca nie może prowadzić sprzedaży lub podawania napojów alkoholowych bez uzyskania wymaganych polskim prawem zgód - pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemca oświadcza, że stan techniczny terenu jest mu znany oraz nie wnosi z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

§ 2. [Okres obowiązywania umowy]

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 1.05.2026 r. do dnia 31.09.2026 r.,

§ 3. [Wydanie terenu]

Wydanie terenu nastąpi w dniur., na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony umowy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy- wraz z dokumentacją zdjęciową obrazującą stan terenu.

§ 4. [Czynsz najmu]

1. W ramach niniejszej umowy, Najemca w okresie od dnia1.05.2026 r. do dnia 31.09.2026 r. będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości ..., ... zł (słownie: ...), powiększony o podatek VAT według aktualnie obowiązującej stawki, płatny miesięcznie z góry, w terminie 14 dni od dnia wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. Faktury będą wystawiane i udostępniane za pośrednictwem KSeF najpóźniej do 7 dnia miesiąca, a ich doręczenie uznaje się za skuteczne z chwilą nadania numeru identyfikującego fakturę w tym systemie

§ 5. [Opłaty eksploatacyjne]

1. Oprócz czynszu Najemca będzie również ponosił opłaty eksploatacyjne związane z korzystaniem z terenu:
 - a) za energię elektryczną,
 - b) za ciepłą oraz zimną wodę oraz odprowadzenie ścieków,– 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, w terminie 14 dni od wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.

§ 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 na terenie, oraz jego wyposażenia, Najemca złoży w terminie 7 dni od daty zawarcia niniejszej umowy kaucję pieniężną w kwocie ..., .. zł (słownie: ...), odpowiadającą wysokości czynszu brutto za 1 miesiąc, 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, kosztom

naprawy lub odtworzenia zniszczonego przez Najemcę wyposażenia terenu 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 14 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 7 dni od całkowitego rozliczenia.

§ 8. [Obowiązki Najemcy]

1. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

- a) utrzymywania terenu w należytych stanie technicznym i sanitarnym, w tym poprzez dokonywanie na własny koszt i we własnym zakresie konserwacji oraz jego wyposażenia,
- b) dokonywania drobnych, bieżących napraw na terenie wynikających z normalnego użytkowania,
- c) dbania o czystość na terenie,
- d) używania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności budowlanymi, sanitarnymi, przeciwpożarowymi i z zakresu BHP,
- e) korzystania z terenu w godzinach od poniedziałku do czwartku najpóźniej do godziny 22:00, piątek – niedziela do godziny 24:00,
- f) niezwłocznego powiadamiania Wynajmującego o powstałych na terenie awariach i sytuacjach zagrażających bezpieczeństwu,
- g) zapewnienia Wynajmującemu możliwości dokonywania okresowych przeglądów stanu terenu,
- h) usuwania usterek i naprawiania szkód na własny koszt, powstałych z winy Najemcy i innych osób przebywających na terenie, w tym pracowników i klientów Najemcy lub powstałych na skutek niewłaściwej eksploatacji terenu 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, Najemca przekaze Wynajmującemu do wglądu zawartą umowę na każdorazowe wezwanie,
- 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 terenu,
- m) przestrzegania zasad określonych w Regulaminie,

n) przestrzegania ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych (tekst jednolity: Dz. U. 2006.90.631 z późniejszymi zmianami) w przypadku zapewniania oprawy muzyczno-artystycznej imprezy,

o) demontażu pokrycia namiotowego podestu scenicznego w razie ryzyka wystąpienia silnych podmuchów wiatru, lub innych trudnych warunków atmosferycznych.

2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, oddawać terenu, w całości, ani w części, osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego używania, dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy, zmieniać przeznaczenia terenu, dokonywać zmian i ulepszeń na terenie, 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 100 000,00 PLN z zastrzeżeniem, że ubezpieczenie będzie obejmowało szkody w nieruchomościach będących przedmiotem najmu do wysokości 100 000,00 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.

3. W przypadku wystąpienia szkody w przedmiocie najmu lub w częściach wspólnych wyrządzonych 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. W przypadku szkód wyższych od wartości polisy lub nie uznanych przez ubezpieczyciela, Wynajmujący ma prawo wystąpić o naprawienie szkód w całości do kwoty wyższej aniżeli polisa OC.

5. Najemca ma prawo umieszczania reklamy, szyldu czy oznaczeń tylko w obrębie najmowanego terenu po wcześniejszej akceptacji Wynajmującego.

6. Najemca otrzyma od Wynajmującego klucze do przedmiotu najmu.

§ 10. [Ulepszenia i zmiany]

1. Najemca może dokonywać ulepszeń i modernizacji terenu 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 na terenie 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.

§ 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 jeden okres płatności, mimo wyznaczenia mu przez Wynajmującego dodatkowego 7-dniowego terminu do uregulowania tych należności,
- b) w przypadku podawania, sprzedaży napojów alkoholowych bez uzyskania wymaganych polskim prawem zgód
- c) oddaje teren w podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego,
- d) zmienia przeznaczenie terenu, bez zgody Wynajmującego,
- e) rozpocznie likwidację lub ogłosi upadłość,
- f) w inny sposób narusza postanowienia niniejszej umowy.
- g) nie posiada aktualnej polisy OC – zgodnie z § 9 ust. 1,

2. Strony mogą rozwiązać Umowę w każdym momencie za porozumieniem Stron.

§ 12. [Zwrot terenu]

1. Najemca zobowiązany jest do zwrotu terenu w ostatnim dniu obowiązywania umowy, w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego użytkowania.
2. Zwrot terenu 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 na terenie 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 14 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 nie pogorszonym. 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 terenu, po rozwiązaniu umowy przez Wynajmującego z Najemcy, winno nastąpić w ciągu 7 dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy. Czynność wydania zostanie udokumentowana protokołem odbioru.

§ 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 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;

2. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w niniejszym §, nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody przez Najemcę na zasadach ogólnych.

3. Strony umowy przyjmują kwotę 25 zł netto /m² w przypadku uszkodzeń trawnika wynikających poza normalne użytkowanie (koleiny, wypalenia). Kwota będzie wyliczona na podstawie obmiaru uszkodzeń wykonanego po imprezie. W ciągu 7 dni po obmiarze uszkodzeń zostanie wystawiona faktura VAT z 14-dniowym terminem płatności. Wynajmujący naprawi teren we własnym zakresie.

§ 14. [Postanowienia końcowe]

1. Integralną część niniejszej umowy stanowią: Regulamin Obiektu, 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 terenu.

5. Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po 1 dla każdej ze stron.

6. Klauzula RODO stanowi załącznik nr 2 do umowy.

Wynajmujący

Najemca