

UMOWA NAJMU NR AQ-...../...../N/2019

zawarta w dniur. w Suwałkach pomiędzy:

Miastem Suwałki, ul. Mickiewicza 1, 16-400 Suwałki, NIP 844-215-51-52, w imieniu którego działa Waldemar Borysewicz- Dyrektor **Ośrodka Sportu i Rekreacji** w Suwałkach z siedzibą przy ul. Wojska Polskiego 2, 16-400 Suwałki, zwanym dalej **Wynajmującym**,
a

..... zwaną dalej Najemcą
zwanymi dalej łącznie Stronami.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż oddaje Najemcy w najem na czas oznaczony **3 lat** pomieszczenia Groty Solnej - lokal użytkowy o powierzchni użytkowej 43,1 m² mieszczący się w budynku Aquaparku, przy ul. Papieża Jana Pawła II 7 w Suwałkach, z przeznaczeniem na działalność gospodarczą w zakresie prowadzenia usługi udostępnienia Groty Solnej
2. Umowa zostaje zawarta na czas określony od 01 lutego 2020 roku do dnia 31.01.2023 roku.
3. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego używać lokalu opisanego w ust. 1 osobom trzecim, oddawać w podnajem lub w inny sposób dysponować.
4. Przekazanie lokalu nastąpi w dniu roku.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu, jest on mu znany i nie wnosi żadnych zastrzeżeń.

§ 2

1. Strony ustalają kaucję w wysokości
2. Wynajmujący lokuje kaucję na indywidualnym rachunku lokaty terminowej. Należne odsetki powiększają kapitał lokaty.
3. Istniejące w dacie ustania bytu prawnego umowy nieuregulowane należności z tytułu odpłatnego udostępnienia Lokalu Wynajmujący pokryje w pierwszej kolejności z kaucji zabezpieczającej.
4. Rozliczenie kaucji następuje w dacie ustania bytu prawnego umowy.
5. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania i zabezpieczenia innych należności finansowych związanych z wykonaniem umowy.

§ 3

1. Z tytułu najmu lokalu o którym mowa w § 1 ust. 1, Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w kwocie **netto, tj. 43,1 m² x zł/m²**. Kwota czynszu zostanie powiększona o podatek VAT należny w dacie wystawienia faktury.
2. Należności z tytułu czynszu, o którym mowa w ust. 1 Najemca zobowiązany jest opłacać do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego za miesiąc bieżący, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr **70 1240 5211 1111 0000 4931 3455**, niezależnie od terminu wystawienia faktury przez Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu, Najemca pokrywa koszty związane z eksploatacją lokalu, na podstawie wystawianej przez Wynajmującego faktury w terminie określonym na fakturze wg poniższego zestawienia:
 - a) energia elektryczna wg wskazań licznika,
 - b) zimna woda wg wskazań licznika,

- c) odprowadzenie ścieków wskazań licznika,
 - d) wywóz nieczystości raz na kwartał - opłata ryczałtowa w kwocie **zł netto** plus należny podatek VAT,
 - e) podatek od nieruchomości w wysokości i na zasadach określonych Uchwałą Rady Miejskiej w Suwałkach w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na dany rok kalendarzowy. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji podatkowej w Wydziale Podatków i Opłat Urzędu Miejskiego w Suwałkach.
4. Najemca zobowiązuje się terminowo opłacać należności, o których mowa w ust.1 i ust. 3.
 5. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Zmiana numeru konta bankowego nie wymaga formy aneksu i dokonywana będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.
 6. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu lub innych opłat Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
 7. W przypadku zalegania lub opóźniania 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 w ostatniej kolejności – na czynsz i opłaty bieżące.
 8. Ewentualna ustawowa zmiana stawek podatku VAT nastąpi automatycznie, nie wymaga formy aneksu i dokonywana będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.
 9. Podwyższenie opłaty za wywóz nieczystości, zimną wodę i odprowadzenie ścieków nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego. Podwyższona opłata płatna jest od terminu wskazanego w zawiadomieniu.
 10. Najemca oświadcza, że posiada NIP i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez swojego podpisu.

§ 4

1. Zmiana wysokości czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1 może być dokonywana raz w roku kalendarzowym o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez prezesa GUS w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” ogółem za rok kalendarzowy poprzedzający dzień waloryzacji.
2. Pierwsza waloryzacja miesięcznej stawki czynszu, określonej w § 3 ust. 1 może być dokonana w 2021 roku, w oparciu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 ustalony za rok 2020; w kolejnych latach podwyżki będą dotyczyły czynszu obowiązującego aktualnie, tj. stawki czynszu w wysokości ustalonej w wyniku waloryzacji w roku poprzednim.
3. Podwyższenie czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 nie wymaga formy aneksu i dokonywane będzie na podstawie pisemnego zawiadomienia Wynajmującego.
4. Podwyższony czynsz płatny jest od miesiąca wskazanego w zawiadomieniu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących napraw przedmiotu najmu na swój koszt, całem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym bez prawa dochodzenia wobec Wynajmującego roszczeń w tym zakresie.
3. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
4. W każdym przypadku wykonania przez Najemcę prac remontowych, adaptacyjnych lub modernizacyjnych Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jaki i po jej rozwiązaniu.
5. Wszelkie prace remontowe i adaptacyjne muszą być przeprowadzane zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

§ 6

1. Użytkowanie lokalu w § 1 ust. 1 powinno odbywać się w zgodzie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, technicznymi i sanitarnymi.
2. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w § 1 ust. 1 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż.
3. Najemca zobowiązuje się dbać o utrzymanie należytego stanu technicznego wynajmowanego lokalu o którym mowa w § 1 ust. 1.
4. Najemca jest zobowiązany do naprawienia uszkodzeń powstałych w lokalu w okresie trwania niniejszej umowy.

§ 7

1. Umowa wygasa wskutek upływu okresu na jaki została zawarta, tj. w dniu 31 stycznia 2023 roku.
2. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu lub innych opłat za dwa kolejne okresy płatności,
 - b) obciążenia, oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem,
 - d) rażącego naruszenia innych postanowień umowy.
3. Stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku zmiany adresu siedziby lub zaistnienia sytuacji faktycznych mogących mieć wpływ na treść i wykonywanie umowy Strony zobowiązują się do niezwłocznego wzajemnego informowania na piśmie o zaistniałych zmianach i okolicznościach. Jeżeli którakolwiek ze Stron nie poinformuje o zmianie adresu siedziby, oświadczenie kierowane pod nie zmieniony adres uznaje się za skuteczne z dniem, w którym doręczenie byłoby skuteczne gdyby Strona nie zmieniła adresu.

§ 8

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest wydać lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w terminie 3 dni po upływie okresu obowiązywania umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za normalne zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.
2. Przy wydaniu lokalu strony sporządzają protokół przekazania zwrotnego, szczegółowo opisujący stan techniczny – użytkowy.
3. W razie nie wydania lokalu w terminie, o którym mowa w ust. 1 Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia i odbioru lokalu na koszt i odpowiedzialność Najemcy. W takim przypadku Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze z tego tytułu.

§ 9

Inne ustalenia:

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną za skutki ewentualnych wypadków, zaistniałych w najmowanym lokalu i w jego obrębie, wynikłych z przyczyn niezależnych od Wynajmującego.
2. Najemca nie może potrącać z czynszu żadnych sum z tytułu roszczeń wobec Wynajmującego.
3. Prowadzona przez Najemcę w lokalu działalność gospodarcza nie może być uciążliwa dla otoczenia.

4. Najemca ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia jednego szyldu o powierzchni do 0,5 m² na elewacji budynku Aquaparku, po uprzednim uzgodnieniu jego lokalizacji i formy z Wynajmującym.
5. Najemca na własny koszt ubezpieczy na okres obowiązywania umowy sprzęt i wyposażenie lokalu od kradzieży, włamania i innych zdarzeń losowych.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności cywilnej za ewentualne straty w wyposażeniu stanowiącym własność Najemcy powstałe na skutek nie przewidzianych zdarzeń losowych niezależnych od Wynajmującego.
7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za parametry dostarczonej wody, prądu i centralnego ogrzewania oraz ewentualnych negatywnych skutków z tym związanych.
8. Najemca wskazuje dla Wynajmującego następujący adres do kierowania korespondencji związanej z wykonywaniem niniejszej umowy:
9. Doręczenie jest skuteczne bez względu na to, czy Najemca faktycznie odbierze korespondencję zaadresowaną pod ten adres.
10. Wynajmujący wskazuje Najemcy adres: ul. Wojska Polskiego 2, 16-400 Suwałki.
11. Strony zobowiązują się do każdorazowego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji pod rygorem uznania za prawnie skuteczne doręczenia korespondencji na wskazany powyżej adres.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli, przy współudziale Najemcy sposobu eksploatacji lokalu przez Najemcę, oraz możliwości wejścia do lokalu w celu dokonania napraw lub usunięcia wszelkich awarii.

§ 10

1. Integralną częścią umowy jest załącznik nr 1, oraz załącznik nr 2 - protokół zdawczo odbiorczy.
2. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem odrębnych postanowień umowy.
3. W celu kontaktów z Wynajmującym związanych z wykonywaniem umowy Najemca wyznacza
4. W celu kontaktów z Najemcą związanych z wykonywaniem umowy Wynajmujący wyznacza Pana
5. W sprawach nieuregulowanych stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego.
6. Ewentualne spory, wynikające z realizacji niniejszej Umowy, rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
7. Niniejsza Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla Wynajmującego i Najemcy.

.....

.....