

## WZÓR

### UMOWA NAJMU ..../....

zawarta w dniu ..... 2021 r. w Ustce pomiędzy:

**Ośrodkiem Sportu i Rozwoju Sp. z o.o.** z siedzibą w Ustce ul. Grunwaldzka 35 76-270 Ustka wpisanym do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000883231, NIP: 8393221072, kapitał zakładowy 310 300,00 zł, reprezentowany przez:

Prezes Zarządu – Radosław Szreder

zwanym dalej **Wynajmującym**

-a-

.....  
zwanym dalej **Najemcą**

**o następującej treści:**

#### § 1.

1. Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie umowy dzierżawy z dnia 25.06.2021 r. zawartej z Gminą Miasto Ustka, zwanej dalej Umową, ma prawo do dysponowania nieruchomością oznaczoną w ewidencji nr 538/11 i 538/19 zabudowaną budynkiem dworca autobusowego położoną w obrębie geodezyjnym Ustka przy ul. Słupskiej w okresie od dnia 15.06.2021 r. do 15.09.2021 r.
2. Wynajmujący oświadcza również, że otrzymał od Gminy Miasto Ustka promesę przedłużenia/zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości określonej w ust. 1 na dalszy okres, tj. 09.2024 r. co umożliwi zawarcie niniejszej umowy na okres do dnia 15.08.2023 r.
3. Najemca oświadcza, że okoliczności wskazane w ust. 1 i 2 są mu znane i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Jednocześnie Najemca oświadcza, że w przypadku gdyby z jakichś powodów nie doszło do przedłużenia/zawarcia kolejnej umowy dzierżawy nieruchomości określonej w ust. 1 na dalszy okres nie krótszy niż okres wskazany w §2 ust. 1, Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego związane z wcześniejszym ustaniem stosunku najmu wynikającego z niniejszej umowy.

#### § 2.

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem na okres od 15.08.2021 r. do 15.08.2023 r. lokal położony na .... kondygnacji budynku dworca autobusowego, o powierzchni użytkowej ..... m<sup>2</sup> usytuowanego na nieruchomości określonej w §1 ust. 1 niniejszej umowy, z przeznaczeniem na .....

2. Najemca zobowiązany jest wykorzystywać przedmiot umowy wyłącznie do celów określonych w ust. 1.
3. Zagospodarowania przedmiotu umowy na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej Najemca dokonuje własnym kosztem po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego. Po rozwiązaniu lub zakończeniu niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest niezwłocznie przywrócić na własny koszt przedmiot umowy do stanu poprzedniego.
4. Umieszczenie oznaczeń Najemcy lub reklam na terenie przedmiotu umowy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Zgoda ta nie zwalnia Najemcy z obowiązku przywrócenia przedmiotu umowy do stanu poprzedniego zgodnie z ust. 3.
5. Wydanie Najemcy przedmiotu umowy oraz jego zwrot Wynajmującemu po rozwiązaniu lub zakończeniu niniejszej umowy następuje na podstawie protokołu określającego stan przedmiotu umowy.

### § 3.

1. Najemca opłaci czynsz najmu za okresy miesięczne w wysokości: **24,00 zł/m<sup>2</sup> brutto**, tj.  $x \text{ zł} * x \text{ m}^2 = \dots\dots\dots \text{ zł brutto}$  (słownie:  $\dots\dots\dots$ ), płatny w kasie Wynajmującego lub na konto  $\dots\dots\dots$  nr  $\dots\dots\dots$  w terminie do dnia  $\dots\dots\dots$  każdego miesiąca kalendarzowego najmu.
2. Czynsz będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych począwszy od 1 stycznia 2021 roku ze skutkiem od 1 stycznia danego roku kalendarzowego. Pierwsza waloryzacja nastąpi w 2022 roku. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga aneksu.
3. Inne koszty związane z korzystaniem z przedmiotu umowy (np. prąd, woda itp.) ponosi Najemca na podstawie wskazań podliczników lokalu bądź na podstawie rozliczenia ryczałtowego obliczanego przez pomnożenie naliczonych Wynajmującemu przez dostawcę kosztów danego medium dotyczących budynku dworca autobusowego przez procent wyliczony na podstawie proporcji w jakiej powierzchnia użytkowa najmowanego lokalu pozostaje do powierzchni użytkowej budynku dworca autobusowego. Rozliczenie następować będzie na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach rozliczeniowych wynikających z umów Wynajmującego z dostawcami mediów.
4. W razie niezwrócenia przez Najemcę przedmiotu umowy najpóźniej następnego dnia po rozwiązaniu lub zakończeniu niniejszej umowy Wynajmujący będzie miał prawo obciążać Najemcę za każdy rozpoczęty dzień aż do chwili zwrócenia przedmiotu najmu kwotą w wysokości dwukrotności łącznego miesięcznego czynszu brutto przeliczonego na jeden dzień.

### § 4.

1. Przez okres trwania umowy Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) utrzymania porządku i czystości, w tym do usuwania odpadów w sposób określony przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych i przepisów porządkowych obowiązujących w gminach,
  - 3) dbania o bezpieczeństwo osób przebywających na terenie przedmiotu umowy,

- 4) utrzymywania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej jego eksploatacji, oraz przeprowadzania w tym celu niezbędnych napraw i konserwacji, a także usuwanie na bieżąco stwierdzonych uszkodzeń,
  - 5) ochrony przedmiotu umowy przed zniszczeniem i dewastacją,
  - 6) korzystania z przedmiotu umowy i prowadzenia działalności w sposób nie zakłócający korzystania z budynku dworca autobusowego.
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób znajdujących się na przedmiocie najmu.
  3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone na osobie lub mieniu Wynajmującemu lub osobom trzecim w związku z działalnością Najemcy. Najemca ponosi odpowiedzialność za swoich pracowników, klientów i inne osoby przebywające na terenie przedmiotu umowy i wyrządzone przez nich szkody. W przypadku pokrycia przez Wynajmującego szkody, za którą zgodnie z niniejszą umową odpowiedzialność ponosi Najemca, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującego równowartość pokrytej szkody i wszystkie poniesione wydatki w związku z jej pokryciem.

#### **§ 5.**

Wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot umowy w żadnym przypadku nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.

#### **§ 6.**

Wynajmującemu służy w każdym czasie prawo przeprowadzenia kontroli przedmiotu najmu.

#### **§ 7.**

Najemca nie ma prawa do oddawania przedmiotu umowy w używanie odpłatne lub nieodpłatne osobom trzecim, bez uzyskania pisemnej, pod rygorem nieważności, zgody Wynajmującego. To samo dotyczy cesji uprawnień Najemcę wynikających z niniejszej umowy na osoby trzecie.

#### **§ 8.**

1. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku:
  - 1) wcześniejszego utraty tytułu prawnego, na podstawie, którego Wynajmujący dysponuje przedmiotem umowy,
  - 2) gdy Najemca dopuszcza się zwłoki przekraczającej 21 dni z zapłatą czynszu lub innych opłat w jakiegokolwiek części,
  - 3) gdy bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca odda przedmiot umowy lub jego część w używanie (poddzierżawa, podnajem, użyczenie, itp.) osobie trzeciej;
  - 4) gdy Najemca nie dba o porządek w przedmiocie najmu,
  - 5) gdy Najemca używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób albo, gdy przedmiot umowy zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,

- 6) Najemca narusza inne postanowienia niniejszej umowy mimo wezwania do zaprzestania naruszeń w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie,
  - 7) w innych przypadkach przewidzianych przez obowiązujące przepisy prawa.
2. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy jak również po jej zakończeniu, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy Wynajmującemu najpóźniej następnego dnia po rozwiązaniu lub zakończeniu umowy w stanie nie pogorszonym, po opróżnieniu lokalu z mienia wniesionego do przedmiotu umowy przez Najemcę, z uwzględnieniem §2 ust. 3 zd. 2 niniejszej umowy.

#### **§ 9.**

Zmiany lub uzupełnienia w niniejszej umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### **§ 10.**

W pozostałych sprawach nieregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### **§ 11.**

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych na tle niniejszej umowy należy do Sądu właściwego według siedziby Wynajmującego.

#### **§ 12.**

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

.....

**Wynajmujący**

.....

**Najemca**