

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

NR / 2025

zawarta w dniu

pomiędzy:

Miastem Racibórz, z siedzibą w 47-400 Racibórz, ul. Króla Stefana Batorego 6, NIP 6391002175 zwanym sprzedawcą, reprezentowanym przez: Pawła Króla Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą w 47-400 Racibórz, ul. Zamkowa 4, zwanym dalej „Wynajmującym”

a:

.....
zamieszkałym w, ul.,
Prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą
.....
z siedzibą,
posługującym się odpowiednio numerami:
NIP, REGON

wybrany w drodze konkursu ofert
zwanym w treści umowy Najemcą

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest trwałym zarządcą budynku Krytej Pływalni H2Ostróg znajdującego się w Raciborzu przy ul. Zamkowej 4, w pomieszczeniach którego znajduje się lokal użytkowy na potrzeby małej gastronomii.

§ 2

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego w budynku Krytej Pływalni H2Ostróg o łącznej powierzchni użytkowej **162,40 m²**, zwanego dalej „lokałem” z przeznaczeniem na małą gastronomię.
2. Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie działalności małej gastronomii - szybkie przekąski, napoje ciepłe i zimne, soki świeżo wyciskane, galaretki, sałatki, lody, ciasta, słodczyce, koktajle, w sposób zorganizowany i ciągły, przynajmniej 8 godzin dziennie w godzinach otwarcia krytej pływalni, celem uzupełnienia jej zasadniczej funkcji.
3. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do lokalu, będącego przedmiotem niniejszej umowy, Najemcy, jego pracownikom i klientom w godzinach otwarcia krytej pływalni. Najemca przyjmuje do wiadomości, że dostęp do lokalu w godzinach innych niż godziny otwarcia krytej pływalni, może być wyłączony lub ograniczony. Ewentualne wyłączenie lub ograniczenie dostępu do lokalu poza godzinami otwarcia krytej pływalni nie stanowi podstawy jakichkolwiek roszczeń Najemcy wobec Wynajmującego.
4. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, podnająć lokalu ani udostępnić go osobom trzecim w żadnej innej formie, w całości lub części. Powyższe ograniczenie nie dotyczy udostępnienia lokalu osobom trzecim będącym klientami Najemcy, korzystającymi z usług wynikających z funkcji lokalu, o której mowa w ust. 1 i 2.
5. Najemca powinien być uprawniony lub uzyskać stosowne pozwolenia do prowadzenia określonej działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia małej gastronomii oraz

spełniać wszelkie warunki, wymagane prawem polskim i wspólnotowym, dotyczące prowadzenia w/w działalności.

6. Przekazanie Najemcy lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny, wyposażenie oraz inne okoliczności związane z lokalem.

§ 3

Adaptacja powierzchni użytkowej

1. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu od dnia
2. Wszelkie adaptacje, ulepszenia i inne istotne zmiany w przedmiocie najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Najemca jest uprawniony do dokonania w wynajmowanej powierzchni użytkowej na własny koszt i ryzyko ulepszeń, adaptacji oraz modernizacji mających na celu przystosowanie lokalu dla celów prowadzonej w nim działalności.
3. Najemca dokona adaptacji lokalu we własnym zakresie i na własny koszt zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego, jak również wyposaży go na własny koszt w niezbędne meble i urządzenia, zastrzeżeniem ust.5.
4. Na okres adaptacji powierzchni użytkowej przeznaczonej na prowadzenie w/w działalności Wynajmujący nie będzie pobierał opłat czynszu najmu.
5. Po zakończeniu trwania umowy najmu Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na przystosowanie przedmiotu najmu do potrzeb prowadzonej działalności. Ponadto Najemca w dacie zwrotu przedmiotu, zobowiązany jest do opróżnienia pomieszczeń z całego wyposażenia, które tam umieścił, pod rygorem naliczenia opłat za bezumowne korzystanie.

§ 4

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu za lokal według stawki netto zł za 1 m² (słownie: złotych) powiększonej o obowiązującą stawkę podatku VAT. Stawka uwzględnia podatek od nieruchomości.
2. Należności Wynajmującego z tytułu czynszu najmu regulowane będą miesięcznie, każdorazowo w terminie zgodnym z terminem zapłaty podanym na fakturze Wynajmującego, za który następuje rozliczenie, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego: **ING Bank Śląski O/Racibórz 09 1050 1328 1000 0004 0003 2421**, lub w kasie Ośrodka Sportu i Rekreacji w Raciborzu w dni robocze w godz. 7.00-14.00 na podstawie wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej Najemcy faktury. Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Najemcę o ewentualnej zmianie numeru rachunku. Zmiana numeru rachunku nie stanowi zmiany umowy.
3. Strony zgodnie postanawiają, że datę zapłaty czynszu na rzecz Wynajmującego, stanowić będzie data uznania rachunku Wynajmującego kwotą płatności.
4. Jeżeli Najemca opóźni się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, Wynajmujący może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które Najemca nie ponosi odpowiedzialności.
5. Naruszenie terminu płatności wiąże się z naliczeniem Najemcy na podstawie art. 10 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013r. z późn. zm. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, stanowiącej równowartość kwoty:
 - 40 euro – gdy wartość świadczenia pieniężnego nie przekracza 5000 złotych,
 - 70 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest wyższa niż 5000 złotych, ale niższa niż 50 000 złotych,

- 100 euro - gdy wartość świadczenia pieniężnego jest równa lub wyższa od 50 000 złotych,
bez uprzedniego wezwania.
6. Na dokumentach potwierdzających sprzedaż towarów i usług Wynajmujący będzie zamieszczać dane:
w polu **sprzedawca**:
Miasto Racibórz
ul. Króla Stefana Batorego 6
47-400 Racibórz
NIP 6391002175
Faktura zawierać będzie: dane Wynajmującego:
Ośrodek Sportu i Rekreacji
ul. Zamkowa 4, 47-400 Racibórz
Adresem do korespondencji jest adres Wynajmującego.
7. W przypadku zaistnienia okoliczności niezależnych od stron, które spowodują, że najemca nie będzie mógł korzystać z przedmiotu najmu przez okres dłuższy niż 7 dni (w szczególności: stan epidemii, powódź, stan klęski żywiołowej itp.) czynsz najmu będzie liczony proporcjonalnie do okresu korzystania z przedmiotu najmu.

§ 5

Koszty eksploatacyjne

1. Niezależnie od czynszu najmu, Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wobec Wynajmującego kosztów opłat eksploatacyjnych, tj. kosztów zużycia energii elektrycznej, wody, ciepła, odprowadzania ścieków, na podstawie wskazań podliczników lub w wysokości proporcjonalnej, tj. przy zastosowaniu proporcji, w jakiej pozostaje powierzchnia lokalu do powierzchni użytkowej budynku krytej pływalni, w którym lokal jest usytuowany, przy zastosowaniu stawek opłat stosowanych przez dostawców tych mediów.
2. Strony ustalają, że koszty w/w mediów będą refakturowane przez Wynajmującego, a mianowicie Wynajmujący na podstawie faktur wystawianych przez dostawców mediów będzie wystawiał na rzecz Najemcy faktury obejmujące koszty zużycia w/w mediów, w części przypadającej na Najemcę. Okresy rozliczeniowe wskazane na fakturze wystawionej przez Wynajmującego będą tożsame z okresami rozliczeniowymi wskazanymi przez dostawcę mediów.
3. Opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi będzie rozliczana zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Miasta Racibórz. Wysokość opłaty może zostać zmieniona na podstawie zmiany stawek za gospodarowanie odpadami podjętej przez Radę Miasta Racibórz. Zmiana ta nie wymaga formy aneksu do niniejszej umowy. Należność wynajmującego będzie naliczana w ratach miesięcznych z terminem zapłaty określonym na fakturze.
4. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, wynikające w szczególności ze zmian stawek stosowanych przez dostawców mediów, odbiorców nieczystości, zmian Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie Gminy Racibórz itp., wpływają automatycznie na rozliczenia między stronami niniejszej umowy. Zmiana opłat eksploatacyjnych spowodowana okolicznościami, o których mowa powyżej, nie stanowi zmiany umowy.
5. Faktury za rozliczenie mediów Wynajmujący będzie wystawiał po otrzymaniu faktur od dostawców mediów w terminie do 21 dni od ich otrzymania.
6. Odbiorca zobowiązuje się do zapłaty faktur w terminie płatności określonym w niniejszej fakturze.

§ 6

Waloryzacja czynszu najmu

1. Czynsz najmu, o którym mowa w § 4 ust. 1 umowy, podlega – każdorazowo po zakończeniu roku kalendarzowego obowiązywania umowy – waloryzacji w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku ubiegłym, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Waloryzacja następuje każdorazowo od dnia 01 stycznia, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmujący może odstąpić od waloryzacji czynszu, za pierwszy niepełny rok najmu, na pisemny wniosek najemcy.
3. Waloryzacja czynszu najmu następować będzie również przy zmianie stawki za podatek od nieruchomości.
4. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych ponoszonych przez Wynajmującego, wynikające w szczególności ze zmian stawek stosowanych przez dostawców mediów, odbiorców nieczystości, zmian Regulaminu w utrzymaniu porządku i czystości na terenie Gminy Racibórz itp., wpływają automatycznie na rozliczenie między stronami niniejszej umowy opisane w ust. 1-3. Zmiana opłat eksploatacyjnych spowodowana okolicznościami, o których mowa powyżej, nie stanowi zmiany umowy.
5. Dopuszcza się negocjacje stawki czynszu najmu w grudniu 2026 roku na pisemny wniosek jednej ze stron umowy w przypadku przedłużenia obowiązywania umowy o kolejny rok.

§ 7

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem, z zachowaniem zasad racjonalnej gospodarki, zgodnie z przepisami przeciwpożarowymi, sanitarnymi, zasadami bezpieczeństwa i higieny pracy oraz postanowieniami regulaminu korzystania z Krytej Pływalni H2Ostróg, wprowadzonego przez Wynajmującego.
2. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmienić - w całości lub części - przeznaczenia lokalu, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy.
3. Najemca w wynajmowanym lokalu zobowiązuje się prowadzić działalność w sposób nie utrudniający, ani uniemożliwiający korzystanie innym osobom z pozostałej części budynku.
4. Najemca nie ma prawa podnajmować lub oddawać w bezpłatne użytkowanie lokalu osobom trzecim.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości i porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu.
6. Najemca zobowiązuje się w trakcie trwania umowy do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym (naprawy zepsutego sprzętu, usuwanie uszkodzeń wynikłych z szkód powstałych z winy Najemcy, utrzymanie lokalu i jego otoczenia w należytym stanie sanitarno–epidemiologicznym). Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzgodnieniu szczegółów naprawy z Wynajmującym.
7. W przypadku stwierdzenia awarii urządzeń lub instalacji podlegających nadzorowi Wynajmującego, a będących w użytkowaniu Najemcy, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o zaistniałej sytuacji. Wynajmujący powinien rozpocząć naprawę niezwłocznie na własny koszt, chyba że awaria wynika z działania lub zaniechania Najemcy. W takim przypadku koszt naprawy ponosi Najemca.
8. Dokonanie przez Najemcę ulepszeń, w szczególności o charakterze adaptacyjnym, wymaga zgody Wynajmującego, wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

9. W przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron lub wygaśnięcia, Wynajmujący zatrzyma dokonane przez Najemcę ulepszenia, bez prawa Najemcy do zapłaty na jego rzecz sumy odpowiadającej ich wartości.
10. Najemca jest zobowiązany do pełnego zabezpieczenia wynajętego lokalu przed włamaniem lub pożarem.
11. Najemca jest zobowiązany do udostępnienia lokalu o którym mowa w § 2 ust. 1 w każdym czasie Wynajmującemu lub odpowiednim służbom ze względu na dostęp do skrzynek z bezpiecznikami i hydrantu p.poż.
12. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność za uszkodzenie i utratę, w tym zniszczenie lub kradzież wyposażenia lokalu stanowiącego własność Wynajmującego. W przypadku uszkodzenia lub utraty wyposażenia lokalu, o którym mowa powyżej, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania obejmującego wszelkie koszty naprawienia szkody, w tym ewentualne utracone korzyści.
13. Po zakończeniu umowy lub w przypadku wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się usunąć w terminie 14 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy wszelkie ruchomości Najemcy oraz oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z naturalnego zużycia i eksploatacji. Za okres, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, nie będzie naliczany czynsz.
14. Jakikolwiek mienie Najemcy, którego usunięcie jest wymagane, a które nie zostanie usunięte w terminie opisanym w pkt. 13, będzie uważane za porzucone i według wyboru Wynajmującego, może zostać zatrzymane jako mienie Wynajmującego lub zostać usunięte z pomieszczenia przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
15. W przypadku, gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu i nie wyda go na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego po wygaśnięciu niniejszej umowy lub wcześniejszym jej rozwiązaniu, Najemca zapłaci karę umowną w wysokości stawki najmu za trzy dni za każdy dzień opóźnienia. Kara umowna liczona będzie od pierwszego dnia po upływie terminu, o którym mowa w ust. 13.

§ 8

Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzenia kontroli lokalu w każdym czasie przy udziale Najemcy, w zakresie przestrzegania przez Najemcę warunków niniejszej umowy, w szczególności utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal w związku z koniecznością przeprowadzenia kontroli, prac naprawczych, konserwacyjnych, przeglądów technicznych, itp.

§ 9

Czas trwania umowy oraz rozwiązanie umowy

1. Umowę zawarto na czas określony – od 01.11.2025 r. do 31.10.2026 r., z możliwością przedłużenia o kolejny rok tj. do dnia 31.10.2027 r., z zastrzeżeniem ust. 4
2. Z zastrzeżeniem postanowień zawartych w ust. 3, każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę najmu bez podawania przyczyny z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego w formie pisemnej, z tym jednak, że Najemca nie jest uprawniony do rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przed upływem jednego roku od daty zawarcia umowy.
3. Umowa może być rozwiązana jednostronnie przez Wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z niżej wymienionych okoliczności:
 - a) Najemca odda lokal osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego;
 - b) pomimo dodatkowego wezwania i wyznaczenia przez Wynajmującego odpowiedniego, dodatkowego terminu, Najemca zwleka z zapłatą należnego czynszu najmu lub

- innych opłat lub należności wynikających z niniejszej umowy najmu, o okres dłuższy niż 30 (trzydzieści) dni od daty wyznaczonej w dodatkowym wezwaniu;
- c) Najemca dokona zmian bądź ulepszeń w lokalu bez zgody Wynajmującego;
 - d) Najemca istotnie narusza postanowienia niniejszej umowy najmu i pomimo dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej umowy najmu;
 - e) Najemca używa przedmiotu umowy niezgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki lub na cele inne niż zapisane w § 1 niniejszej umowy ;
 - f) Najemca dopuści się naruszenia postanowień regulaminu korzystania Krytej Pływalni H2Ostróg, względnie dopuści się zachowań zakłócających spokojne korzystanie z pomieszczeń Krytej Pływalni H2Ostróg przez osoby korzystające z jej usług lub innych najemców i nie zaniecha naruszeń w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 7 dni;
 - g) Najemca dopuści się dewastacji wynajmowanego lokalu lub innych pomieszczeń czy urządzeń Krytej Pływalni H2Ostróg;
- 4. Strony zgodnie postanawiają, że każda z nich może złożyć w terminie 2 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy pisemne oświadczenie o nie przedłużanie obowiązywania umowy o kolejny rok. W przypadku nie złożenia oświadczenia o którym mowa wyżej umowa ulega przedłużeniu o kolejny rok tj. do dnia 31.10.2027 r.
 - 5. Przy zachowaniu postanowień niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się zwrócić lokal w stanie zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu zawierania umowy najmu.
 - 6. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy z którejkolwiek przyczyny Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić wynajmowany lokal niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od dnia rozwiązania stosunku najmu.

§ 10

- 1. Najemca wskazuje niniejszym następujący adres do korespondencji, w tym do doręczeń faktur:
.....
.....
.....
- 2. Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zawiadomić Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, o każdej zmianie adresu do korespondencji. Zaniedbanie powyższego obowiązku powoduje, że korespondencję wysłaną przez Wynajmującego pod ostatni znany mu adres Najemcy do korespondencji, dwukrotnie awizowaną, uznaje się za skutecznie doręczoną.

§ 11

Zobowiązanie do zachowania poufności

- 1. Strony zobowiązują się do utrzymania w tajemnicy i nieprzekazywania osobom trzecim informacji poufnych, zdefiniowanych w niniejszym zobowiązaniu. Wszelkie informacje, które Strona uzyskała w toku negocjowania, przygotowania, zawierania oraz wykonywania niniejszej Umowy Strony uznają za Informacje Poufne, niezależnie od tego, czy ich ujawnienie może narażać drugą Stronę na szkodę lub powodować powstanie takiej szkody. Przez Informacje Poufne rozumie się wszelkie informacje w dowolnej formie: ustnej, pisemnej, graficznej lub zawarte na nośnikach w formie elektronicznej ujawnione przez Strony i dotyczące prowadzonych przez nie działalności oraz dotyczące Umowy i okoliczności z nią związanych.
- 2. Strony zobowiązują się do zachowania poufności Informacji Poufnych, w szczególności do:

- a) traktowania Informacji Poufnych uzyskanych w trakcie oraz w związku z negocjowaniem, przygotowaniem, zawieraniem oraz wykonywaniem niniejszej Umowy zgodnie z ich poufnym charakterem oraz ich wykorzystywania wyłącznie dla celów określonych i uzgodnionych przez Strony;
 - b) przekazywania Informacji Poufnych tylko tym pracownikom lub zleceniobiorcom, których obowiązki wynikające ze współpracy pomiędzy Stronami wymagają takiej wiedzy;
 - c) podjęcia wszelkich niezbędnych kroków dla zapewnienia, że żadna z osób otrzymujących Informacje Poufne nie ujawni tych informacji, ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części osobom trzecim;
 - d) nieujawniania Informacji Poufnych osobom trzecim, w żaden sposób, bezpośrednio lub pośrednio, bez każdorazowej uprzedniej pisemnej zgody drugiej Strony, chyba że obowiązek ich ujawnienia wynika z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, o czym Strona obowiązana jest każdorazowo powiadomić drugą Stronę przed dokonaniem takiego ujawnienia lub w przypadkach, o których mowa lit. b);
 - e) niewykorzystywania Informacji Poufnych w celu prowadzenia konkurencyjnej, względem drugiej Strony, działalności gospodarczej.
3. W razie wątpliwości, czy określona informacja stanowi Informację Poufną, Strona zobowiązana jest zwrócić się do drugiej Strony o wyjaśnienie takiej wątpliwości.
4. Informacjami Poufnymi nie są:
- a) informacje, w których Strona weszła w posiadanie przed momentem rozpoczęcia negocjacji dotyczących niniejszej Umowy;
 - b) informacje publicznie dostępne.
5. Obowiązek zachowania tajemnicy Informacji Poufnych obciąża Strony bezterminowo.
6. Każda ze Stron obowiązana jest zorganizować i utrzymywać takie środki bezpieczeństwa i sposoby postępowania, jakie w praktyce będą możliwe i rozsądne, dla zapewnienia bezpiecznego przechowywania Informacji Poufnych otrzymanych od drugiej Strony, a także dołożyć wszelkich starań by zapobiec jakimkolwiek nieautoryzowanemu wykorzystaniu, ujawnieniu, czy dostępowi do tych Informacji Poufnych.

§ 12

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, względnie inne regulacje prawne właściwe ze względu na przedmiot umowy.

§ 14

Spory mogące wynikać z niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA