

## Wzór umowy

### UMOWA NR ..... 2019 NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu ..... w Turawie pomiędzy **Gminą Turawa, ul. Opolska 39c, 46-045 Turawa**, NIP 991-04-51-595, Regon 531413320, zwaną dalej **Wynajmującym** reprezentowaną przez:

**Pana Dominika Pikosa -Wójta Gminy Turawa,**  
przy kontrasygnacie Skarbnika Gminy Turawa **Pani Anety Sakry**

A

....., z siedzibą .....,  
wpisanym/ą do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy .....  
w....., ...Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem  
....., z kapitałem zakładowym w wysokości ..... zł, wpisanym/ą do Centralnej  
Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą nr NIP ...-...-..., Regon  
....., PESEL (dotyczy osób fizycznych) ..... zwanym/ą w treści umowy **Najemcą,**  
reprezentowanym/ą przez :

o następującej treści:

#### § 1. PRZEDMIOT NAJMU I WARUNKI OGÓLNE

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokale użytkowe o łącznej powierzchni 249,78 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności zdrowotno-sportowej w postaci: całorocznej siłowni, gabinetu do odnowy biologicznej oraz gabinetu fizjoterapii, masażu i rehabilitacji wraz z pomieszczeniami towarzyszącymi. Powierzchnie przeznaczone do najmu stanowią pomieszczenia nr 1/03, 1/05, 1/06, 1/07, 1/08, 1/09, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 0/30, 0/31, 0/32, 0/33, 0/34, 0/35, 0/36, 0/51(rzut pomieszczeń stanowi **Załącznik Nr 1**, a szczegółowy wykaz pomieszczeń stanowi **załącznik Nr 2**)
2. Szczegółowy opis pomieszczeń, wyposażenia, w tym instalacji i urządzeń, ich stanu technicznego, zawiera protokół zdawczo - odbiorczy stanowiący **załącznik Nr 4** z dnia przekazania lokalu i załącznik **Nr 5** z dnia poprzedzającego uruchomienia działalności jako integralna część umowy.
3. Wyposażenie dostarczone przez Wynajmującego określa **załącznik Nr 3**. Pozostałe wyposażenie pomieszczeń i zaplecza dostarcza Najemca zgodnie z swoimi preferencjami oraz charakterem prowadzonej działalności zdrowotno-sportowej we własnym zakresie i na koszt własny po konsultacji i akceptacji Wynajmującego.
4. Wynajmujący oświadcza, że lokal nie jest obciążony prawami osób trzecich oraz, że jest uprawniony do wynajmu lokalu.
5. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 1 ust. 3 powyżej, stanowiącego załącznik **Nr 4 i Nr 5**.
6. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji lokalu, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji lokalu i wyposażenia.
7. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, a w przypadkach nagłych – również poza godzinami otwarcia.
8. Wstęp na siłownię znajdującą się na piętrze możliwy jest poprzez odrębną klatkę schodową i część górnej widowni, dla której warunki dostępu, obsługi manipulatora alarmowego, a także warunki jej porządkowania i związanych z tym kosztami zostaną ustalone z Wynajmującym.

9. Dla osób korzystających z usług Najemcy dostępny jest bezpłatny parking w godzinach funkcjonowania hali sportowej bądź w innych uzgodnionych godzinach z Wynajmującym.

## § 2. OKRES TRWANIA UMOW

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony od dnia podpisania umowy na okres **10 lat** z zastrzeżeniem wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach określonych w umowie. Termin rozpoczęcia działalności **nie później niż w ciągu 60 dni od dnia przekazania lokalu**.
2. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

## § 3. OPŁATY I SPOSÓB ROZLICZANIA

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: .....zł (słownie: ..... ) za 1 m<sup>2</sup> pow. użytkowej lokalu, ogółem czynsz miesięcznie: ..... zł (słownie: ..... ) + podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu fakturowania.
2. **Najemca (oprócz opłaty czynszu) zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych**, w tym w szczególności: energii elektrycznej, dostawy wody zimnej i ciepłej, centralnego ogrzewania oraz odprowadzanie ścieków do dnia przekazania lokalu, bezpośrednio dla Wynajmującego na podstawie faktur VAT, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, a w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych wg faktycznego zużycia określonego na podstawie odczytów z tych urządzeń.
3. Minimalna miesięczna **cena ciepła jednego m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu wynosi 13,28 zł** na podstawie uchwały Rady Gminy Turawa NR III/718 z dnia 19 grudnia 2018 r. w sprawie określenia minimalnych stawek dzierżawy gruntów i stawek czynszu za lokale użytkowe oraz minimalnej ceny ciepła za c.o. na terenie Gminy Turawa obowiązujących od dnia 1 stycznia 2019 r. Końcowe rozliczenie nastąpi do dnia 30 czerwca każdego roku po okresie grzewczym według faktycznych kosztów opalania.
4. Najemca zobowiązany będzie w miarę możliwości technicznych do montażu wszelkich urządzeń w sposób umożliwiający montaż liczników celem odczyt zużycia danego media - w szczególności dotyczy podłączenia wanny jacuzzi itp.
5. Najemca zobowiązany jest do złożenia stosownej deklaracji podatkowej i uiszczenia podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Turawa zgodnie z sposobem wykorzystywania powierzchni i jej metrażem.
6. Czynsz płatny będzie od dnia rozpoczęcia działalności Najemcy w hali sportowej w Turawie jednakże **nie później niż w ciągu 30 dni od dnia przekazania lokalu** bez względu czy będzie prowadził działalność w oparciu o przedmiot najmu w tych miesiącach.
7. Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe, stosownie do postanowień określonych w § 9 ust. 4.
8. Czynsz najmu płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca przelewem na rachunek nr wskazany w fakturze.
9. Datą zapłaty jest data uznania rachunku Wynajmującego.
10. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
11. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
12. W przypadku nie uiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w umowie Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za zwłokę.
13. W przypadku zalegania lub opóźnienia 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 dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

14. W przypadku, gdy lokal jest przedmiotem współnajmu za zobowiązania finansowe, wynikające z wykonania umowy, odpowiadają solidarnie wszyscy najemcy.
15. Najemca od dnia przekazania lokalu, bez względu na termin rozpoczęcia w nim działalności Najemcy, zobowiązany jest do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych, w tym w szczególności: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, dostawy wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzanie ścieków – na podstawie faktur VAT proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów tych mediów, a w przypadku zainstalowania urządzeń pomiarowych wg faktycznego zużycia określonego na podstawie odczytów z tych urządzeń i cen wynikających z faktur dla Wynajmującego dla tego obiektu w terminie 14 dni od dnia ich doręczenia.
16. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 4 nie będą pobierane.

#### § 4. SPOSÓB AKTUALIZACJI OPŁAT

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 3 ust. 1, następuje corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Wynajmujący zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania obiektu, zmian stawek minimalnych czynszów za lokale użytkowe ustalanych przez Wójta Gminy Turawa, zmian opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od Wynajmującego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Waloryzacja czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w sposób określony powyżej nie stanowi zmiany warunków umowy i następować będzie na podstawie pisemnego powiadomienia doręzonego Najemcy przez Wynajmującego.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe ( media) w przypadku wzrostu opłat i kosztów utrzymania, a także o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – w przypadku ryczałtowego rozliczania tych kosztów. Waloryzacja z tej przyczyny nie stanowi zmiany warunków umowy, a Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat w nowej wysokości po powiadomieniu pisemnym o ich zmianie.
6. Zmiana opłaty za centralne ogrzewanie następować będzie w oparciu o stosowną uchwałę Rady Gminy Turawa dotyczącą min. opłaty za minimalna cenę ciepła za c.o. na terenie Gminy Turawa dotyczącą danego okresu rozliczeniowego.

#### § 5. WARUNKI KORZYSTANIA Z NAJMU

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. lokale na **prowadzenie usług w zakresie działalności zdrowotno-sportowo**. Działalność usług zdrowotno-sportowo może być prowadzona w przedziale godzinowym od **7<sup>00</sup> do 22<sup>00</sup> od poniedziałku do piątku**. Inne godziny otwarcia w tych dniach wymagają uzyskania zgody Wynajmującego. **W soboty i niedziele** godziny według uprzedniego indywidualnego ustalenia z Wynajmującym.
2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności.
3. W uzgodnieniu z Wynajmującym możliwa będzie negocjacja stawek opłat za usługi świadczone przez Najemcę i rezerwacja godzin ich świadczenia na potrzeby osób korzystających z hali sportowej - dotyczyć może zgrupowań i osób uzależniających najem hali od warunków świadczenia usług przez Najemcę.

## **§ 6. WARUNKI PRZYSTOSOWANIA POMIESZCZEŃ DO PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI**

1. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1 niniejszej umowy **nie później niż w ciągu 60 dni od dnia przekazania lokalu**. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności z winy Najemcy przekraczające jeden miesiąc, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, stanowi podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Wynajmującemu będzie przysługiwało prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego na warunkach określonych w Kodeksie Cywilnym. Przedłużenie terminu rozpoczęcia działalności może podlegać jeszcze zmianie w zależności od postępu prac budowlanych. Prawo do przesunięcia terminu przysługuje Wynajmującemu. O przesunięciu terminu Wynajmujący zawiadomi na piśmie i przygotuje projekt aneksu do umowy.
2. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje własnym staraniem dla swoich potrzeb lokal oraz wyposaży go w sprzęt, urządzenia i wyposażenie niezbędne do podjęcia i prowadzenia działalności w lokalu, w tym również do aranżacji wnętrz w sposób zapewniający odpowiedni standard świadczonych usług. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu Najemcy tych nakładów. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę lokalu, które są na trwałe z nim związane stanowią część składową lokalu. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń o zwrot nakładów jakiegokolwiek formie.
3. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska, przed rozpoczęciem działalności w najmowanym lokalu wszelkie wpisy, zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności oraz dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.

## **§ 7. WARUNKI PRZEPROWADZENIA PRAC REMONTOWO KONSERWACYJNYCH**

1. W czasie trwania umowy Najemca własnym staraniem i na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub obniżki czynszu z tego tytułu, z wyjątkiem kosztów prac obciążających wynajmującego pod warunkiem, że prace te wykonane zostały za jego uprzednią zgodą, określającą zakres prac i ich koszty oraz warunki zwrotu nakładów. Najemca zobowiązany będzie do zastąpienia (wymiany) zużytego lub zniszczonego wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu na wyposażeniu w rodzaju, ilości i parametrach zużytego lub zniszczonego wyposażenia na koszt własny.
2. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne oraz wymagane przez prawo i pisemną zgodę Wynajmującego dla realizacji robót adaptacyjnych, remontowo - budowlanych, na które powinien uzyskać także, do zakończenia robót, wszystkie, wymagane certyfikaty, atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć Wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.
3. Najemca nie może dokonywać w lokalu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, zmian funkcjonalnych bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
4. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez Najemcę w lokalu, które są na trwałe z nim związane, stanowią część składową lokalu. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych na nie nakładów.
5. Po zakończeniu niniejszej umowy Najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w lokalu przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową lokalu.
6. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru

Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal będzie musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem m.in. zmian dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te będą obciążać Najemcę.

7. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, według wyboru Wynajmującego, Najemca może przekazać za określaną przez rzeczoznawcę lub ustaloną w rokovaniach odpłatnością całkowite lub częściowe nakłady (również sprzęt sportowy, elementy gabinetów odnowy biologicznej i masażu) zakupione i poniesione w czasie najmu w stanie kompletnym bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, za wyjątkiem kosztów prac obciążających Wynajmującego, o których mowa w § 4 ust. 6 umowy albo przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy Najemca zobowiązany będzie na własny koszt odnowić lokal.
8. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację o których mowa w ust. 1, w okresie trwania umowy wymaga uzyskania zgody Wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku Najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

## **§ 8. POZOSTAŁE WARUNKI UMOWY**

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:
  - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
  - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali i Wynajmującego,
  - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w należytym stanie technicznym lokalu i wyposażenia, utrzymywania porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania,
  - 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, zabudowy, podziału. itp.
  - 5) nie oddawania wynajętego lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 6) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
  - 7) przestrzegania przepisów prawa oraz regulaminu hali sportowej,
  - 8) uzyskania wymaganych prawem i umową wpisów, pozwoleń, koncesji, uzgodnień i opinii.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy Najemcy, osób trzecich oraz Wynajmującego znajdujących się w lokalu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych ryzyk i szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
4. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu wpisów, zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 3.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości.

## **§ 9. OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i odprowadzanie ścieków, energii elektrycznej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.

## **§ 10. WARUNKI PRZEPROWADZENIA REMONTÓW I NAPRAW BIEŻĄCYCH**

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw wymienionych w ust. 2 powyżej Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu i wyposażenia. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

## **§ 11. ROZLICZENIE NAKŁADÓW**

1. Jeżeli Najemca zmienił lub ulepszył lokal bez wymaganej uprzedniej zgody, Wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez Najemcę i na koszt Najemcy lokalu do stanu zgodnego z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym załącznik nr 4 i 5 do umowy. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów. Wynajmujący będzie ponadto uprawniony do roszczeń wymienionych w ust. 1 powyżej.
2. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu Najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

## **§ 12. WARUNKI WYPOWIEDZENIA UMOWY**

### **1. Wynajmujący może wypowiedzieć (rozwiązać) najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy Najemca:**

- 1) używa lokalu i wyposażenie w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania, lub
- 2) nie dochował obowiązków określonych w § 6, lub

- 3) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
- 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi i regulaminowi hali sportowej albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym lub
- 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu za 2 pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty, lub
- 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
- 7) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, lub
- 8) brew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody Wynajmującego, lub
- 9) nie przystosował lokalu do własnych potrzeb w terminie określonym w umowie, lub
- 10) opóźnia się z rozpoczęciem działalności ponad 60 dni, lub
- 11) nie wymieni zużytego lub zniszczonego wyposażenia przekazanego przez Wynajmującego na wyposażenie o nie gorszych parametrach i takim samym przeznaczeniu,
- 12) prowadzi w lokalu lub w związku z lokalem działalność która narusza przepisy obowiązujących przepisów prawa powszechnego i miejscowego, w tym w szczególności dotyczące imprez masowych, sprzedaży napojów alkoholowych, lub wyczerpuje znamiona przestępstwa albo wykroczenia, w tym przestępstwa i wykroczenia skarbowego.

**2. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia z ważnych przyczyn, w szczególności w przypadku naruszenia innych postanowień umowy w szczególności gdy:**

- 1) lokal posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie lokalu na działalność, określoną w umowie, o której mowa w § 1 ust. 1,
  - 2) z przyczyn niezależnych od Wynajmującego w lokalu nie może być prowadzona działalność określona w § 1 ust. 1,
  - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia lokalu na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Turawa,
  - 4) Najemca zaniebął obowiązku powiadomienia Wynajmującego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
  - 5) Najemca korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w szczególności: przepisów porządkowych, ppoż., bhp, ochrony środowiska, prawa budowlanego, itp. i nie prowadzi działalności w zakresie określonym w § 1 ustęp 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy,
  - 6) Najemca nie dochował obowiązków określonych w § 8 ust. 1 pkt. 3-5 umowy ( nie dba o estetykę, stan sanitarny, wystrój nie dokonuje okresowego odnawiania lokalu, i wymiany zużytego lub zniszczonego wyposażenia,
3. W przypadkach wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w pkt. 1 i 2 powyżej i ust. 6 poniżej Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
4. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Strony umowy na mocy porozumienia stron.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy w części za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w tym wysokości czynszu i sposobu ustalenia opłat za świadczenia dodatkowe ( media).
7. Najemca może wypowiedzieć umowę w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej z wykorzystaniem przedmiotu najmu, likwidacji firmy Najemcy.

8. **W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej**, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3 –ch miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawno – finansowych, w tym bez odszkodowania
9. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę w lokalu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego, pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
10. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu i wyposażenia w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo odbiorczy z daty przekazania lokalu Wynajmującemu. Ocena stanu lokalu i wyposażenia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 1 ust. 5 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania lokalu Wynajmującemu po zakończeniu najmu.
11. Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie później niż 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy.
12. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez protokolarnego przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, stosownie do ust. 2, Wynajmujący ma prawo jednostronnego przejścia przedmiotu najmu po uprzednim powiadomieniu Najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejścia.
13. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i nie przekazania przedmiotu najmu w terminie 3 dni Wynajmującemu, Najemca płacić będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% sumy czynszu oraz opłat eksploatacyjnych z ostatniego pełnego miesiąca najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

### **§ 13. WARUNKI ZAWARCIA CESJI**

1. Najemca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego niezależnie od formy cesji.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

### **§ 14. ZMIANA WARUNKÓW UMOWY**

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: .....do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania przedmiotu najmu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich wspólnajemców.

### **§ 15. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.



2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.
5. Uprawnienia Najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań Najemcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu.

***Wynajmujący:***

***Najemca:***