

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Umowa najmu nr
zawarta w dniu r. w Szczecinie pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin - z siedzibą przy pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin, NIP: 8510309410, reprezentowaną przez Żeglugę Szczecińską Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., w imieniu której działa **Ireneusz Nowak – Prezes Zarządu**, zwaną dalej „Gminą” lub „Wynajmującym”,

a

..... z siedzibą przy
zwaną dalej „Najemcą”.

Umowa zostaje zawarta w oparciu o rozstrzygnięty przetarg oraz przepisy uchwały nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16.10.2006 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2006.108.2078 ze zmianami).

§1

1. Gmina oświadcza, że jest właścicielem Hali Widowiskowo – Sportowej przy ul. Szafera w Szczecinie, zwanej dalej „obiektem”.
2. Obiekt znajduje się w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji (MOSRiR). Na podstawie umowy powierzenia zawartej z Gminą – MOSRiR - Spółka Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., zwana dalej ZSTW, dysponuje obiektem w imieniu Gminy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest podmiotem posiadającym prawo do władania nieruchomością gruntową zabudowaną, położoną w Szczecinie przy ul. Władysława Szafera 3/5/7 (dz. nr 1/31 obręb 2004 Szczecin-Pogodno), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00174544/7 stanowiącą obiekt sportowy: Hala Widowiskowo-Sportowa.
4. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy
 - a) w najem:
 - pomieszczenia gospodarcze nr 1/4, 1/10, 1/11, 1/12, 1/13, 1/14, 1/15, o łącznej powierzchni 22,94 m² oraz,
 - kawiarnię o powierzchni 135 m², łącznie położone na parterze w budynku C w obiekcie sportowym,
 - patio o powierzchni 200 m²,oznaczone kolorem niebieskim na rzucie stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.
5. Przedmiot najmu może być używany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej.
6. Zmiana zakresu określonej w ust. 5 działalności prowadzonej w lokalu wymaga pisemnej zgody

- Wynajmującego. Wynajmujący może uzależnić wyrażenie zgody od zmiany wysokości czynszu najmu.
7. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie posiada innych wad prawnych.
 8. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu, jego granice oraz stan obecny jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu najmu istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących się ujawnić w przyszłości.
 9. Wydanie przedmiotu najmu w posiadanie Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **załącznik nr 2** do niniejszej umowy.
 10. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do uiszczenia kaucji stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, tj.: zł (słownie:).
 11. Kaucję należy wpłacić na konto MOSRiR: 27 1020 4795 0000 9702 0278 6382.
 12. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych wierzytelności wynikających z umowy i obowiązuje przez cały czas zajmowania przedmiotu najmu. Kaucja może zostać zaliczona przez Wynajmującego na poczet ewentualnie powstałych zaległości Najemcy, w tym odsetki. Wówczas Wynajmujący wezwie Najemcę do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania.
 13. Po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu się Najemcy z zobowiązań finansowych oraz przekazaniu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 9, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.

§2

1. Miesięczny czynsz z tytułu najmu lokalu określonego w §1 ust. 4 zostaje ustalony na **kwotę** **zł netto** (słownie.....). Podstawą ustalenia wysokości czynszu jest:
 - a) Stawka za pomieszczenia gospodarcze w wysokości 229,40 zł netto, obejmująca wynajętą powierzchnię;
 - b) Stawka za patio w wysokości 525,32 zł netto płatne od maja do września z możliwością przedłużenia lub skrócenia okresu najmu na wniosek Najemcy,
 - c) Stawka za kawiarnię w wysokości zł netto.
 - d) Zryczałtowana, prognozowana opłata za media:
 - opłata za wywóz odpadów komunalnych- $1,1\text{m}^3 \times 95,44 \text{ zł/m}^3$,
 - energia elektryczna -kWh x 0,80 zł/ 1 kWh,
 - woda i kanalizacja - x 12,60 zł/ m³,
 - energia cieplna za powierzchnię $135\text{m}^3 \times 2,21\text{zł/ m}^2$,
 - e) Opłata za udostępnienie i korzystanie z Internetu - 50 zł netto.
2. Stawka czynszu, z wyjątkiem części odpowiadającej opłatom za media, będzie waloryzowana corocznie z dniem 1 marca, począwszy od 2023 r. średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu, wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez

Wynajmującego.

3. Strony ustalają, że w przypadku zmiany prognozowanego zużycia mediów (będącego podstawą ustalenia wysokości czynszu) lub ich stawek o 10%, stawka czynszu ulegnie zmianie.
4. Wynajmujący zawiadomi pisemnie Najemcę o nowej wysokości czynszu.
5. Niewyrażenie zgody na nową wysokość czynszu ustaloną zgodnie z ust.1, jest równoznaczne z rozwiązaniem niniejszej umowy z zachowaniem 1- miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca. W okresie wypowiedzenia Najemca będzie płacił czynsz w dotychczasowej wysokości.
6. Do należności określonych w ust. 1 dolicza się podatek VAT wg obowiązujących stawek.
7. Wystawiane faktury zawierać będą następujące dane:
Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin NIP: 851-030-94-10
Wystawca: Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji, ul. Szafera 7, 71-245 Szczecin.
8. Najemca wyraża zgodę na wystawienie faktur VAT bez swojego podpisu oraz na przesłanie przez Wynajmującego faktur VAT w formie elektronicznej w formacie PDF na adres e-mail: _____ . Faktury będą przesyłane z adresu mailowego faktury@arenaszczecin.eu.
9. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacania podatków i opłat lokalnych do Urzędu Miasta w Szczecinie Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.

§3

1. Najemca ma obowiązek wpłacać należności z tytułu najmu określone w §2 ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.
2. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Najemcę wszelkie dokonywane przez niego wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymaganej faktury związanej z umową, bez względu na wskazaną należność.

§4

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem ani do bezpłatnego używania – w całości lub w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Wynajmujący może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.

§5

1. Do obowiązków Najemcy w szczególności należy:
 - a) używanie lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - b) utrzymanie lokalu oraz patio w należyтым stanie sanitarno-higienicznym,
 - c) dbanie o porządek na terenie kawiarni oraz na patio,

- d) zabezpieczenie fizyczne lokalu podczas imprez masowych,
 - e) przestrzeganie przepisów administracyjnych i porządkowych, ustanowionych dla całego obiektu,
 - f) przestrzeganie obowiązujących przepisów bhp, ppoż. i ochrony środowiska oraz o odpadach,
 - g) przestrzeganie warunków zawartych w przetargu,
 - h) zaaranżowanie kawiarni oraz patio zgodnie ze złożoną w przetargu koncepcją, a w przypadku chęci znaczących zmian, uzyskania zgody Operatora,
 - i) przestrzeganie godzin otwarcia kawiarni określonych w ofercie.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą na obiekcie, a także zapoznał z nią swoich pracowników.

§6

1. Do nakładów na przedmiot najmu obciążających Wynajmującego należą wyłącznie prace budowlane, związane z utrzymaniem w należytym stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu oraz pokrycia dachu, a także utrzymanie w należytym stanie technicznym instalacji dostarczających media niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedmiotu najmu.
2. Pozostałe nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należytym stanie obciążają Najemcę. Najemcy nie będą przysługiwać wobec Wynajmującego żadne roszczenia o zwrot równowartości poczynionych nakładów.
3. Bez zezwolenia Wynajmującego, Najemca ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
4. Najemca musi uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na inne prace polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawy instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu wody.
5. W przypadku konieczności dokonania przez Wynajmującego w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwił będzie używanie przedmiotu najmu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac. Decyzję w sprawie zastosowania powyższego postanowienia podejmuje Wynajmujący i zawiadomi o niej pisemnie Najemcę.

§7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia r. z do dnia.....r.
2. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron:
 - a) z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego:
 - przez Najemcę w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności lub z powodu trudnej sytuacji finansowej;
 - przez Wynajmującego w przypadku konieczności wykorzystania lokalu na potrzeby statutowej działalności;
 - b) z ważnych powodów, w przypadku braku porozumienia Stron, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - a) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego działalność inną niż określona w §1 ust. 5 umowy,
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - d) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża Wynajmującego na szkodę,
 - e) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat, co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - f) dokonuje bez zgody Wynajmującego w przedmiocie najmu zmian, o których mowa w §6 ust. 4,
 - g) rażąco narusza inne postanowienia umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie określonym w ust. 1, Najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu, o którym mowa w §1 ust. 9.

§9

1. Jeżeli najemca dopuści się naruszeń określonych w § 8 ust.1 a), b), c), d), g) Wynajmujący- niezależnie od rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia - może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 3000 zł za każdy przypadek.
2. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.
3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych §5 ust. 1 b), c), d), e), f), i) najemca zapłaci karę w wysokości 1000 zł za każde przewinienie.

§10

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu z osób i rzeczy i zwrócić go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, w stosunku do stanu wynikającego z protokołu, o którym mowa w §1 ust. 9, w terminie określonym przez Wynajmującego.
2. W przypadku niestawienia się Najemcy w dniu wydania przedmiotu najmu, upoważnia on Wynajmującego do objęcia przedmiotu najmu bez uczestnictwa Najemcy. W przypadku pozostawienia w przedmiocie najmu rzeczy Najemcy lub osób jego prawa reprezentujących, Najemca upoważnia Wynajmującego do przechowania tych rzeczy przez okres 1 miesiąca, na koszt i ryzyko Najemcy. Po tym okresie Najemca upoważnia Wynajmującego do zadysponowania tymi rzeczami według uznania Wynajmującego.
3. Jeżeli Najemca ulepszył przedmiot najmu, Wynajmujący może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Najemca zrzeka się wszelkich roszczeń w tym zakresie.
4. Jeżeli po zakończeniu umowy Najemca nie wyda Wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy, Wynajmujący jest uprawniony do obciążania Najemcy karą umowną za zajmowanie przedmiotu najmu bez tytułu prawnego do wysokości 3-krotnego czynszu za każdy

rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu najmu.

5. Kara umowna oraz opłaty za świadczenia dodatkowe należna jest Wynajmującemu w terminach płatności czynszu najmu za okres: od daty zakończenia umowy - licząc od dnia następnego - do dnia wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu, zgodnie z notą księgową wystawioną przez Wynajmującego.
6. Wynajmujący ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu najmu na zasadach ogólnych.

§ 11

1. Najemca nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do Wynajmującego z wynikającymi z umowy wierzytelnościami Wynajmującego w stosunku do Najemcy.
2. Najemca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wynajmującego, do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługujących mu w stosunku do Wynajmującego.

§ 12

1. Strony ustalają następujące adresy i osoby do korespondencji:
Wynajmujący: Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., ul. Wendy 8, 70-655 Szczecin;
najem@arenaszczecin.eu, Joanna Krzymińska, tel. 451-168-674.
Najemca:.....
e-mail:_____.
2. Strony zobowiązują się wzajemnie informować o zmianie adresu, na piśmie, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.
3. Ponadto Strony zobowiązują się wzajemnie natychmiast informować na piśmie o każdej zmianie siedziby, rachunku bankowego oraz numerów NIP i REGON.

§13

1. Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska Stron stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 06 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2176) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ustawie.
2. Zmiana umowy lub wszelkie oświadczenia i informacje związane z umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA