UMOWA NAJMU Nr /DAG/2025

zawarta w dniu .....2025r., w Łomży, pomiędzy
Miasto Łomża
Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Łomży, ul. Zjazd 18, 18-400 Łomża, NIP 718-214-49-19, reprezentowanym przez:
Bernadetę Krynicką - Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Łomży, działającą na podstawie pełnomocnictwa nr 204/24 z dnia 29.05.2024r. Prezydenta Miasta Łomża, zwanym dalej **„Wynajmującym”,**

a

....., zwanym dalej **„Najemcą"**

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń, o łącznej powierzchni **63,68 m²** zlokalizowanych w budynku Parku Wodnego, ul. Ks. Kardynała Wyszyńskiego 15 w Łomży.
2. Dodatkowo możliwość korzystania z ogólnodostępnych toalet (toaleta damska z prysznicem, toaleta męska, toaleta dla osób niepełnosprawnych), znajdujących się na holu, obok pomieszczeń przeznaczonych do najmu.
3. Wynajmujący oświadcza, że prowadzi działalność w zakresie administrowania i zarządzania nieruchomościami, w skład których wchodzi przedmiot niniejszej umowy, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu.

§ 2

1. Wynajmowany lokal wykorzystywany będzie przez Najemcę do **prowadzenia działalności gospodarczej,** zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, zawierającego opis stanu technicznego przedmiotu najmu. Strony zgodnie oświadczają, że przedmiot najmu opisany w protokole, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach stron po zakończeniu stosunku najmu i po wydaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości netto ..... zł plus 23% podatku VAT tj. .....zł. Razem brutto ..... zł (słownie: .....).

2. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia opłaty z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, wg wskazań urządzeń pomiarowych, na podstawie odrębnie wystawionej przez Wynajmującego faktury.

3. Najemca zobowiązany jest do opróżniania swoich pojemników na śmieci we własnym zakresie - zakaz wyrzucania śmieci do pojemników należących do Parku Wodnego.

4. Najemca zobowiązany jest zgłosić do Wydziału Skarbu i Budżetu Urzędu Miejskiego w Łomży obowiązek podatkowy w zakresie podatku od nieruchomości z tytułu najmowanych pomieszczeń wskazanych w § 1 ust. 1.

§ 4

1. Czynsz, o którym mowa w § 3 ust. 1 płatny jest z góry w terminie do 15-go każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT przelewem na konto MOSiR w Velo Bank Nr 91 1560 0013 2037 9224 0000 0001.

2. W razie opóźnienia w uiszczaniu czynszu i opłat, o których mowa w § 3 ust. 1 i 2 niniejszej umowy Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5

1. Czynsz najmu będzie corocznie waloryzowany, począwszy od 1 marca 2026 roku o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych podany przez GUS za rok miniony, bez konieczności wprowadzania zmian do umowy w formie aneksu.

2. Jeśli wskaźnik waloryzacyjny nie wzrośnie bądź jego wartość będzie obniżona, waloryzacji nie przeprowadza się.

§ 6

Najemca ma obowiązek:

1. Prowadzić działalność wymienioną w § 2 ust. 1 niniejszej umowy oraz korzystać z przedmiotu umowy zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Ubezpieczyć na swój koszt własne mienie zgromadzone w przedmiocie umowy.

3. Utrzymać w czystości i porządku wynajmowany przedmiot umowy.

4. Na własny koszt dokonywać napraw bieżących i konserwacji wynajmowanego pomieszczenia oraz zainstalowanych w nim urządzeń. Po ustaniu najmu zwrócić pomieszczenia w stanie niepogorszonym uwzględniającym normalne zużycie.

5. Zgłosić Wynajmującemu instalację urządzeń bądź wprowadzenie działalności powodującej wzrost kosztów eksploatacyjnych.

6. Poza naprawami wymienionymi w ust. 4, naprawiać szkody powstałe z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

7. Przestrzegać przepisy ppoż, bhp oraz stosowania się do zaleceń administracji budynku Parku Wodnego.

8. Dbać o estetykę i porządek najmowanego lokalu.

§ 7

Wynajmujący ma obowiązek usuwać poważne awarie urządzeń technicznych stałych zgłoszonych przez Najemcę. W przypadku stwierdzenia, że awaria nastąpiła z przyczyn leżących po stronie Najemcy, wówczas Najemca zobowiązany jest usunąć awarię we własnym zakresie.

§ 8

Najemca nie ma prawa oddawania przedmiotu umowy w podnajem lub bezpłatne użytkowanie osobom trzecim bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony i obowiązuje od dnia .....do dnia .....
2. Każda ze stron może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 10

Umowa rozwiązuje się z upływem terminu, na jaki została zawarta, w przypadku jej wypowiedzenia przez którąkolwiek ze Stron z przyczyn wskazanych w niniejszej umowie, w przypadku decyzji właściwego organu o cofnięciu Wynajmującemu prawa administrowania majątkiem, w skład którego wchodzi przedmiot umowy.

§ 11

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

a) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności;

b) używa przedmiotu umowy w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;

c) używa przedmiotu umowy w sposób pociągający za sobą znaczne zniszczenia;

d) podnajmuje lub oddaje w bezpłatne użytkowanie przedmiot umowy lub jego część bez zgody Wynajmującego.

2. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego niniejszej umowy z przyczyn określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu, Najemca jest zobowiązany opróżnić przedmiot umowy i wydać go Wynajmującemu w terminie 7 dni od dnia złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przez Wynajmującego.

3. Za okres od dnia wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, do dnia opróżnienia i wydania przedmiotu umowy Wynajmującemu, Najemca jest zobowiązany do uiszczenia kary za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy w wysokości dwukrotności dotychczas uiszczanego czynszu, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu umowy.

§ 12

1. Adaptacja przedmiotu umowy może być dokonana za pisemną zgodą Wynajmującego.

2. Wynajmujący nie ponosi kosztów z tytułu adaptacji przedmiotu umowy pod prowadzoną przez Najemcę działalność.

3. Przed upływem rozwiązania terminu umowy, Najemca na swój koszt przywróci do stanu pierwotnego przedmiot umowy, w zakresie poczynionych adaptacji.

4. Po rozwiązaniu umowy, Wynajmujący może przejąć nieodpłatnie adaptacje dokonane przez Najemcę w przedmiocie umowy.

§ 13

1. Wpłacone wadium w wysokości 450,00 zł podlega przekształceniu w kaucję zabezpieczającą.

2. MOSiR w trakcie trwania umowy lokuje kaucję na rachunku bankowym, przy czym rozliczenie kaucji wraz z odsetkami następuje po ustaniu umowy.

§ 14

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego i innych powszechnie obowiązujących ustaw.

§ 16

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem postanowień niniejszej umowy, strony poddają rozstrzygnięciu właściwemu rzeczowo sądowi powszechnemu w Łomży.

§ 17

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący **Najemca**