

Załącznik 3 do Zarządzenia  
Nr 23/2023 Dyrektora OSiR w Zamościu  
z dnia 28.07.2023 r.

## PROJEKT UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Nr ...../ 2023

zawarta w dniu .....r w Zamościu – na podstawie wyniku postępowania przetargowego Nr: OSiR-A.2152.1.2023, rozstrzygniętego w dniu.....r. i pełnomocnictwa szczególnego nr 164/2017 r. z dnia 14.06.2017 r. Prezydenta Miasta Zamość, pomiędzy:  
Miastem Zamość ul. Rynek Wielki 13, 22-400 Zamość, NIP:9222697472, REGON:363098673 reprezentowanym przez: **Ośrodek Sportu i Rekreacji ul. Królowej Jadwigi 8; 22-400 Zamość, NIP: 9223052027, REGON: 363098673** zwanym dalej: „Wynajmującym”, w imieniu, którego działa:

**mgr Mateusz Ferens - Dyrektor OSiR Zamość**

a  
.....z siedzibą/ zam. ....  
NIP ..... REGON ..... nr ewid. działalności gosp./  
KRS ..... - zwanym dalej „Najemcą”, który reprezentuje /-ą:  
1) .....

zwaną dalej „Najemcą” o treści następującej:

**Wynajmujący** oświadcza, że jest trwałym zarządcą obiektu, o którym mowa w § 1, ust 1 i jest umocowany do zawierania umów najmu lokali użytkowych znajdujących się we wskazanym obiekcie.

### § 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy, a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy o powierzchni 20,77 m<sup>2</sup>, położony w budynku Krytej Pływalni w Zamościu przy ul. Zamoyskiego 62 a, 22-400 Zamość, z prawem korzystania przez Najemcę z pomieszczeń wspólnych w ww. budynku, tj. ciągów komunikacyjnych i toalet, do prowadzenia przez Najemcę działalności zakresu salonu kosmetycznego.
2. Najemca posiada wyłączne prawo świadczenia usług z zakresu – salonu kosmetycznego.
3. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów prawa, umożliwiające prowadzenie działalności w zakresie salonu kosmetycznego. Dokumenty potwierdzające uzyskanie zgód i pozwoleń na prowadzenie działalności gastronomicznej Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni przed rozpoczęciem działalności w lokalu użytkowym.
4. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym podpisanym przez obie strony, stanowiącym **załącznik nr 2 do umowy**.
5. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym i sanitarnym lokalu i potwierdza, że znajduje się on w stanie zdatnym do umówionego użytku oraz nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

6. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga każdorazowo uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2

Umowę zawiera się na czas określony od dnia.....do dnia.....

§ 3

1. Tytułem czynszu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu kwotę netto .....zł /słownie:.....złotych ) miesięcznie plus należny podatek VAT, co stanowi kwotę brutto ..... (słownie:.....)
2. Czynsz płatny jest z dołu na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni licząc od daty wystawienia faktury na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Faktury przesyłane będą drogą e-mailową na adres Najemcy wskazany w niniejszej umowie.
3. Najemca oświadcza, że jest/nie jest płatnikiem VAT
4. Kalkulację kosztów utrzymania przedmiotu najmu, wliczonych w czynsz miesięczny netto zawiera załączniku nr 1 do umowy.
5. W razie zmiany cen lub stawek przyjętych w kalkulacji czynszu albo urzędowego przeszacowania wartości przedmiotu najmu, Wynajmujący może podwyższyć czynsz wg aktualnej kalkulacji sporządzanej przez Ośrodek Sportu i Rekreacji w Zamościu i zatwierdzonej przez Prezydenta Miasta Zamościa na dany rok, zawiadamiając Najemcę na piśmie o nowej wysokości czynszu. W takim wypadku nowa wysokość czynszu obowiązywać będzie Najemcę od dnia wprowadzenia nowych cen lub stawek. Pierwsza waloryzacja czynszu według powyższych zasad nastąpi od dnia 1 stycznia 2024 r.
6. Zmiana stawek czynszu i pozostałych opłat nie wymaga zawarcia aneksu. O powyższych zmianach Wynajmujący zawiadomi Najemcę w formie pisemnej na adres do korespondencji podany w niniejszej umowie.
7. W przypadku nieterminowego regulowania należności Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych oraz naliczania opłaty równowartości 40 Euro z tytułu rekompensaty za koszty odzyskania należności niezapłaconych przez dłużnika w terminie. Jeżeli strony transakcji ustaliły w umowie, iż zapłata będzie spełniona w częściach, uprawnienia do odsetek ustawowych i rekompensaty będą przysługiwały do każdej niezapłaconej części.
8. Najemca zobowiązany jest do wpłaty na rzecz Wynajmującego nie później niż w dniu zawarcia umowy, kaucji gwarancyjnej stanowiącej równowartość jednomiesięcznego czynszu, na rachunek bankowy Wynajmującego: PKO Bank Polski SA 96102053560000110201813963.
9. Kaucja gwarancyjna przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzenia szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu, odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
10. Celem realizacji roszczeń wynikających z ust. 12 Wynajmujący może dokonać potrąceń z kaucji gwarancyjnej Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji gwarancyjnej. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji w trakcie umowy najmu na cele określone w ust. 12, Najemca zobowiązany jest uzupełnić ją do wysokości określonej w ust. 11 w terminie 15 dni od otrzymania pisemnego wezwania.
11. W przypadku niezuzupełnienia kaucji w terminie określonym w ust.13, Wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
12. W przypadku braku roszczeń Wynajmującego w stosunku do Najemcy w dacie zwrotu lokalu

kaucja w wysokości określonej w ust. 11 podlega zwrotowi w terminie 30 dni, od daty zwrotu lokalu w skazanej w protokole zdawczo-odbiorczym.

#### § 4

Najemca odpowiedzialny jest za stan sanitarno-porządkowy w wynajmowanym pomieszczeniu, zabezpieczenie przedmiotu najmu przed włamaniem i kradzieżą oraz obowiązany jest przestrzegać przepisów bhp., p. poż. i ochrony środowiska.

#### § 5

1. Strony postanawiają, że Najemca własnym staraniem i na własny koszt będzie utrzymywał przedmiot najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, ponadto Najemca odpowiedzialny jest za wszelkie uszkodzenia powstałe z jego winy.
2. Planowane przez Najemcę modernizacje, adaptacje budowlane lub przebudowy wymagają każdorazowo pisemnej zgody Wynajmującego i realizowane winny być zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego.
3. Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu dostęp do swoich urządzeń, znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach w celu usunięcia awarii oraz w innych uzasadnionych wypadkach.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym z wyłączeniem normalnego użytkowania niezwłocznie, nie później niż w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy najmu.
5. W przypadku opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za każdy miesiąc bezumownego korzystania w wysokości dwukrotności czynszu najmu z dnia zakończenia stosunku najmu, za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Odszkodowanie za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu będzie płatne najpóźniej do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym Najemca bezumownie korzystał z lokalu. Jeśli Najemca korzystał z lokalu w danym miesiącu przez okres krótszy niż pełen miesiąc, odszkodowanie należy się w wysokości proporcjonalnej do ilości dni, w których bezumowne korzystanie z lokalu miało miejsce, liczonej według wzoru  $a = b * 2 * (c : d)$ , gdzie „a” oznacza wysokość należnego odszkodowania, „b” wysokość czynszu z dnia zakończenia stosunku najmu, „c” ilość dni bezumownego korzystania z lokalu, „d” ilość dni w miesiącu, w którym bezumowne korzystanie z lokalu miało miejsce. W przypadku wystąpienia opóźnienia z zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie, a kolejne wpłaty, niezależnie od tytułu wskazanego za ich podstawę, będą w pierwszej kolejności zarachowane przez Wynajmującego na zapłatę odsetek, a w dalszej na należność główną, na co Najemca wyraża zgodę.
6. Zwrot przedmiotu umowy najmu Wynajmującemu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### § 6

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać w przedmiocie umowy jakichkolwiek zmian lub prac remontowo-budowlanych, w szczególności przeprowadzać remontów, prac adaptacyjnych lub ulepszących i robót wewnętrznych.
2. Po uzyskaniu zgody Wynajmującego o której mowa w ust. 1, Najemca wykonuje je na własny

koszt.

3. Ewentualne zasady rozliczeń nakładów dokonanych przez Najemcę w przedmiocie najmu zostaną uregulowane według reguł określonych pomiędzy Stronami odrębną umową, która zostanie zawarta po upływie okresu obowiązywania niniejszej umowy najmu.

#### § 7

Najemca nie może oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować.

#### § 8

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
2. Najemca może z ważnych powodów wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wypowiedzenie umowy winno być dokonane na piśmie ze wskazaniem przyczyny wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca naruszy warunki umowy, a w szczególności, gdy Najemca:
  - 1) będzie używał przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową,
  - 2) odda przedmiot umowy w podnajem albo do bezpłatnego używania osobie trzeciej,
  - 3) będzie zalegał z płatnością czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

#### § 9

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego, Ustawy z dnia 21.08.1997 roku o gospodarce nieruchomościami, Ustawy z dnia 08.03.1990 r. o samorządzie gminnym.

#### § 10

Spory wynikłe z niniejszej umowy rozpatrywane będą przez Sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

#### § 11

Zmiany umowy, z wyjątkiem okoliczności określonych w § 3 ust 8 i 9, wymagają zawarcia aneksu pod rygorem nieważności.

#### §12

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

#### §13

Integralną część umowy stanowią:

- załącznik nr 1 - Kalkulacja czynszu.
- załącznik nr 2 - Protokół zdawczo - odbiorczy.
- załącznik nr 3 – Oferta
- załącznik nr 4 - Oświadczenie o akceptacji faktur wystawionych i przesyłanych w formie elektronicznej.

- załącznik nr 5 – Klauzula RODO

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**