

UMOWA NAJMU NR
(WZÓR)

zawarta w dniu roku w Częstochowie pomiędzy:

Hala Sportowa Częstochowa Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Częstochowie, przy ul. Śląskiej 11/13, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Częstochowie XVII Wydział Gospodarczy – KRS pod numerem 0000216702 NIP:5732581097, o kapitale zakładowym 54 000 złotych, reprezentowana przez Prezesa Zarządu **Damiana Lewandowskiego** zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**,

a

.....
.....
.....
.....
.....
.....

zwanym/ną dalej NAJEMCĄ,

zgodnie z wynikiem przetargu nieograniczonego, na najem 5 lokali użytkowych z przeznaczeniem na działalność biurowo – konferencyjną z dnia o następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jest Podmiotem zarządzającym Halą Sportową Częstochowa przy ul. Żużlowej 4 w Częstochowie
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, iż posiada 5 lokali użytkowych, zwane dalej „lokalami”, położone na terenie Hali Sportowej Częstochowa przy ul. Żużlowej 4 w Częstochowie, zwaną dalej „Halą”.
3. Powierzchnia łączna lokali wynosi 1 081,19 m² (metrów kwadratowych), na którą składają się lokal użytkowy położony na parterze o pow. 528,31 m², lokale użytkowe położone na II piętrze o pow. 64,04 m², 153,20 m², 138,45 m², 197,19 m².

4. Lokale nie są obciążone prawami osób trzecich, długami ani ograniczeniami w rozporządzaniu.
5. NAJEMCA oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokali i nie wnosi w tym zakresie zastrzeżeń.

§ 2

1. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY, a NAJEMCA przyjmuje lokale do używania od dnia protokolarnego przekazania lokali, przy czym ewentualna zwłoka NAJEMCY w przyjęciu lokali nie modyfikuje okresu obowiązywania umowy wskazanego w § 10 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Plany lokali stanowią załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
3. Opis stanu technicznego lokali, rodzaj i stan techniczny instalacji oraz urządzeń znajdujących się w lokalach zostanie dokonany w protokole zdawczo – odbiorczym.
4. Stan lokali opisany w protokole, o którym mowa w § 2 ust.3 niniejszej umowy będzie stanowił podstawę przy rozliczeniu stron po zakończeniu umowy najmu i po wydaniu lokalu przez NAJEMCĘ według reguł określonych w § 12 i 14 niniejszej umowy.

§ 3

1. Lokale będą wykorzystywane na prowadzenie działalności biurowo – konferencyjnej.
2. Zmiana branży wymaga uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej.

Obowiązki i prawa stron

§ 4

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w lokalach, umożliwiających NAJEMCY korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości.
2. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno - kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania i elektrycznej spowodowanej działaniem NAJEMCY, osoby trzeciej lub siły wyższej.

3. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody w majątku NAJEMCY znajdującym się w lokalach oraz za jakiejkolwiek szkody wyrządzone przez NAJEMCĘ osobom trzecim. Skutki szkody usuwa NAJEMCA we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 5

1. NAJEMCA zobowiązuje się do:

- 1) używania wynajętych lokali zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 niniejszej umowy,
- 2) dbałości o estetykę i wystrój lokali, dostosowanych do uzasadnionych wymagań WYNAJMUJĄCEGO,
- 3) przestrzegania porządku i czystości w obiekcie, zgodnie z obowiązującymi przepisami, a zwłaszcza wymogami Inspekcji Sanitarnej,
- 4) przestrzegania obowiązujących przepisów określających zasady prowadzenia działalności, opisanej w § 3 niniejszej umowy,
- 5) niedokonywania bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO zmian naruszających w sposób trwały substancję lokali, a w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza lokali,
- 6) nieoddawania lokali w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub części bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń,
- 8) przestrzegania aktualnie obowiązującego regulaminu Hali, wywieszonego na tablicach ogłoszeń na terenie Hali Sportowej Częstochowa w Częstochowie przy ul. Żużlowej 4.
- 9) nieumieszczania na obiekcie oraz na terenie pasażu szyldów, neonów, reklam i innych oznaczeń NAJEMCY oraz osób trzecich bez uprzedniej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
- 10) pisemnego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonanej innej czynności, której skutkiem będzie zmiana osoby NAJEMCY – w terminie 7 dni od dnia ich dokonania.

2. Zabezpieczenie lokali przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie wyposażenia lokali wraz z towarem spoczywa wyłącznie na NAJEMCY i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

3. WYNAJMUJĄCY nie ponosi również odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia NAJEMCY znajdującego się przed lokalami, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
4. NAJEMCA zobowiązany jest na własny koszt dostosować lokale do działalności biurowo – konferencyjnej.

§ 6

1. NAJEMCA zobowiązany jest do wykonania na własny koszt i we własnym zakresie następujących bieżących napraw lokalu i jego wyposażenia:
 - 1) bieżącej konserwacji i naprawy posadzek z gresu,
 - 2) napraw zamków i zamknięć okien i drzwi/rolet,
 - 3) bieżącej konserwacji, naprawy lub wymiany umywalki wraz z elektrycznym ogrzewaczem wody, instalacji grzewczej (ogrzewacz konwektorowy) oraz innych urządzeń, w które lokale są wyposażone,
 - 4) uzupełniania oświetlenia w lokalach,
 - 5) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - 6) naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej w lokalach, poczynając od licznika energii,
 - 7) utrzymania w należyтым stanie urządzeń wentylacyjnych,
 - 8) odnawiania lokali w okresach gwarantujących utrzymanie lokali w należytej czystości, zgodnie z dyspozycją WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokali i przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.

§ 7

1. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie potrzeba wykonania napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA obowiązany jest:
 - 1) niezwłocznie powiadomić o tym WYNAJMUJĄCEGO na piśmie,
 - 2) udostępnić WYNAJMUJĄCEMU swobodny dostęp do lokali w zakresie umożliwiającym dokonanie napraw lub remontu – najpóźniej w czternaście dni po zawiadomieniu, a w przypadku awarii niezwłocznie.
2. W przypadku niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków wynikających z § 7 ust. 1 niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek działania lub zaniechania NAJEMCY.
3. W przypadku zaniechania lub zwłoki w dokonaniu napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA może wykonać we własnym zakresie

- naprawy na koszt WYNAJMUJĄCEGO i według swego wyboru żądać zapłaty powstałej z tego tytułu należności lub potrącić ją z czynszu.
4. Za czas wyłączenia części lokali z używania z przyczyn określonych w niniejszym paragrafie, NAJEMCY przysługuje zwolnienie z opłat czynszowych lub ich obniżenie w zależności od czasu i zakresu prac remontowych, za wyjątkiem niedopełnienia przez NAJEMCĘ obowiązków, o których mowa w § 7 ust.1 pkt 1 niniejszej umowy.

Czynsz

§ 8

1. NAJEMCA z tytułu najmu lokalu zobowiązany jest płacić WYNAJMUJĄCEMU czynsz w wysokości ... zł (**słownie: ... złotych**) **netto** za 1 m² powierzchni użytkowej miesięcznie.
2. Ogółem czynsz z tytułu najmu lokalu wynosi ... zł **netto** miesięcznie.
3. Czynsz, określony w § 8 ust. 1 i 2 niniejszej umowy nie obejmuje podatku od towarów i usług, który zostanie dodany według stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
4. Czynsz z tytułu najmu określony w § 8 ust. 2 i 3 płatny jest z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na konto WYNAJMUJĄCEGO – w **Banku ING BANK ŚLĄSKI SA nr konta 90 1050 1142 1000 0022 0629 4239**, niezależnie od otrzymania przez NAJEMCĘ faktury.
5. W przypadku nieuregulowania należności w terminie WYNAJMUJĄCY będzie naliczał ustawowe odsetki za każdy dzień opóźnienia.
6. NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur bez podpisu odbiorcy.
7. Do doręczania faktur stosuje się odpowiednio postanowienia § 15 ust. 3 niniejszej umowy.
8. W przypadku zalegania lub opóźniania 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.
9. Czynsz z tytułu najmu za okres od dnia 13 października 2014 roku do dnia 31 października 2014 roku zostanie proporcjonalnie ustalony w oparciu o termin obowiązywania niniejszej umowy oraz wartość czynszu wskazaną w § 8 ust. 1 i 2 niniejszej umowy.

§ 9

1. Niezależnie od czynszu określonego w § 8 niniejszej umowy, NAJEMCA zobowiązuje się do zapłaty na rzecz WYNAJMUJĄCEGO opłat z tytułu pobranej energii elektrycznej w/g wskazań licznika, zgodnie ze stawkami ustalonymi przez zakład energetyczny.
2. Opłaty za pobraną energię elektryczną wnoszone będą na konto WYNAJMUJĄCEGO wskazane w § 8 ust. 4 niniejszej umowy, w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, po doręczeniu refaktury. Przepis § 8 ust. 5 niniejszej umowy stosuje się odpowiednio.
3. Zmiana stawek opłat za pobraną energię elektryczną nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

Czas trwania umowy

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta **na czas oznaczony tj. od dnia 13 października 2014 roku do dnia 31 grudnia 2015.**
2. Termin rozpoczęcia obowiązywania umowy określony w § 10 ust. 1 niniejszej umowy ulegnie przesunięciu w przypadku przedłużenia się procedury wyboru najkorzystniejszej oferty i podpisywania umowy.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

Rozwiązanie umowy

§ 11

1. WYNAJMUJĄCY może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia), z winy NAJEMCY w przypadku rażącego naruszenia przez NAJEMCĘ warunków umowy, a w szczególności:
 - 1) zwłoki z zapłatą za dwa okresy płatności czynszu po bezskutecznym upływie 30-dniowego terminu udzielonego NAJEMCY do zapłaty tych opłat,
 - 2) niewywiązania się z obowiązku wskazanego w § 17 ust.2 niniejszej umowy, w terminie w tym paragrafie wskazanym,

- 3) dopuszczenia się samowoli budowlanej stwierdzonej przez właściwy organ lub rażącego naruszenia § 5 ust. 1 pkt 5 niniejszej umowy,
 - 4) oddania wynajętych lokali w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części, bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 5) w przypadku uporczywego nieprzestrzegania obowiązujących przepisów, określonych w § 5 ust. 1 pkt. 2, 3, 8 i 9 niniejszej umowy,
 - 6) w przypadku złożenia fałszywego oświadczenia lub innych dokumentów poświadczających nieprawdę, bądź zatajenia istotnych okoliczności, mających wpływ na zawarcie stosunku najmu, skazania prawomocnym wyrokiem sądowym w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
 - 7) w przypadku, gdy wystąpią zdarzenia faktyczne i prawne mogące uniemożliwić wykonywanie niniejszej umowy, w szczególności wszczęcie przeciwko NAJEMCY postępowania upadłościowego, likwidacyjnego, egzekucyjnego, wykreślenie z ewidencji działalności gospodarczej lub z właściwego rejestru sądowego, rozwiązanie spółki cywilnej w ramach której działał Najemca lub złożenie wniosku o otwarcie postępowania układowego z wierzycielami,
2. WYNAJMUJĄCY może ponadto rozwiązać umowę za jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku, gdy NAJEMCA:
 - 1) zaniedbał obowiązku powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO, o którym mowa w § 5 ust. 1 pkt 10 niniejszej umowy,
 - 2) używa lokali, będących przedmiotem niniejszej umowy, niezgodnie z umową lub z ich przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzi w nim działalność inną niż określona w § 3 niniejszej umowy.
 3. 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.
 4. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia.
 5. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

Obowiązki stron po rozwiązaniu umowy

§ 12

1. NAJEMCA zobowiązuje się do opróżnienia lokali i wydania ich WYNAJMUJĄCEMU w dniu wygaśnięcia umowy najmu lub w terminie 14 dni od daty jej rozwiązania.
2. Zwrot lokali po zakończeniu niniejszej umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez obie strony niniejszej umowy. W razie odmowy podpisania tego protokołu przez NAJEMCĘ, NAJEMCĘ obciążają wszelkie konsekwencje wynikające z treści protokołu podpisanego wyłącznie przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. Zwracane lokale winny zostać opróżnione z wszelkich rzeczy należących do NAJEMCY – pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt NAJEMCY, o ile NAJEMCA nie usunie ich z lokali w terminie najpóźniej 15 dni od upływu terminów, wskazanych w § 12 ust. 1 niniejszej umowy. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalach rzeczy traktowane będą jako porzucone przez NAJEMCĘ.

§ 13

W przypadku niewydania i nieopróźnienia lokali w terminie, o którym mowa w § 12 ust. 1, WYNAJMUJĄCY naliczać będzie kary umowne w wysokości 900 zł (słownie: dziewięćset złotych) za każdy dzień bezumownego korzystania z lokali.

§ 14

1. Po rozwiązaniu umowy najmu NAJEMCA zobowiązuje się do wydania WYNAJMUJĄCEMU lokali w stanie niepogorszonym. NAJEMCA nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokali będące efektem prawidłowej eksploatacji.
2. W przypadku stwierdzenia w lokalach uszkodzeń, koszty napraw poniesie NAJEMCA.
3. WYNAJMUJĄCY może żądać przywrócenia lokali do stanu poprzedniego, jeżeli NAJEMCA poczynił w nim zmiany bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCY nie służą roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO o zwrot nakładów mających na celu przystosowanie lokali do jego indywidualnych potrzeb.

Doręczenia

§ 15

1. Wszelkie pisma doręczane będą stronom pod adres:
 - 1) WYNAJMUJĄCY- Hala Sportowa Częstochowa Sp. z o.o.,
ul. Żużłowa 4, 42-202 Częstochowa,
 - 2) NAJEMCA -
w lokalu – NAJEMCY lub jego Pracownikowi.
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w § 15 ust. 1 niniejszej umowy uznaje się za doręczone.
3. Pismo przesłane stronie pod adres, określony w § 15 ust. 1 niniejszej umowy awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

Postanowienia końcowe

§ 16

1. Dla zabezpieczenia roszczeń WYNAJMUJĄCEGO z tytułu wyrządzonych przez NAJEMCĘ szkód w lokalach, pogorszenia stanu lokali, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, kar umownych przewidzianych w § 13 niniejszej umowy i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez NAJEMCĘ zobowiązań umownych, NAJEMCA zobowiązany jest w dniu zawarcia umowy do wpłacenia na konto WYNAJMUJĄCEGO – Hala Sportowa Częstochowa w **Banku ING BANK ŚLĄSKI SA nr konta 90 1050 1142 1000 0022 0629 4239** **kaucji** w wysokości odpowiadającej 3 – miesięcznemu czynszowi łącznie z podatkiem VAT, tj. w kwocie ... **zł (słownie: ... złotych)**.
2. WYNAJMUJĄCY może dokonać potrącenia z kaucji bezspornych należności, o których mowa w § 16 ust. 1 niniejszej umowy, a NAJEMCA wyraża na to zgodę.
3. W czasie trwania najmu, NAJEMCA nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
4. W przypadku, gdy WYNAJMUJĄCY nie ma w stosunku do NAJEMCY żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokali lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.

5. W przypadku niezapłacenia przez NAJEMCĘ należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, opłat za świadczenia dodatkowe i kar umownych, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastawu na rzeczach NAJEMCY wniesionych do lokalu przez NAJEMCĘ. Prawo zastawu przysługuje w wypadku, gdy kaucja nie zabezpiecza roszczeń WYNAJMUJĄCEGO.
6. W razie nieuiszczenia należności w terminie, WYNAJMUJĄCY ma prawo sprzedać rzeczy będące przedmiotem zastawu po upływie trzech miesięcy od dnia objęcia ich w posiadanie i zaliczenia uzyskanych z tego tytułu kwot na poczet zadłużenia NAJEMCY. Ewentualna nadwyżka będzie podlegać zwrotowi.
7. Objęcie rzeczy będących przedmiotem zastawu w posiadanie będzie dokonane w obecności NAJEMCY i z czynności tej zostanie sporządzony protokół ustalający wartość poszczególnych rzeczy. Objęcie w posiadanie ruchomości może nastąpić także pod nieobecność NAJEMCY, który nie stawiał się mimo prawidłowego zawiadomienia go o przedmiotowej czynności.

§ 17

1. NAJEMCA zobowiązuje się do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 ust. 4 i 5 k.p.c. w zakresie:
 - 1) wydania i opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu w terminach określonych w § 12 ust.1 niniejszej umowy,
 - 2) do zapłaty czynszu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu, określonego w § 8 ust. 1 i 2, w terminie określonym w umowie – co do kwoty będącej równowartością sześciomiesięcznego czynszu.
2. Przedmiotowe oświadczenie NAJEMCA zobowiązuje się dostarczyć do WYNAJMUJĄCEGO w terminie 15 dni, od daty zawarcia niniejszej umowy, pod rygorem jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia.
3. Strony ustalają, że WYNAJMUJĄCY będzie miał prawo wystąpienia o nadanie klauzuli wykonalności aktowi wskazanemu w § 17 ust. 1 niniejszej umowy w terminie do 12 miesięcy od daty wypowiedzenia lub ustania umowy.

4. Należność za sporządzenie aktu o dobrowolnym poddaniu się egzekucji i inne opłaty pobrane przez notariusza reguluje NAJEMCA.
5. W przypadku zmiany podmiotu stosunku najmu na wniosek NAJEMCY, koszty zawarcia kolejnego aktu, o którym mowa w § 17 ust. 1 niniejszej umowy, obciążają w całości NAJEMCĘ.

§ 18

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową odpowiednie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA