

## Umowa

Zawarta w dniu ... ..r. pomiędzy:

**Miastem Opole – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji** z siedzibą: ul. Barlickiego 13, 45-083 Opole, REGON: 000828874, NIP: 754-033-77-29 zwanym w treści umowy „Wynajmującym”, utworzonym na mocy uchwały Rady Miasta Opola z dnia 06.07.2006 r. nr LXVI/767/06 reprezentowanym przez:  
... .. - Dyrektora MOSiR,

a ..., zwanym w treści umowy „Najemcą”,

o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania, lokal użytkowy, ... w budynku przy ul. ... w Opolu znajdujący się na działce ew. nr ..., obręb Opole, usytuowany ... o powierzchni ogólnej ... m<sup>2</sup>, zwany dalej lokalem.

### § 2

1. Wynajmujący oświadcza, że nieruchomość oraz lokal, o których mowa w § 1 niniejszej umowy, nie są obciążone jakimikolwiek prawami osób trzecich.
2. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy po dostarczeniu oświadczenia, o którym mowa w § 14 ust. 1.

### § 3

1. Lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę w celu prowadzenia w nim działalności: ... .
2. Każdorazowa zmiana przeznaczenia lokalu, wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym wymiarów i miejsca może zamieścić informację o rodzaju prowadzonej działalności. Zabrania się bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego umieszczania szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń Najemcy na nieruchomości (poza lokalem) oraz na częściach wspólnych nieruchomości.

#### § 4

Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania lokalu z należytą starannością, i prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa,
- 2) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości,
- 3) nie dokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza,
- 4) nie oddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części,
- 5) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej lub o dokonaniu innej czynności np. zmiana adresu terminie 7 dni od dnia ich dokonania,
- 6) przestrzegania regulaminu obiektu,
- 7) uzyskania wymaganych prawem pozwoleń, jeżeli dla dokonania danej czynności przez Najemcę takie pozwolenia będą konieczne,
- 8) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych.

#### § 5

Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw w lokalu oraz uzupełniania zużytych elementów oświetlenia.

#### § 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z energii elektrycznej, ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody, dźwigu osobowego, ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami Najemcy.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie lokalu przed kradzieżą i włamaniem oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.

#### § 7

W przypadku awarii instalacji pozostających na wyposażeniu lokalu Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu Wynajmującemu.

## § 8

1. Strony ustalają miesięczny czynsz najmu w kwocie netto ... zł (słownie: ... .../100 złotych), co odpowiada stawce netto ... zł (słownie: ... .../100 złotych) za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, tj. Kwota czynszu będzie każdorazowo powiększona o podatek VAT, ustalony według obowiązującej stawki, która w dniu zawarcia umowy wynosi 23%. Kwota miesięcznego czynszu wraz z podatkiem VAT wynosi ... zł (słownie: ... .../100 złotych) zł, w tym VAT ... zł (słownie: dwadzieścia dziewięć 07/100 złotych).
2. Wpłaty z tytułu czynszu należy dokonywać z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca gotówką w kasie Miejskiego Ośrodka Sportu i rekreacji w Opolu, ul. Barlickiego 13 lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 09 1160 2202 0000 0002 1544 7245. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
3. Z zastrzeżeniem treści kolejnego ust. 4, niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego miesięczną/e opłatę stałą/opłaty za świadczenia dodatkowe\*\*/ za:
  - dostarczanie wody i odbiór ścieków, w kwocie ... zł (słownie: ... .../100 złotych) netto. Po zamontowaniu przez Wynajmującego licznika (liczników) poboru wody opłata ta będzie obliczana proporcjonalnie w stosunku do obciążenia całego obiektu za pobór wody i odbiór ścieków.
  - dostarczanie energii elektrycznej, w kwocie ... zł (słownie: ... .../100 złotych) netto. Po zamontowaniu przez Wynajmującego licznika (liczników) poboru energii elektrycznej opłata ta będzie obliczana proporcjonalnie w stosunku do obciążenia całego obiektu za pobór energii elektrycznej.
  - wywóz odpadów komunalnych, inne media i opłaty, w kwocie ... zł (słownie: ... .../100 złotych) netto,do powyższych opłat doliczany będzie podatek od towarów i usług wg właściwej stawki, która aktualnie wynosi 23%.

W przypadku zmiany stawek opłat za w/w opłaty stałe/opłaty świadczenia dodatkowe wynikającej z przyczyn niezależnych od Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek, po każdorazowym pisemnym zawiadomieniu go przez Wynajmującego. Zmiana wysokości opłat za świadczenia dodatkowe dokonana w powyższym trybie nie stanowi zmiany umowy.
4. W przypadku zawarcia przez Najemcę umów z dostawcami mediów we własnym zakresie, za odpowiednie świadczenia dodatkowe opłaty określone w ust. 3 nie będą pobierane przez Wynajmującego.
5. Opłaty za świadczenia dodatkowe płatne są na podstawie comiesięcznych faktur VAT wystawianych przez Wynajmującego, w terminie określonym w tych fakturach - gotówką w kasie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Opolu, ul. Barlickiego 13 lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 09 1160 2202 0000 0002 1544 7245. W przypadku dokonywania płatności przelewem za datę dokonania zapłaty uważać się będzie datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do przesyłania faktur za czynsz i świadczenia dodatkowe za pośrednictwem poczty elektronicznej, w formacie PDF, na adres: ..., o ile nie zostaną odebrane i pokwitowane przez Najemcę osobiście.

7. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu, opłat stałych lub opłat za świadczenia dodatkowe przekraczające dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
8. W przypadku nie uiszczenia czynszu, opłat stałych lub opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
9. W przypadku zalegania lub opóźniania się przez Najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, jeśli Najemca nie wskaże, za co płaci, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący zalicza w pierwszej kolejności na: koszty związane z dochodzeniem należności, odsetki z tytułu opóźnienia, zaległe opłaty główne i opłaty bieżące.
10. W przypadku korzystania z lokalu bez tytułu prawnego naliczana będzie kara za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% kwoty czynszu brutto miesięcznie, wg stawki obowiązującej w ostatnim miesiącu obowiązywania umowy. Kara naliczana i pobierana będzie za pełny miesiąc, również w przypadku wydania lokalu w trakcie danego miesiąca.

## **§ 9**

1. Czynsz najmu, opłaty stałe, opłata za inne świadczenia podlegają corocznej waloryzacji. Zmiana wysokości czynszu, opłat stałych, opłat za inne świadczenia następuje za jednomiesięcznym pisemnym powiadomieniem Najemcy przez Wynajmującego – zmiany w tym trybie nie stanowią zmiany warunków umowy.
2. Zmiany, o których mowa w ust. 1, następują nie częściej niż raz w roku i dokonywane są one w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

## **§ 10**

Umowę niniejszą Strony zawierają na czas od ... do ... r.

## **§ 11**

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu na rzecz Wynajmującego lokalu w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Podstawę do ustalenia stanu technicznego zwracanego lokalu stanowić będzie porównanie stanu lokalu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 2 niniejszej umowy i protokołu, o którym mowa w ust. 2.
2. Zwrot lokalu 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. Zwracany lokal winien zostać opróżniony z wszelkich rzeczy należących do Najemcy – pod rygorem ich usunięcia przez Wynajmującego na koszt Najemcy, o ile Najemca nie usunie

ich z lokalu w terminie najpóźniej jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego. Po upływie tego terminu pozostawione w lokalu rzeczy traktowane będą, jako porzucone przez Najemcę.

## § 12

1. Wszelkie pisma kierowane do Wynajmującego będą doręczane na adres:  
45-083 Opole, ul. Barlickiego 13  
zaś do Najemcy – na adres :  
....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie zmianie powyższych adresów, pod rygorem uznania korespondencji wysłanej na dotychczasowy adres za skutecznie doręczoną.
3. Korespondencja doręczana będzie za pisemnym poświadczeniem odbioru lub wysłana pocztą za zwrotnym poświadczeniem odbioru.

## § 13

1. Tytułem zabezpieczenia terminowego uiszczania czynszu, opłat stałych, opłat za świadczenia dodatkowe wynikających z umowy, Najemca uiszczył kaucję pieniężną w wysokości równej trzymiesięcznemu czynszowi, obejmującego czynsz brutto w wysokości ... zł.
2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i opłat za świadczenia dodatkowe, kary z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz innych roszczeń wynikających z nie dotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, z tytułów, o których mowa w ust. 2, na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do wysokości określonej w ust. 1 - w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania od Wynajmującego.
5. W czasie trwania najmu Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. 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 lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
7. Dokonanie jakichkolwiek zmian trwale i nietrwale związanych z lokalem wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wysokość ani charakter nakładów poniesionych na zagospodarowanie lokalu nie będzie stanowić podstawy do domagania się zawarcia kolejnej umowy najmu, jak również do zgłaszania przez najemcę jakichkolwiek innych roszczeń, w tym o zwrot nakładów wobec Wynajmującego po wygaśnięciu umowy.

### § 14

1. Najemca zobowiązuje się do poddania rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kodeksu postępowania cywilnego, zgodnie z oświadczeniem, którego przykładowy wzór stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
2. Oświadczenie, o którym mowa w ust. 1, Najemca złoży w formie aktu notarialnego w terminie 10 dni licząc od dnia podpisania umowy i stanowi warunek jej skutecznego zawarcia. Niedostarczenie oświadczenia w podanym terminie oznacza, że umowa nie została zawarta.
3. Koszt zawarcia aktu notarialnego, o którym mowa w ust. 1, ponosi Najemca.

### § 15

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

### § 16

Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego.

### § 17

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

### § 18

Załączniki przywołane w treści niniejszej umowy stanowią jej integralną część.

### § 19

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

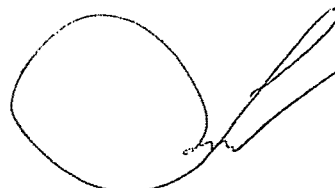
Najemca

Wynajmujący

.....

.....

\*opłaty stałe dotyczą tylko lokali biurowych  
\*\*niepotrzebne skreślić



Radca Prawny  
Magdalena Michalska  
OP 1120