**Załącznik nr 3**

Projekt Umowy Najmu Lokalu Użytkowego

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NR

zawarta w dniu r.

pomiędzy:

Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnym „Słowianka" Sp. z o.o.

UL Słowiańska 14, 66-400 Gorzów Wlkp.

reprezentowanym przez:

Joannę Kasprzak-Perka - Prezesa Zarządu

Agnieszkę Surmacz – Wiceprezesa Zarządu,

zwanym w dalszej części umowy Wynajmującym

a

…………………………………………………………………..

zwanym w dalszej części umowy Najemcą

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, ze jest jedynym właścicielem nieruchomości gruntowej przy ulicy Słowiańskiej 14, na której posadowiony jest kompleks Centrum Sportowo-Rehabilitacyjnego „Słowianka" Sp. z o.o., w którym znajduje się między innymi budynek z krytą pływalnią.
2. Wynajmujący oświadcza, ze w budynku opisanym w §1 ust. 1, na pierwszym piętrze, znajduje się lokal użytkowy o łącznej powierzchni 179,79 m2, określony w dalszej części umowy jako "lokal", oznaczony kolorem czerwonym na mapce, stanowiącej Załącznik Nr 5 do niniejszej umowy.

§ 2

 1.Wynajmujący oddaje do używania nieruchomość - lokal, o którym mowa w § 1 umowy,
a najemca lokal ten przyjmuje w najem.

2.Najemca obejmując lokal użytkowy zobowiązuje się wykorzystać go zgodnie z opisem wskazanym w § 3. Zmiana przeznaczenia lokalu wymaga zgody Wynajmującego udzielonej w formie pisemnej.

3.Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.

4.Stan techniczny przedmiotu najmu wraz z ewentualnym wyposażeniem oraz znajdujących się w nim instalacji zostanie określony w protokole przekazania sporządzonym przez obie strony w chwili wydania przedmiotu najmu.

5.Po wygaśnięciu umowy z uwagi na termin na jaki została zawarta Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia umowy na następny okres nie przekraczający 5 lat.

§ 3

1. W lokalu objętym umową najmu Najemca prowadzić będzie działalność gospodarczą w zakresie:

……………………………………………………………………………………………

1. Najemca może prowadzić swoje usługi we wszystkie dni tygodnia w godzinach funkcjonowania obiektu basenowego.
2. Najemca dokona adaptacji najętego pomieszczenia na swój koszt w zakresie szczegółowo uzgodnionym z Wynajmującym. Wszelkie prace remontowe wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Po wygaśnięciu, rozwiązaniu umowy Wynajmujący może według własnego uznania:
- zatrzymać bez zapłaty wykonane adaptacje i wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę które są na trwale związane z lokalem i stanowią część składową w rozumieniu art.47 §2 k.c. Najemca bowiem nie będzie uprawniony do zwrotu równowartości nakładów po zakończeniu umowy najmu. Koszt poniesienia nakładów jest wyłącznym kosztem Najemcy poczynionym w jego interesie i na jego wniosek.

 - zażądać przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego.

1. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
2. Najemca zrzeka się roszczeń o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na lokal.

§ 4

1. W celu umożliwienia prowadzenia działalności gospodarczej przez Najemcę, Wynajmujący zapewni dostęp do energii elektrycznej, ogrzewania pomieszczeń, wody, odprowadzenia ścieków, telefonu na następujących warunkach:

- Najemca ustawi na swój koszt pojemniki na śmieci na podstawie zawartej odrębnie

umowy z firmą prowadzącą wywóz nieczystości,

* rozliczenie ogrzewania pomieszczeń następować będzie ryczałtowo w terminach miesięcznych wg stawki obowiązującej w CSR „Słowianka" Sp. z o.o. wyliczanej co roku na podstawie rzeczywiście zużytej energii cieplnej w roku poprzednim. Zapłacone kwoty zaliczkowo podlegają korekcie po zakończeniu każdego roku i przeliczeniu po stawce rzeczywistej za 1 m

- dostęp do telefonu rozliczany z uwzględnieniem innych kosztów abonamentowych według otrzymanego bilingu od operatora telefonii. (Zostawiamy ten zapis, bo lokale są rozliczane)

1. Sposób płatności za dostarczone media określony został w §5 ust.
2. Przerwy w dostawie usług wymienionych w § 4 ust. 1 z przyczyn nie leżących po stronie Wynajmującego nie uprawniają Najemcy do jakichkolwiek roszczeń w stosunku do Wynajmującego

§ 5

1.Tytułem czynszu Najemca płacić będzie kwotę zł miesięcznie powiększoną o
podatek VAT poczynając od dnia protokolarnego przekazania lokalu z zastrzeżeniem ust.2

2.Faktura winna być wystawiona z góry do 10 —go dnia danego miesiąca, a płatność winna nastąpić w 7 dniach od dnia otrzymania faktury.

3.Za dostarczone media Najemca zapłaci w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego na podstawie wskazań licznika (energia elektryczna , woda i ścieki), otrzymanego bilingu rozmów telefonicznych oraz ustalonej stawki za ogrzanie lokalu.

4.Czynsz najmu będzie podwyższony raz do roku o wysokość wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny. Waloryzacja nie wymaga aneksu do umowy. Termin pierwszej waloryzacji nastąpi z dniem 01.01.2024 r.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do:

1. użytkowania lokalu zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w umowie i z należytą starannością,
2. przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP, p.poz., (łącznie z wyposażeniem lokalu w gaśnice i sprzęt p.poż. ) oraz prowadzić działalność w sposób nieuciążliwy dla otoczenia,
3. niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego jakichkolwiek zmian naruszających konstrukcję ( w stosunku do stanu otrzymanego w dniu protokolarnego przekazania),
4. ubezpieczenia na swój koszt wszelkich urządzeń i wyposażenia w lokalu, co tym samym zwalnia Wynajmującego od odpowiedzialności za ewentualne szkody powstałe w majątku Najemcy wskutek różnych zdarzeń losowych,
5. zawarcia umowy na odbiór nieczystości powstałych w trakcie prowadzonej działalności gospodarczej,
6. niezwłocznego udostępnienia lokalu w przypadku awarii urządzeń elektrycznych i hydraulicznych oraz innych zdarzeń losowych wymagających takiego dostępu,
7. do nie umieszczania w Lokalu szyldów, plakatów, neonów, reklam, napisów i innych oznaczeń Najemcy oraz osób trzecich bez uprzedniej zgody Wynajmującego

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie uszkodzenia przedmiotu najmu w wyniku zaniedbań własnych jaki przez osoby trzecie.

 3. Naprawi remontów w przedmiocie najmu Najemca dokonuje na koszt własny.

4. Umieszczenia reklam na obiekcie Najemca dokonuje na warunkach uzgodnionych z Wynajmującym na podstawie odrębnej umowy.

5. Najemca ma prawo podnajmowania lub oddawania w bezpłatne używanie osobom trzecim, całego lokalu lub jego części objętego niniejszą umową za zgodą Wynajmującego.

6. Najemca odpowiada za szkody wynikłe z powodu własnego zaniedbania obowiązku troski nad powierzonymi urządzeniami.

7. Najemca odpowiada za szkody, które powstały w wyniku podjętych przez niego prac budowlanych.

§7

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu oraz innych płatności związanych z najmem wraz z ewentualnymi kosztami związanymi z dochodzeniem roszczeń i odsetek z tytułu opóźnień w zapłacie należności Najemca złoży zabezpieczenie w postaci kaucji w wysokości 2‑

krotnego czynszu brutto (to jest zł słownie z1) według jego
wysokości na dzień podpisania umowy.

1. Kaucja zostanie wpłacona na konto Wynajmującego nr 40 8367 0000 0420 6743 1490 0001 w Lubuskim Banku Spółdzielczym w Międzyrzeczu w terminie 14 dni od dnia wydania lokalu Najemcy. Wynajmujący w terminie 7 dni ulokuje kwotę kaucji na odrębnym rachunku w formie lokaty.

Naliczone odsetki zwiększają wartość lokaty. Dla wpłaconych kaucji jak i uzyskanych odsetek z lokaty Wynajmujący prowadzi odrębną ewidencję. Po zakończeniu umowy następuje zwrot wpłaconej kaucji wraz z odsetkami.

1. Wynajmujący ma prawo, a Najemca się na to godzi, potrącić wszelkie nieuregulowane zobowiązania finansowe najemcy wynikające z niniejszej umowy z wpłaconej kaucji. Po dokonaniu powyższej czynności, Najemca ma obowiązek uzupełnienia wpłaconej kaucji w terminie 7 dni od zawiadomienia go o dokonanym potrąceniu. W przypadku braku uzupełnienia kaucji, Wynajmujący ma prawo do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym z przyczyn leżących po stronie najemcy.
2. W razie zerwania lokaty z przyczyn, o których mowa w ust.3. Wynajmujący w momencie uregulowania wszelkich zaległości oraz otrzymaniu środków uzupełniających kaucję do pełnej kwoty, jest zobowiązany ponownie założyć nową lokatę. Za okres korzystania z kaucji w celu zabezpieczenia powstałych zaległości płatniczych oraz za okres, w którym kaucja nie jest uzupełniona do pełnej kwoty , nie przysługują odsetki dla Wynajmującego.

§8

1. Umowę zawiera się na czas określony 5 lat począwszy od dnia zawarcia niniejszej umowy.
2. Wynajmujący może odstąpić od umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdy:

a/ najemca zalega z płaceniem czynszu lub innych zobowiązań płatniczych, za dwa okresy płatności i pomimo wezwania w dalszym ciągu ich nic reguluje,

b/ najemca użytkuje obiekt sprzecznie z ustaleniami niniejszej umowy, w szczególności nie uiszcza w całości w przepisanych terminach zobowiązań płatniczych wynikających z niniejszej umowy w sposób inny aniżeli w ust. a lub przekazuje lokal osobą trzecim na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, bez wymaganej zgody Wynajmującego a także będzie prowadził innego rodzaju działalność aniżeli zadeklarowana w niniejszej umowie bez zgody Wynajmującego,

c/ Najemca istotnie narusza postanowienia niniejszej umowy najmu i pomimo dodatkowego wezwania ze strony Wynajmującego i wyznaczenia odpowiedniego terminu na zaprzestanie naruszeń, nie zaprzestaje naruszania postanowień niniejszej umowy najmu,

d/ nie wykonuje na własny koszt niezbędnych napraw oraz konserwacji przedmiotu umowy przez co pogorszeniu ulega stan przedmiotu umowy,

e/ uchyla się od protokolarnego przejęcia przedmiotu umowy.

3. W przypadku rozwiązania niniejszej Umowy, Najemca usunie w terminie 7 dni od rozwiązania umowy wszelkie ruchomości i jakiekolwiek mienie Najemcy, którego usunięcie jest wymagane, a które nie zostanie usunięte w terminie opisanym w zdaniu pierwszym, będzie uważane za porzucone i według wyboru Wynajmującego, może zostać zatrzymane jako mienie Wynajmującego lub zostać usunięte z pomieszczenia przez Wynajmującego na koszt Najemcy.

4 W przypadku, gdy Najemca nie opuści przedmiotu najmu i nie wyda go na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego po wcześniejszym rozwiązaniu umowy, opłacać będzie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu od dnia utraty tytułu prawnego do dnia jego wydania Wynajmującemu, w wysokości dwukrotnej stawki czynszu wynikającej z niniejszej umowy.

§ 9

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 10

W przypadku sporów wynikłych z realizacji niniejszej umowy, sądem właściwym dla ich rozwiązania jest sąd właściwy dla miasta Gorzowa Wielkopolskiego.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

§ 12

Wszelkie ewentualne opłaty z tytułu zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 13

Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Wynajmujący: Najemca: