

## UMOWA.....(projekt)

### Najmu Kortów do Tenisa Ziemnego

Zawarta w dniu .....w Grodzisku Mazowieckim pomiędzy Ośrodkiem Sportu i Rekreacji Gminy Grodzisk Mazowiecki ul.Montwiłła 41

1. Mariusza Smysło Dyrektora
2. Agnieszka Osiadacz Głównego Księgowego

Zwanego w treści umowy „Wynajmującym”

A firmą.....

reprezentowaną przez:

Zwanym w treści umowy „Najemcą”

### PRZEDMIOT UMOWY I OŚWIADCZENIA STRON

#### §1

1.Wynajmujący jako posiadający w trwałym zarządzie nieruchomość oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka nr 58/3 o powierzchni 4230m<sup>2</sup> w obrębie 57, położoną w Grodzisku Mazowieckim przy ul.Montwiłła 41, obejmującą:

- dwa korty kryte do tenisa ziemnego
- dwa korty otwarte do tenisa ziemnego
- pawilon-sekretariat
- sanitariaty + magazyn sprzętu, wraz z niezbędną infrastrukturą.

oddaje je w najem Najemcy. Powyższa nieruchomość wraz z infrastrukturą będące przedmiotem najmu w dalszej części umowy zwane są nieruchomością „Kortami Tenisowymi”.

2. Najemca będzie wykorzystywał najmowaną nieruchomość „Korty Tenisowe” wyłącznie zgodnie z jego przeznaczeniem na prowadzenie działalności z zakresu kultury fizycznej. Godziny otwarcia ustala się w dni robocze od godziny 7:00 do 22:00, a w soboty i niedziele od godziny 7:00 do 22:00. Najemca może ustalić inne godziny otwarcia obiektu za pisemną zgodą Wynajmującego.

#### §2

1. Najemca oświadcza, że jest uprawniony do otrzymywania faktur VAT i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur bez swego podpisu.

Dane Najemcy są następujące:

Pełna nazwa i adres

....

2. Najemca zobowiązany jest uzyskać pozwolenia związane z przewidzianym niniejszą umową zakresem działalności sportowo-rekreacyjnej.

3. Najemca zobowiązuje się utrzymywać w okresie najmu wszelkie pozwolenia, zachowanie wymogów prawnych odnoszących się do prowadzonej działalności, spełnienia wszelkich wymogów prawnych związanych z utrzymaniem nieruchomości (w tym przepisów przeciwpożarowych) jak również utrzymać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności.

### **OBJĘCIE I ZADANIE LOKALU**

#### **§3**

1. Korty Tenisowe zostaną przekazane wraz z wyposażeniem.
2. Objęcie nieruchomości przez Najemcę nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.
3. Objęcie nieruchomości nastąpi w dniu ....
4. Rozpoczęcie działalności, o której mowa w §1 pkt3 nastąpi w dniu ....

#### **§4**

1. Po zakończeniu najmu Najemca opuści nieruchomość oraz opróżni ją na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. Zwróci Wynajmującemu nieruchomość w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normatywnego zużycia przedmiotu najmu wynikającego z prawidłowej eksploatacji.

2. Zwrot nieruchomości musi być potwierdzony protokołem zdawczo-odbiorczym lub protokołem komisyjnego odbioru.

### **WYPOSAŻENIE I ZMIANY PRZEDMIOTU NAJMU**

#### **§5**

1. Najemca na własny koszt wyposaży korty tenisowe według swoich potrzeb, w możliwie najkrótszym terminie. Niezależnie od stanu wyposażenia nieruchomości Najemca zobowiązuje się począwszy od dnia ..... świadczyć usługi sportowo-rekreacyjne w możliwie najszerszym zakresie.

2. Zgody Wynajmującego wymagają wszelkie zmiany i ulepszenia przedmiotu najmu, wskazanymi w §5 ust.1.

3. Od chwili przekazania przedmiotu najmu bieżące remonty lokalu obciążają Najemcę.

4. Naruszenie przez Najemcę postanowienia ust. 2 i 3 uzasadnia roszczenie Wynajmującego o przywrócenie stanu poprzedniego oraz roszczenie odszkodowawcze, a także stanowi podstawę wypowiedzenia niniejszej umowy z winy Najemcy.

5. Najemca zobowiązuje się zawrzeć odrębne umowy w terminie 30 dni od dnia podpisania niniejszej umowy:

- na dostawę energii elektrycznej
- na dostawę energii cieplnej (gaz)
- na wywóz nieczystości stałych

## §6

1. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za zniszczenie, zdekompletowanie, uszkodzenie nieruchomości, wyposażenia i urządzeń przekazanych przez Wynajmującego. Najemca nie odpowiada za normatywne zużycie przedmiotu najmu oraz urządzeń wynikające z prawidłowej eksploatacji.

2. Najemca zobowiązany jest utrzymać przez czas trwania najmu ubezpieczenie nieruchomości od zdarzeń losowych.

## DZIAŁALNOŚĆ NAJEMCY

### §7

1. Najemca uprawniony jest do pobierania według własnego uznania opłat za usługi sportowo-rekreacyjne z zakresu kultury fizycznej.

2. Najemca nie może prowadzić na nieruchomości innej niż zajęcia sportowo-rekreacyjne z zakresu kultury fizycznej, chyba że uzyska pisemną zgodę Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia bezpieczeństwa na terenie nieruchomości.

4. Najemca ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu roszczeń związanych z korzystaniem obiektu, w tym z tytułu odpowiedzialności odszkodowawczej.

5. Najemca ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne / prawne naruszenia w nieruchomości obowiązujących z przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, przeciwpożarowych itp.

6. Najemca może ograniczyć powszechną, odpłatną dostępność kortów tenisowych (np. poprzez organizowanie imprez zamkniętych, rezerwację na wyłączność, itp.) za pisemną zgodą Wynajmującego.

7. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może lokalu w całości ani w części podnająć lub użyczyć osobie trzeciej.

### §8

1. Wynajmujący zastrzega sobie wyłączne prawo do decydowania o zakresie, charakterze i terminie do dwóch rocznie imprez sportowo-rekreacyjnych organizowanych przez siebie lub organizowanych na zlecenie Wynajmującego na „Kortach Tenisowych” trwających nie dłużej niż dwa dni łącznie.

2. Najemca zobowiązuje się nie utrudniać Wynajmującemu organizacji imprez, o których mowa w §8 ust.1. W szczególności Najemca zobowiązany jest ułatwić organizatorowi imprezy kontrolę biletów, w przypadku imprez organizowanych odpłatnie i powstrzymać się od działań, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić zamknięty lub limitowany udział w imprezie.

5. Najemcy bez względu na charakter imprezy, w szczególności w przypadku odpłatnego wstępu na nią, nie przysługuje wobec Wynajmującego lub osób trzecich żadne roszczenie.

#### §9

Wynajmujący jest uprawniony do przeprowadzenia kontroli sposobu wykorzystania nieruchomości będącej przedmiotem wynajmu.

### ROZLICZENIA

#### §10

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz z góry w wysokości..... miesięcznie oraz podatek VAT w wysokości..... Ogółem stanowi to kwotę .....(słownie:.....), płatne w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

2. Oprócz czynszu Najemca uiszczać będzie wynajmującemu świadczenie:

-opłatę za wodę i ścieki wg odczytu wodomierza i obowiązujących cen ZWiK

3. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia Najemca będzie wpłacał na rachunek Wynajmującemu w Bank Pekao S.A. 70124063481111001041256317

4. Za opóźnienie w płatności czynszu Najemca będzie płacił odsetki w wysokości 20% w skali roku.

5. Wynajmujący ma prawo do zmiany stawki czynszu o wielkość rocznej inflacji ogłaszanej przez GUS, nie częściej niż jeden raz w trakcie roku kalendarzowego. Zmiana stawki czynszu w powyższym zakresie odbywać się będzie w drodze jednostronnego oświadczenia składanego przez Wynajmującego.

### OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY

#### §11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. od dnia zawarcia niniejszej umowy do ..., przy czym czynsz zostanie naliczony począwszy od dnia ....

2. Po upływie okresu określonego w ust.1, w przypadku gdy Wynajmujący zdecyduje się na przekazanie Kortów Tenisowych w najem, w przypadku równorzędności ofert Najemca będzie miał pierwszeństwo zawarcia kolejnej umowy.

### WYPOWIEDZENIE I ZMIANY UMOWY

#### §12

Każda ze stron może umowę wypowiedzieć z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia z ważnych przyczyn z zachowaniem formy pisemnej wypowiedzenia.

### §13

1. W przypadku podjęcia przez Najemcę innej działalności niż wyszczególniona w §1 pkt.3 lub zawieszenia działalności przynajmniej przez jeden miesiąc lub zaległości z czynszem co najmniej dwa miesiące bądź dopuszczania się dewastacji przedmiotu najmu albo rażącego niewykonywania innych zobowiązań umownych Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy bez zachowania terminów wypowiedzenia umowę również wtedy, gdy Najemca przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni znacząco uciążliwym korzystanie z innych lokali znajdujących się w jego sąsiedztwie lub w sposób wyraźny ulega pogorszeniu przedmiot umowy.

### §14

1. Po roku obowiązywania niniejszej umowy Strony dokonają oceny jej funkcjonowania, w aspekcie prawidłowej realizacji działań sportowo-rekreacyjnych z zakresu kultury fizycznej Ośrodka Sportu i Rekreacji Gminy Grodzisk Mazowiecki oraz wprowadzenia ewentualnych zmian w niniejszej umowie.

2. Brak porozumienia co do ewentualnych zmian w trybie określonym powyżej skutkuje możliwością wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

### §15

Zmiany niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### §17

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

### §18

Ewentualne spory, jakie mogą wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy sąd ze względu na siedzibę Wynajmującego.

### §19

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA