

Umowa najmu nr 02/TPW/2014

zawarta w dniu w Trzebnicy, pomiędzy:

Trzebnickim Parkiem Wodnym „Zdrój” sp. z o. o. z siedzibą w Trzebnicy (55-100), przy ul. Leśnej 5, wpisanym do Rejestru Przedsiębiorców prowadzony przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej IX Wydział Gospodarczy KRS pod nr 0000389471, NIP 9151781856, kapitał zakładowy: 2.479.000,- zł (w całości opłacony), reprezentowanym przez Prezesa Zarządu Spółki – Dariusza Drukarczyka, zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

a

.....
.....
.....
.....
zwanym dalej „**Najemcą**”,
o następującej treści:

§ 1.

1. **Wynajmujący** oświadcza, że:

- 1) na podstawie umowy dzierżawy zawartej z Gminą Trzebnica w dniu 01.07.2011 przysługuje mu prawo do korzystania z nieruchomości gruntowej, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 14/1 AM-18, położonej w Trzebnicy, przy ul. Leśnej 5, zabudowanej budynkiem oraz budowlami stanowiącymi kompleks basenowy o nazwie Trzebnicki Park Wodny „Zdrój” oraz do pobierania z nich pożytków,
- 2) prawo własności nieruchomości opisanej w pkt 1 przysługuje Gminie Trzebnica,
- 3) w budynku **Wynajmującego**, na poziomie „-1”, znajduje się lokal użytkowy, zwany w dalszej części umowy „**Lokalem**”, o łącznej powierzchni użytkowej 490,40 m², składający się z: pomieszczenia przeznaczonego na bar i kręgielnię, toalety, wentylatornię, pomieszczenia techniczne oraz przejścia ewakuacyjne. Plan sytuacyjny lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
- 4) na podstawie oświadczenia Burmistrza Gminy Trzebnica z dnia 30.10.2012 **Wynajmujący** posiada prawo do oddania lokalu opisanego w pkt 3 w najem – oświadczenie o wyrażeniu zgody na oddanie nieruchomości opisanej w pkt 1 w najem stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

2. **Najemca** oświadcza, że:

- 1) stan techniczny oraz wyposażenie **Lokalu** jest mu znane oraz, że nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń,
- 2) w **Lokalu** zamierza prowadzić działalność gastronomiczną wraz z kręgielnią,
- 3) w celu prowadzenia w **Lokalu** działalności opisanej w pkt 2 zobowiązuje się na własny koszt oraz ryzyko, a także zgodnie z przedstawioną przed zawarciem niniejszej umowy oraz zaakceptowaną przez **Wynajmującego** koncepcją zagospodarowania **Lokalu**, przeprowadzić w nim wymagane prace adaptacyjne – wykaz prac oraz koncepcję zagospodarowania **Lokalu** zawiera załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
- 4) znane mu są godziny otwarcia Trzebnickiego Parku Wodnego oraz obowiązujące w nim regulaminy dotyczące korzystania z tego obiektu.

§ 2.

1. Na podstawie niniejszej umowy **Wynajmujący** oddaje **Najemcy** do wyłącznego używania **Lokal**, a **Najemca** zobowiązuje się uiszczać z tego tytułu czynsz określony w niniejszej umowie.
2. **Najemca** oraz osoby korzystające z **Lokalu** są również uprawnieni do korzystania z

następujących części wspólnych budynku: wejścia głównego, wiatrołapu, holu na poziomie „0”, klatki schodowej łączącej Lokal z holem na poziomie „-1”, korytarza na poziomie „-1”, a także parkingu zlokalizowanego przed budynkiem. **Najemca** może korzystać z części wspólnych wyłącznie zgodnie z ich przeznaczeniem.

3. **Lokal** zostanie wydany **Najemcy** nie później niż do dnia
4. Z czynności wydania **Lokalu** strony sporządzą protokół.

§ 3.

Wynajmujący zapewnia, że konstrukcja budynku **Parku Wodnego** umożliwi prowadzenie w **Lokalu**, po dokonaniu w nim przez **Najemcę** prac wymienionych w załączniku nr 3 oraz po uzyskaniu przez **Najemcę** wymaganych pozwoleń i opinii właściwych służb i inspekcji, działalności opisanej w § 1 ust. 2 pkt 2.

§ 4.

1. **Najemca** jest zobowiązany:

- 1) do uzyskania we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich wymaganych prawem pozwoleń i opinii właściwych organów administracyjnych, służb i inspekcji, niezbędnych do przeprowadzenia prac wymienionych w załączniku nr 3 oraz do prowadzenia **Lokalu** działalności opisanej w § 1 ust. 2 pkt 2,
- 2) do przeprowadzenia prac wymienionych w załączniku nr 3:
 - a) na własny koszt oraz we własnym zakresie,
 - b) w terminie od dnia wydania mu **Lokalu**,
 - c) zgodnie z projektem budowlanym oraz koncepcją zagospodarowania **Lokalu**,
 - d) zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa,
 - e) zgodnie ze sztuką i wiedzą budowlaną,
 - f) przy użyciu materiałów spełniających obowiązujące normy i atesty,
 - g) w sposób nienaruszający integralności i spójności konstrukcji budynku Parku Wodnego,
 - h) w sposób nie zakłócający bieżącego funkcjonowania Parku Wodnego oraz nie zagrażający pracownikom oraz klientom **Wynajmującego**,
- 3) zainstalować w **Lokalu** na własny koszt liczników zużycia wody i energii elektrycznej oraz ciepłomierza elektronicznego,
- 4) usuwać we własnym zakresie zanieczyszczeń powstałych w częściach wspólnych budynku **Wynajmującego**, o których mowa w § 2 ust. 2 w związku oraz w czasie prowadzenia przez **Najemcę** prac, o których mowa w załączniku nr 3 do umowy lub zwrotu **Wynajmującemu** kosztów, jakie ten poniósł na ich usunięcie,
- 5) użytkować **Lokal** zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 2 pkt 2,
- 6) prowadzić działalności w **Lokalu** w sposób niezakłócający funkcjonowania Trzebnickiego Parku Wodnego oraz w godzinach zaakceptowanych w formie pisemnej przez **Wynajmującego**,
- 7) utrzymywać **Lokal** we właściwym stanie technicznym oraz dbać i chronić go przed uszkodzeniami lub dewastacją,
- 8) utrzymywać we właściwym stanie technicznym zamontowane przez niego wyposażenie **Lokalu**,
- 9) naprawiać powstałe z jego winy szkody w **Lokalu** bądź na terenie Trzebnickiego Parku Wodnego,
- 10) umożliwiać pracownikom **Wynajmującego** oraz odpowiednim służbom nieograniczony w czasie dostęp do znajdującej się na poziomie „-1” budynku - stacji uzdatniania wody,
- 11) umożliwić pracownikom **Wynajmującego** kontrolę **Lokalu** przez cały okres trwania umowy,
- 12) wyeliminować możliwość nieuprawnionego wstępu osób korzystających z kręgielni na teren pływalni oraz strefy saun znajdujących się w kompleksie Trzebnickiego Parku

Wodnego,

13) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich napraw i konserwacji **Lokalu** niezbędnych do utrzymania go w stanie niepogorszonym,

14) dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw, przeglądów i konserwacji zainstalowanej na klatce schodowej platformy dla osób niepełnosprawnych,

15) pokrywania kosztów konserwacji, przeglądów i napraw przesuwanych drzwi wejściowych do budynku Trzebnickiego Parku Wodnego w wymiarze odpowiadającym udziałowi powierzchni **Lokalu** do łącznej powierzchni budynku,

2. Wszelkie inne prace dodatkowe lub zmiany w **Lokalu**, remonty, adaptacje wewnątrz lub zewnątrz **Lokalu** mogą być podejmowane tylko za pisemną, uprzednią zgodą **Wynajmującego**. Ograniczenia te nie wyłączają obowiązku **Najemcy** do utrzymania przedmiotu umowy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej jego eksploatacji.

3. **Najemca** będzie uprawniony do:

1) umieszczenia, po uzyskaniu uprzedniej pisemnej zgody **Wynajmującego** oraz Gminy Trzebnica, własnej reklamy/logo na elewacji budynku oraz przy wejściu do **Lokalu**,

2) zainstalowania w **Lokalu**: urządzeń wentylacyjnych, przyłączenia niezbędnych mediów telekomunikacyjnych, monitoringu oraz innych urządzeń przedstawionych w koncepcji zagospodarowania **Lokalu**,

3) oddania **Lokalu** w najem lub dzierżawę na rzecz osób trzecich pod warunkiem uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego** z zastrzeżeniem, że prawa i obowiązki nałożone na osobę trzecią muszą odpowiadać prawom i obowiązkom **Najemcy** wynikającym z niniejszej umowy.

§ 5.

Wynajmujący zobowiązuje się do:

- 1) wydania **Najemcy Lokalu** zgodnie z załącznikiem nr 1 i utrzymywania go w takim stanie przez cały okres najmu,
- 2) bieżącego informowania **Najemcy** o zmianach godzin otwarcia kompleksu Trzebnickiego Parku Wodnego oraz o zmianach obowiązujących w nim regulaminów.

§ 6.

1. Z tytułu niniejszej umowy **Najemca** zobowiązuje się płacić na rzecz **Wynajmującego** miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie: złotych) netto + obowiązujący podatek VAT.
2. Określony w ust. 1 czynsz najmu nie obejmuje należności z tytułu:
 - 1) opłat za korzystanie z energii elektrycznej,
 - 2) opłat telekomunikacyjnych,
 - 3) opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków,
 - 4) opłaty za ogrzewanie pomieszczeń,
 - 5) opłaty za wywóz śmieci,których zasady ustalania i ponoszenia określa § 7 umowy.
3. Czynsz płatny będzie miesięcznie, przez cały okres trwania umowy, w terminie do 10-ego każdego miesiąca z góry, po wystawieniu **Najemcy** przez **Wynajmującego** faktury VAT, przelewem na rachunek bankowy wskazany na fakturze.

§ 7.

1. Opłaty za usługi telekomunikacyjne regulowane będą przez **Najemcę** bezpośrednio na rzecz podmiotów świadczących te usługi, na podstawie odrębnych umów zawartych przez **Najemcę**.
2. Opłaty za energię elektryczną **Wynajmujący** naliczać będzie co miesiąc, na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego zainstalowanego w **Lokalu**, a płatności będą dokonywane w terminie płatności czynszu.

3. Opłaty za dostawę wody i odprowadzenie ścieków **Wynajmujący** naliczać będzie co miesiąc, na podstawie wskazań urządzenia pomiarowego zainstalowanego w **Lokalu**, a płatności będą dokonywane w terminie płatności czynszu,
4. Opłaty za energię ciepłą, w przypadku korzystania z ciepła dostarczonego przez **Wynajmującego**, **Najemca** będzie uiszczać na podstawie wskazań ciepłomierza elektronicznego, a płatności będą dokonywane w terminie płatności czynszu. **Najemca** ma jednak prawo do zainstalowania w **Lokalu** niezależnego ogrzewania, pod warunkiem, że będzie ono spełniało wszelkie wymogi nałożone powszechnymi przepisami prawa i nie będzie wymagało zmian w konstrukcji budynku.
5. Opłaty za wywóz odpadów komunalnych będą uiszczane przez **Najemcę** bezpośrednio na rzecz podmiotów świadczących te usługi, na podstawie odrębnych umów zawartych przez **Najemcę**.
6. Niezależnie od opłat wymienionych w ustępach poprzedzających **Najemca** będzie obciążany zryczałtowaną opłatą w wysokości za administrowanie (sprzątanie, odśnieżanie i konserwację) części wspólnych budynku Trzebnickiego Parku Wodnego „Zdrój” opisanych w § 2 ust. 2, której termin płatności odpowiada terminowi płatności czynszu.

§ 8.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, od do
2. W przypadku, gdy **Najemca**:
 - 1) dopuści się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 2) będzie prowadził w **Lokalu** działalność inną niż wskazana w § 1 ust. 2 pkt 2,
 - 3) nie uzyska wymaganych przepisami prawa decyzji, pozwoleń oraz opinii, o których mowa § 4 ust. 1 pkt 1,
 - 4) odda **Lokal** w najem lub dzierżawę osobom trzecim bez zgody **Wynajmującego**,
 - 5) będzie korzystał z **Lokalu** w sposób utrudniający prawidłowe funkcjonowanie kompleksu basenowego,
 - 6) będzie przeprowadzał w **Lokalu** bez pozwolenia **Wynajmującego** jakiegokolwiek prace budowlane lub adaptacyjne**Wynajmujący** może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, z zastrzeżeniem ustępu 3.
3. W przypadku, gdy **Najemca** zalega z płatnością czynszu za dwa pełne okresy, rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia możliwe będzie po uprzednim wyznaczeniu **Najemcy** dodatkowego 1-miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości z zastrzeżeniem, że brak wpłat w zakreślonym terminie będzie skutkowało natychmiastowym rozwiązaniem umowy.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy **Najemca** zobowiązany jest do niezwłocznego wydania **Lokalu Wynajmującemu**, nie później jednak niż w terminie dni, w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie **Lokalu** będące następstwem prawidłowego używania.
2. **Najemca** przenosi na **Wynajmującego**, pod warunkiem zawieszającym – rozwiązania niniejszej umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, prawo własności wszelkich elementów wyposażenia oraz wystroju **Lokalu**, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Z chwilą upływu okresu, na jaki została zawarta niniejsza umowa, na **Wynajmującego** przechodzi prawo własności wszelkich elementów wyposażenia oraz wystroju **Lokalu**, zainstalowanych przez **Najemcę** w czasie obowiązywania niniejszej umowy.
4. **Najemcy** nie będą przysługiwały żadne roszczenia o zwrot jakichkolwiek nakładów poczynionych na **Lokal** w czasie trwania umowy.
5. W przypadku, o którym mowa w § 8 ust. 2 pkt 3, **Najemcy** nie będzie przysługiwało prawo

żądania zwrotu jakichkolwiek wydatków poniesionych przez niego tytułem opracowania dokumentacji na potrzeby zawarcia niniejszej umowy oraz na potrzeby przystosowania **Lokalu** do prowadzenia w nim działalności, o której mowa w § 1 ust. 2 pkt 2. W takim przypadku **Najemca** nie będzie miał również prawa do dochodzenia od **Wynajmującego** zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych w związku z wykonywaniem prac wymienionych w załączniku nr 3.

6. Z czynności wydania przedmiotu umowy zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 10.

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 11.

Ewentualne spory powstałe w związku z wykonywaniem niniejszej umowy będzie rozstrzygać sąd powszechny, właściwy miejscowo dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 13.

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: