

Wzór umowy

Umowa najmu nr / /2025/CSiR/n

zawarta w dniu r. w Dąbrowie Górniczej pomiędzy:

GMINA DĄBROWA GÓRNICZA, ul. Graniczna 21, 41-300 Dąbrowa Górnicza,

NIP: 629-246-26-89 REGON 276255312

Centrum Sportu i Rekreacji w Dąbrowie Górniczej, ul. Konopnickiej 29

41-300 Dąbrowa Górnicza

reprezentowana przez

- -

zwana w treści umowy Wynajmującym,

a

.....

zwany w treści umowy Najemcą,

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą lokalu użytkowego o powierzchni 231,00 m², wyposażonego w taras zewnętrzny niezadaszony o pow. 199,00 m², znajdującego się w budynku Hali Widowiskowo – Sportowej Centrum przy ul. al. Róż 3 w Dąbrowie Górniczej, zwanego dalej lokalem użytkowym.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że przedmiot umowy określony w § 1 jest wolny od wszelkich obciążeń, nie wyłączając hipotek ustawowych i jakichkolwiek roszczeń osób trzecich oraz na dzień podpisania niniejszej umowy nie istnieją jakiekolwiek orzeczenia i decyzje organów państwowych i samorządowych lub inne dokumenty, które miałyby wpływ na ograniczenie prawa Wynajmującego w jego dysponowaniu. Nie istnieją w szczególności jakiekolwiek umowy, które mogłyby naruszać prawa Najemcy wynikające z niniejszej umowy.

§ 3

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w § 1 na warunkach określonych w niniejszej umowie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej i kulturalnej w formie pubu (baru/kawiarni) o profilu sportowym.
2. Powierzchnia tarasu o którym mowa w § 1 nie stanowi powierzchni użytkowej, a jedynie dodatkową (przylegającą) do lokalu użytkowego.
3. Wydanie lokalu użytkowego nastąpi protokołem zdawczo odbiorczym, określającym stan techniczny przekazywanego lokalu.

4. Najemca oświadcza, że lokal użytkowy będzie przez niego używany wyłącznie zgodnie z przeznaczeniem określonym w pkt. 1 powyżej, a lokal będzie zaaranżowany w sposób uwzględniający elementy charakterystyczne dla baru/pubu o charakterze sportowym. Wyposażenie lokalu powinno obejmować co najmniej elementy określone w ogłoszeniu o przetargu z dn. 30.05.2025 r. stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, zasad ochrony przeciwpożarowej, przepisów sanitarnych i innych przepisów prawa obowiązujących w zakresie związanym z realizacją umowy i prowadzoną przez Najemcę działalnością oraz ponosi pełną odpowiedzialność z tytułu naruszenia tych przepisów.
6. Miejsca parkingowe na parkingu naziemnym przed Halą Widowiskowo – Sportową CENTRUM dostępne są dla klientów Najemcy na zasadach ogólnych, dotyczących innych użytkowników obiektu.

§ 4

Najemca zobowiązuje się zapewnić pierwszeństwo w obsłudze imprez i uczestników imprez organizowanych w obiekcie Hali Widowiskowo-Sportowej Centrum przed imprezami organizowanymi przez Najemcę.

§ 5

Najemca nie może bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich, w tym oddawać lokalu użytkowego w całości lub w części w podnajem albo do bezpłatnego używania.

§ 6

1. Najemca umożliwi Wynajmującemu przeprowadzanie bieżących kontroli sposobu korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu. Kontrole takie będą przeprowadzane w terminach uzgodnionych pomiędzy Wynajmującym oraz Najemcą.
2. Wynajmujący dołoży należytych starań, aby kontrole te nie powodowały zakłóceń działalności Najemcy.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do aranżacji i wyposażenia lokalu o których mowa jest w § 3 pkt. 4 umowy w terminie 90 dni, licząc od dnia wydania lokalu. W przypadku uzasadnionych uwag Wynajmującego dotyczących aranżacji i sposobu wyposażenia lokalu, Wynajmujący wyznaczy dodatkowy termin wykonania, nie dłuższy niż 30 dni, licząc od pierwotnego terminu.
2. Najemca zobowiązany jest w czasie trwania umowy do wykonywania na własny koszt bieżących remontów i konserwacji lokalu, niezbędnych dla zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów BHP, przeciwpożarowych i sanitarnych oraz do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu i w bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie nad wejściem do lokalu użytkowego reklamy prowadzonej działalności pod warunkiem, że jej kształt, rozmiar i sposób zamocowania do budynku zostanie zaakceptowany przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest utrzymywać należyty porządek w przedmiocie najmu oraz usuwać

zanieczyszczenia spowodowane na zewnątrz lokalu przez klientów działalności prowadzonej przez Najemcę w lokalu użytkowym.

§ 8

W przypadku stwierdzenia przez Najemcę zaistnienia w lokalu użytkowym wad wyłączających normalne korzystanie z lokalu nie wynikających z działalności Najemcy, do których usunięcia zobowiązany jest Wynajmujący, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie – najpóźniej w ciągu 3 dni od ich wykrycia powiadomić o tym Wynajmującego. Wynajmujący zobowiązuje się zaistniałe wady usunąć w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia o nich, chyba, że jest to niemożliwe z przyczyn technicznych bądź z uwagi na skomplikowany charakter wad, których we wskazanym powyżej terminie usunąć się nie da. W takim przypadku Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie poinformować o tym Najemcę i wskazać mu możliwie najkrótszy okres, w którym bez zbędnej zwłoki wady zostaną usunięte i lokal ponownie będzie przydatny do umówionego użytku. W przypadku upływu tego terminu Najemca ma prawo zlecić usunięcie tychże wad innemu podmiotowi wyłącznie na koszt Wynajmującego.

§ 9

1. Strony ustalają wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę wyliczoną wg stawki w wysokości zł/m² netto oraz powierzchni użytkowej 231 m², tj. zł netto plus obowiązujący podatek VAT (aktualnie 23%), tj. zł, razem brutto: zł, słownie: zł. Czynsz płatny jest z góry terminie do 14 dni od wystawienia faktury, na konto Wynajmującego nr Za dzień zapłaty uważa się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego.
2. Oprócz czynszu Najemca obowiązany jest uiszczać opłaty za:
 - a) zużycie energii elektrycznej – wg. wskazań podliczników z uwzględnieniem stawek stosowanych przez dostawców mediów,
 - b) zużycie wody i odprowadzenie ścieków – opłata ryczałtowa w wysokości 548,54 zł plus VAT,
 - c) dostawę ciepła – opłata ryczałtowa w wysokości 770,16 zł plus VAT, płatne w terminie do 14 dni od wystawienia faktury, na konto Wynajmującego nr
3. Faktura elektroniczna przesyłana będzie pocztą elektroniczną na adres wskazany przez Najemcę:
4. Wadium przetargowe wpłacone przez Najemcę zostaje zaliczone na poczet pierwszego czynszu z tytułu najmu lokalu.
5. Wysokość czynszu ulegnie podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Pierwsza taka waloryzacja nastąpi w 2026 roku. Zmiana zostanie dokonana na mocy jednostronnego oświadczenia Wynajmującego, o czym Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej.
6. Opłaty wymienione w pkt. 2 lit. b, c. ulegną podwyższeniu w przypadku wzrostu kosztów dostawy tych mediów do obiektu w wyniku podwyższenia cen przez dostawców tych mediów, nie częściej niż 1 raz na 3 miesiące. W takim wypadku podwyżka będzie proporcjonalna do zmiany cen mediów. Zmiana zostanie dokonana na mocy jednostronnego oświadczenia Wynajmującego, o czym Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej.

7. Najemca zobowiązany jest zgłosić do opodatkowania nieruchomości w formie deklaracji podatkowej we właściwym urzędzie oraz we własnym zakresie regulować należności podatkowe z tytułu podatków i opłat lokalnych.
8. Zmiany wymienione w pkt. 5,6 powyżej nie wymagają zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
9. Do rachunku bankowego wskazanego do dokonania płatności prowadzony jest rachunek VAT, zgodnie z art. 62 a ust. 1 Prawa bankowego, w związku z powyższym płatność powinna zostać dokonana poprzez mechanizm podzielonej płatności.
10. W przypadku nieuregulowania przez Najemcę należności w terminie, Wynajmującemu przysługuje prawo dochodzenia rekompensaty na zasadach określonych w art. 10 i 11 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U.2023.1790 t.j.).
11. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmującemu należą się odsetki ustawowe.

§ 10

1. Najemca zobowiązany jest zapewnić odbiór odpadów komunalnych i innych powstających w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w przedmiocie najmu we własnym zakresie, w sposób zgodny z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.
2. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) złożenia do Urzędu Miasta Dąbrowy Górniczej deklaracji o wysokości opłaty za odbiór odpadów w terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy oraz jej aktualizowania,
 - b) wpłacania co miesiąc zadeklarowanej opłaty w terminie wynikającym z obowiązujących przepisów,
 - c) wyposażenia przedmiotu najmu we właściwy pojemnik do gromadzenia odpadów komunalnych oraz w pojemniki/worki na odpady podlegające selektywnemu gromadzeniu,
 - d) selektywnego gromadzenia odpadów.
3. W zakresie odpadów komunalnych, których gromadzenie i odbiór jest uregulowane ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach, Najemca zobowiązany jest stosować się do aktualnych uchwał Rady Miasta Dąbrowy Górniczej określających: metody ustalenia opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, stawki takiej opłaty oraz stawki za pojemnik o określonej pojemności, termin, częstotliwość i tryb uiszczania opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, wzór deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, szczegółowe zasady utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Dąbrowa Górnicza.
4. W przypadku nie wykonania obowiązków określonych w ust. 1-3 Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę miesięczną opłatą w wysokości niezbędnej do zapewnienia gromadzenia i odbioru odpadów powstających w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, płatnej na podstawie wystawionej przez Wynajmującego noty obciążeniowej lub faktury.

§ 11

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony od dnia r. do dnia
2. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej Umowy w następujących przypadkach:
 - a) jeżeli Najemca użytkuje przedmiot najmu w sposób sprzeczny z postanowieniami niniejszej

- umowy lub też w sposób niezgodny lub sprzeczny z jego przeznaczeniem lub właściwościami,
- b) Najemca zalega z płatnością czynszu najmu za co najmniej 2 miesiące,
 - c) Najemca podnajął lub oddał do bezpłatnego używania cały lub część lokalu bez zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu,
 - e) swoją działalnością Najemca czyni uciążliwym korzystanie z obiektu, o ile Wynajmujący co najmniej jeden raz upomniął Najemcę,
 - f) Najemca nie wykonuje w lokalu drobnych napraw i konserwacji lokalu, które obciążają Najemcę,
 - g) Najemca nie usunął w terminie szkód spowodowanych w lokalu i powstałych z jego winy,
 - h) z innych ważnych przyczyn leżących po stronie Wynajmującego.
3. Oświadczenie w przedmiocie natychmiastowego rozwiązania umowy wymaga formy pisemnej.
 4. W przypadku niewykonania aranżacji i wyposażenia lokalu, o której mowa w § 3 pkt. 4 oraz § 7 pkt. 1 umowy zgodnej z założeniami określonymi w ogłoszeniu o przetargu z dn. 07.05.2025 r. w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego jako dodatkowy, Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym oraz naliczenia kary umownej w wysokości miesięcznego czynszu najmu lokalu, wymienionego w § 9 pkt. 1 umowy.

§ 12

1. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym. Jeżeli w związku z rozwiązaniem umowy Najemca odda lokal w stanie pogorszonym, wykazującym stopień zużycia większy niż wynikający z normalnego korzystania z rzeczy, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu z dnia zawarcia umowy najmu, z uwzględnieniem zużycia lokalu będącego następstwem prawidłowego używania.
2. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zatrzyma nakłady poczynione przez Najemcę (zarówno nakłady konieczne jak i ulepszenia) bez zapłaty sumy odpowiadającej ich wartości, a Najemcy nie będą przysługiwać żadne roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w przedmiocie najmu zwiększających jego wartość lub użyteczność. W szczególności Najemca po zakończeniu niniejszej umowy nie może domagać się od Wynajmującego zwrotu nakładów poniesionych na prace adaptacyjno – remontowe wynajętych pomieszczeń.
3. Najemcy nie będą przysługiwać roszczenia o zwrot nakładów poniesionych na przedmiot najmu również w przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy.
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony, określającego aktualny stan przedmiotu najmu oraz stopień jego zużycia.

§13

Podstawa prawna: Art.13 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE Nr 119). Zgodnie z art. 13 ust.1 i 2 ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku informuję, że:

1. Administratorem Pana/i danych osobowych jest Centrum Sportu i Rekreacji w Dąbrowie

- Górnicej; 41-300 Dąbrowa Górnicza; ul. Konopnickiej 29 reprezentowane przez Dyrektora.
2. W Centrum Sportu i Rekreacji w Dąbrowie Górniczej powołano Inspektora Ochrony Danych w przypadku pytań czy problemów zapraszamy do kontaktu: iod@csir.pl, Tel. 32- 261 20 10 wew. 107.
 3. Pana/i dane osobowe przetwarzane będą w celu zawarcia i realizacji umowy na podstawie:
 - art. 6 ust. 1 lit. b - przetwarzanie jest niezbędne do wykonania umowy, której stroną jest osoba, której dane dotyczą, lub do podjęcia działań na żądanie osoby, której dane dotyczą, przed zawarciem umowy.
 4. Dane osobowe mogą być przekazywane innym organom i podmiotom wyłącznie na podstawie obowiązujących przepisów prawa. Dane mogą być powierzone do przetwarzania następującym kategoriom odbiorców: upoważnieni pracownicy lub współpracownicy Administratora Danych, którzy w ramach wykonania swoich obowiązków muszą posiadać do nich dostęp, partnerzy Administratora Danych przetwarzający dane w ramach zawartych umów powierzenia przetwarzania danych w celu realizacji umowy, np. dostawcy systemów informatycznych i usług IT, kancelarie prawne.
 5. Pana/i dane osobowe będą przetwarzane przez okres niezbędny do realizacji celu do jakiego zostały zebrane oraz okres wynikający z obowiązku archiwizacji dokumentów ustalony zgodnie z odrębnymi przepisami.
 6. Posiada Pan/i prawo do: dostępu do treści swoich danych i ich poprawiania, sprostowania, usunięcia, ograniczenia przetwarzania, przenoszenia danych, wniesienia sprzeciwu W powyższych kwestiach kontakt z IOD pkt.2.
 7. Ma Pan/i prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy przetwarzanie danych osobowych dotyczących Pana/i naruszałoby przepisy ogólnego rozporządzenia o ochronie danych osobowych z dnia 27 kwietnia 2016 roku.

§ 14

Spory pomiędzy stronami rozstrzyga Sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.

§ 15

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

§ 16

1. Wszelkie powiadomienia wymagane zgodnie z niniejszą umową będą przesyłane listem poleconym do właściwej strony lub w formie elektronicznej na adres e-mail wskazany poniżej, lub na adres, który strony wskażą w czasie obowiązywania umowy lub zostaną doręczone bezpośrednio drugiej stronie za poświadczeniem odbioru.
Wynajmujący: ul. Konopnickiej 29, 41-300 Dąbrowa Górnicza; csir@csir.pl
Najemca:
2. Nie poinformowanie przez którąkolwiek ze Stron drugiej Strony o zmianie adresu lub adresu e-mail ma ten skutek, iż pisma i oświadczenia doręczone na wskazane w umowie adresy są prawnie skuteczne.
3. Korespondencja wysłana przez Wynajmującego na wskazany przez Najemcę adres korespondencyjny w razie jej niepodjęcia w terminie uważana będzie za odebraną 14-dnia po pierwszym prawidłowym awizowaniu. Zmiana adresu korespondencyjnego Najemcy nie

stanowi zmiany Umowy, jednak wywołuje skutek wobec Wynajmującego dopiero z chwilą poinformowania go o tym przez Najemcę na piśmie.

§ 17

W kwestiach nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

§ 18

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

Wynajmujący:

Najemca: