

UMOWA nr /2018

zawarta w dniu roku pomiędzy:

..... pełna nazwa, reprezentowanym przez

Panią

zwanym dalej Wynajmującym

a

.....
zwanym dalej Najemcą,

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że grunt oznaczony nr geod. 279/9 położony w Pile przy ul. Okrzei zapisany w księdze wieczystej PO11/00011949/1 został mu oddany w trwały zarząd na czas nieoznaczony. Przedmiotowa nieruchomość posiada dostęp do drogi publicznej poprzez ustanowioną służebność gruntową polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działki 276/3 i 277, stanowiące własność Gminy Piła

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem na czas nieoznaczony teren kortów tenisowych ogrodzonych siatką.
2. Szczegółowy opis przedmiotu najmu określa załącznik nr 2, stanowiący integralną część niniejszej umowy.
3. Przedmiot najmu wydany zostanie Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny i wyposażenie przedmiotu najmu.
4. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany. Ewentualne zastrzeżenia o których mowa w ust. 3 zostaną ujęte w protokole zdawczo-odbiorczym. Jednocześnie Najemca zobowiązuje się oddać przedmiot najmu po zakończeniu najmu w takim stanie, a ewentualne uszkodzenia naprawić własnym kosztem.
5. Przedmiot najmu o którym mowa w § 2 ust.1 Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności sportowo-rekreacyjnej.

§ 3

1. Wykonanie prac mających na celu ulepszenie przedmiotu najmu, możliwe jest po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, w treści której określony zostanie zakres rzeczowy, warunki techniczne i ewentualnie termin wykonania prac.
2. Nakłady i ulepszenia o których mowa w ust. 1, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu stają się własnością Wynajmującego, a Najemca nie będzie dochodził zwrotu ich wartości zarówno w trakcie jak i po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu i zrzeka się wszelkich roszczeń z tego tytułu wobec Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonania prac remontowo-budowlanych zgodnie z przepisami prawa budowlanego.
4. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia na żądanie Wynajmującego wszelkiej dokumentacji związanej z prowadzonymi pracami budowlanymi i poniesionymi nakładami (kosztorys, faktury VAT).

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) używania wynajętego przedmiotu najmu z należytą starannością zgodnie z jego przeznaczeniem i obowiązującymi przepisami prawa,
 - 2) dbałości o estetykę i porządek wewnątrz przedmiotu najmu i w jego otoczeniu,
 - 3) przestrzegania przepisów bhp i ppoż,
 - 4) nie utrudniania innym najemcom dostępu do budynku i ich lokali,
 - 5) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w sposób trwały substancję przedmiotu najmu. udostępniania na wniosek Wynajmującego przedmiotu najmu w celu dokonywania oceny sposobu jego wykorzystania, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego przedmiotu najmu oraz ustaleń zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
 - 6) terminowego uiszczania czynszu najmu, podatku od nieruchomości i innych opłat m.in. na rzecz dostawców mediów wynikających z umowy,
 - 7) naprawiania wszelkich szkód powstałych z jego winy i osób trzecich korzystających z przedmiotu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i dokonywania drobnych jego napraw i konserwacji w tym w szczególności:
 - 1) naprawa nawierzchni,
 - 2) napraw ogrodzenia,
 - 3) konserwacji i napraw urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z mediów, instalacji elektrycznej, instalacji dopływu i odpływu wody
 - 4) odnawianie przedmiotu najmu w celu zapewnienia utrzymania w należytej czystości i we właściwym stanie technicznym.
3. Zamiar wykonania prac o jakich mowa w § 3 ust. 2 Najemca zgłasza Wynajmującemu na piśmie.

§ 5

1. Najemca może za zgodą Wynajmującego oddać przedmiot najmu w podnajem .
2. Zgoda Wynajmującego jest również wymagana, gdy Najemca oddaje przedmiot najmu do bezpłatnego używania.

§ 6

1. Miesięczny czynsz najmu za przedmiot umowy, Strony ustalają w następującej wysokości:

- czynsz netto ustalony w wyniku przetargu wynosi	 zł
- podatek VAT 23%	 zł
Razem:	 zł

słownie: zł 00/100.
3. Oprócz czynszu najmu, o którym mowa w ust. 1 Najemca ponosić będzie opłaty związane z utrzymaniem przedmiotu najmu:
 - a) energię elektryczną,
 - b) wodę i odprowadzenie ścieków,
 - c) wywóz nieczystości,
4. Najemca będzie ponosił opłatę za użytkowanie pomieszczeń Wc w wysokości 100,00.zł netto miesięcznie + 23% VAT. Sprzątanie Wc obciąża Najemcę
5. Wysokość stawek za opłaty, o których mowa w ust. 3 i ust. 4, ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
6. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości podatku VAT w dacie wystawienia faktury, wysokość czynszu ulegnie proporcjonalnej zmianie niewymagającej zmiany treści umowy.
7. Czynsz będzie waloryzowany o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres pierwszych trzech kwartałów każdego roku, ogłaszany przez Prezesa GUS, o ile powyższy wskaźnik będzie dodatni. Taka zmiana czynszu nie stanowi zmiany umowy, dokonana będzie przez

Wynajmującego w formie pisemnego zawiadomienia i obowiązywać będzie od 1 stycznia każdego roku, począwszy od 1 stycznia 2019 r.

8. Wspólnicy odpowiadają solidarnie za zobowiązania wynikające z niniejszej umowy. (w przypadku gdyby umowa została zawarta z co najmniej dwoma współnikami)

§ 7

Najemca zobowiązuje się do bezpłatnego udostępnienia terenu wynajmującemu na 2 dni w ciągu roku, w terminie, który wyznaczy wynajmujący z miesięcznym wyprzedzaniem.

§ 8

1. Opłaty, o których mowa w § 6 ust. 3 i 4, Najemca regulował będzie po otrzymaniu faktury w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
2. Za datę zapłaty przyjmuje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za nieterminowe regulowanie należności Wynajmujący naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 9

Umowa zawarta zostaje na okres od dnia 01 2018 r. roku na **czas nieoznaczony**.

§ 10

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do wypowiedzenia niniejszej umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym oraz w przypadkach określonych niniejszą umową, a w szczególności, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania mimo upomnienia nie przestaje używać przedmiotu najmu w taki sposób ,lub
 - 2) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
 - 3) pomimo wcześniejszego upomnienia ze strony Wynajmującego, przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych części budynku, niemożliwe
 - 4) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat związanych z najmem za dwa pełne okresy płatności i pomimo udzielonego na piśmie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty należności,
 - 5) wynajął, podnajął, oddał do bezpłatnego używania przedmiot najmu lub jego część bez zgody Wynajmującego. Wynajął, podnajął, oddał do bezpłatnego użytkowania przedmiot najmu lub jego część bez wymaganej umową zgody Wynajmującego.
2. Wynajmujący ma prawo wypowiedzenia umowy z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca, gdy:
 - 1) z przyczyn niezależnych od Stron przedmiot najmu nie może być wykorzystany w celu określonym w umowie
 - 2) zachodzi konieczność wykorzystania przedmiotu najmu na inne cele niż określone w umowie w tym na potrzeby własne Wynajmującego.

§ 11

1. Każdy z Najemców może wypowiedzieć umowę najmu, za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ale wypowiedzenie to będzie wywierało skutek w postaci rozwiązania umowy, tylko wobec tego Najemcy, który złożył oświadczenie o wypowiedzeniu stosunku najmu. (**gdyby było 2 lub więcej współników**)
2. Wypowiedzenie umowy najmu o którym mowa w ust. 1 przysługujące Najemcy może nastąpić gdy:
 - 1) Wynajmujący w swoich działaniach uniemożliwia Najemcy prowadzenie działalności.

- 2) Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej i zostanie wykreślony z właściwego rejestru lub gdy zostanie ogłoszona jego upadłość.
- 3) Najemca zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej w związku z wyjazdem poza granice kraju.

§ 12

1. W razie wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w § 10 i § 11 Najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń, w tym finansowych w stosunku do Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
2. W przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z przyczyn określonych w § 10 ust. 1 oraz § 11 Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń, w tym roszczeń finansowych, od Wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.

§ 13

Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie.

§ 14

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu, po rozwiązaniu umowy, będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony po wydaniu przedmiotu najmu.

§ 15

Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, alarmów, czy oznaczeń przez Najemcę na zewnątrz wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 16

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 17

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 18

Umowa sporządzona została w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca