

**UMOWA NAJMU nr .....**  
zawarta w Borównie w dniu ..... 2022 r.  
pomiędzy:

**Wodnym Ochotniczym Pogotowiem Ratunkowym**, ul. Toruńska `157 (85-800 Bydgoszcz), zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy - Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000110547, NIP: 554-10-54-688, reprezentowanym przez Prezesa Zarządu – Maciej Banachowskiego, zwanym dalej „**Wynajmującym**”

a

..... z siedzibą w ..... przy ul. ....  
zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w ..... Sądzie Gospodarczym  
..... Wydział Krajowego Rejestru Sądowego pod nr ....., NIP: .....,  
reprezentowaną przez .....,

**LUB**

Panem/Panią....., przedsiębiorcą wpisanym do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP, działającym pod firmą ..... z siedzibą w ..... przy ul. ...., zamieszkałym w ....., NIP: ....., zwanym dalej w treści umowy „**Najemcą**”

Wynajmujący i Najemca zwani w dalszej części umowy łącznie jako „**Strony**”, indywidualnie - „**Strona**”.

*Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku zapytania ofertowego na wynajem lokalu usługowego wraz z przynależnym terenem, celem świadczenia usług gastronomicznych i sprzedaży posiłków na terenie Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowego WOPR Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Borównie (ul. Spacerowa 8)  
Zapytanie ofertowe oraz oferta Najemcy, w szczególności w zakresie warunków najmu oraz praw i obowiązków Stron związanych z najmem, stanowią integralne części przedmiotowej umowy.*

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu usługowego wraz z przynależnym terenem przeznaczonym na świadczenie usług gastronomicznych obsługujących ruch turystyczny na terenie Ośrodka Szkoleniowo-Wypoczynkowym WOPR Województwa Kujawsko-Pomorskiego w Borównie (ul. Spacerowa 8)
2. Łączna powierzchnia całkowita przedmiotu najmu, tj.:
  - 1) Powierzchnia całkowita lokalu – 70,7 m<sup>2</sup>
  - 2) Powierzchnia użytkowa – 54,80 m<sup>2</sup>
  - 3) terenu przynależnego do lokalu i przeznaczonego na letni ogródek – wynosi ok. 150 m<sup>2</sup>.
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu Najemcy jest wolny od wad prawnych i w stanie zdatnym do prowadzenia działalności usługowej określonej niniejszą umową, a także jest wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną (ciepła woda – terma), instalację elektryczną,
4. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i że przedmiot ten nadaje się do umówionego użytku, tj. do świadczenia usług gastronomicznych (tradycyjna kuchnia polska).

## § 2

1. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym, zawierającym opis stanu technicznego lokalu oraz jego wyposażenie. Protokół ten stanowić będzie załącznik do umowy.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu od momentu jego protokolarnego przekazania Najemcy.
4. Postanowienie ust. 1 stosuje się odpowiednio do zwrotu przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w terminie do 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy.

## § 3

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za właściwą i bezpieczną eksploatację przedmiotu najmu, instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu oraz ponosi koszty utrzymania ich w należytym stanie technicznym, uwzględniając wymogi eksploatacyjne, sanitarno-epidemiologiczne i bhp w zakresie:
  - 1) podłóg i ścian,
  - 2) stolarki drzwiowej i okiennej, oraz pozostałych elementów stolarskich,
  - 3) szklenia powierzchni okien,
  - 4) armatury, przyborów sanitarnych, oraz podejść wodnych i kanalizacyjnych,
  - 5) osprzętu i wyposażenia elektrycznego.
2. Najemca może wprowadzać ulepszenia i zmiany w rzeczy najętej tylko po opinii i za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Z chwilą rozwiązania niniejszej umowy, wykonane przez Najemcę prace i ulepszenia, stanowiąc będą własność Wynajmującego, bez obowiązku zwrotu poniesionych kosztów na rzecz Najemcy.
4. Nakłady na przedmiot najmu ponosi Najemca na własny koszt i we własnym zakresie. Najemcy nie przysługuje wobec Wynajmującego roszczenie o zwrot tych nakładów.

## § 4

Na Najemcy spoczywa obowiązek niezwłocznego informowania służb technicznych Wynajmującego o zaistniałych awariach i innych nieprzewidzianych zdarzeniach, mogących mieć wpływ na funkcjonowanie i zabezpieczenie przedmiotu najmu, w tym na bezpieczeństwo osób i mienia.

## § 5

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie Najemcy, jak również za skutki nieprzestrzegania przez niego przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy.
2. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych obowiązujących na terenie Wynajmującego.
3. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt rozwiązuje problem zabezpieczania i ubezpieczenia wszelkich przedmiotów i urządzeń znajdujących się w wynajmowanych pomieszczeniach.
4. Strony odrębnym porozumieniem ustalą sposób udostępnienia kluczy do wynajmowanego lokalu, w celu zapobiegania i zabezpieczenia przedmiotu najmu od kradzieży, pożaru czy innych nieprzewidzianych zdarzeń.

## § 6

1. Najemca zobowiązuje się do świadczenia w wynajmowanym lokalu oraz na przyległym do niego terenie, usług gastronomicznych związanych i zgodnych z charakterem prowadzonej przez Wynajmującego działalności (tj. tradycyjna kuchnia polska), bezwzględnie w okresie od dnia 1 kwietnia do dnia 31 października każdego roku obowiązywania niniejszej umowy, w godzinach określonych w ust. 2, z zastrzeżeniem odpowiednich postanowień umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług gastronomicznych wskazanych w ust. 1, w godzinach otwarcia Muzeum Wsi Lubelskiej w poszczególnych miesiącach, zgodnie z poniższą tabelą:

<b>miesiąc</b>	<b>godziny otwarcia</b>
maj	10:00 – 17:00
czerwiec – sierpień	10:00 – 22:00
wrzesień	10:00 – 17:00

Świadczenie przez Najemcę usług gastronomicznych w miesiącach i godzinach innych, niż powyżej, wynikające ze zgłoszonych potrzeb Wynajmującego, związanych z koniecznością zapewnienia obsługi ruchu turystycznego, wymaga każdorazowego uzgodnienia z Najemcą.

3. Świadczenie usług, o których mowa w ust. 1, będzie się odbywało na zasadzie sprzedaży (serwowania) przez Najemcę gotowych posiłków
4. Najemca, po uzyskaniu zezwolenia, będzie uprawniony do sprzedaży na wynajmowanym terenie napojów alkoholowych zawierających do 4,5% alkoholu oraz piwa.
5. Najemca zobowiązuje się do uzyskania stosownych zgód i pozwoleń wydawanych przez właściwe organy sanitarne, umożliwiających świadczenie usług gastronomicznych w wynajmowanym lokalu.
6. Na każdorazowe żądanie Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do przedstawienia dokumentów potwierdzających posiadanie zezwoleń, zgód i pozwoleń, o których mowa w ust. 4 i 5.
7. Usługa będzie świadczona zgodnie z warunkami określonymi w Ogłoszeniu o postępowaniu przetargowym i złożonej ofercie.

## § 7

1. Najemca nie może oddać w podnajem ani do bezpłatnego używania przedmiotu najmu osobom trzecim. Jakiegokolwiek udostępnienie przedmiotu najmu osobom trzecim skutkować będzie obowiązkiem zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości dwukrotności wartości czynszu najmu, niezależnie od uprawnienia Wynajmującego do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy, bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może dokonać zmian funkcji i przeznaczenia wynajmowanych pomieszczeń, zmian w instalacjach i konstrukcji budynku oraz zmian w wyposażeniu technicznym bez zasięgnięcia opinii i pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.

## § 8

1. Za przedmiot najmu, w okresie świadczenia usług gastronomicznych na warunkach

określonych w § 6 ust. 1 i nast. umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w miesiącach (maj, wrzesień) ..... zł netto, tj. .... zł brutto. oraz zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz w miesiącach (czerwiec, lipiec, sierpień) ..... zł netto, tj. .... zł brutto

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, będzie płatny przez Najemcę z góry, do dnia 15-go każdego miesiąca kalendarzowego, w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy nr ..... . Wynajmujący wystawi fakturę na miesięczny czynsz najmu. Za dzień zapłaty, przyjmuje się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

3. W okresie świadczenia usług gastronomicznych, Najemca będzie wywoził nieczystości we własnym zakresie i na własny koszt)

4. Oprócz czynszu, Najemca będzie zobowiązany do poniesienia we własnym zakresie kosztów związanych z wyposażeniem i zagospodarowaniem przedmiotu najmu, w zakresie niezbędnym do świadczenia usług przewidzianych niniejszą umową, a także wynikającym z konieczności zapewnienia czystości w wynajmowanym lokalu, na przyległym terenie i w toaletach udostępnionych Najemcy oraz zapewniającym bieżące utrzymywanie przedmiotu najmu w stanie należyтым i zdatnym ze względu na cel świadczonych usług.

5. Przez cały okres trwania umowy najmu, Najemca będzie ponosił dodatkowo:

1) koszty zużycia energii elektrycznej, obliczone wg. wartości wskazanych przez podlicznik i na podstawie aktualnie obowiązującej Wynajmującego stawki za 1 kWh, które będą refakturowane na Najemcę;

2) koszty zużycia wody i ścieków, obliczone wg wartości wskazanych przez podlicznik zamontowany w wynajmowanym Obiekcie i na podstawie aktualnej ceny wody i ścieków za 1m<sup>3</sup>, które będą refakturowane na Najemcę.

6. W przypadku opóźnienia Najemcy w terminowej zapłacie należności określonych niniejszą umową, Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia do dnia zapłaty.

## § 9

1. Przed zawarciem niniejszej umowy, Najemca wniósł w formie pieniężnej (przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego), tytułem zabezpieczenia należytego jej wykonania, kaucję w wysokości 4000,00 zł

2. Kaucja zabezpiecza w szczególności roszczenia Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy.

3. W razie zaistnienia przesłanek uprawniających Wynajmującego do dokonania potrącenia (takich jak m.in. zaległości w opłatach na rzecz Wynajmującego, czy stwierdzone podczas kontroli Wynajmującego uszkodzenia lub wady w przedmiocie najmu), kwota kaucji będzie w pierwszej kolejności zaliczona na poczet opłat czynszowych i opłat licznikowych, a także innych roszczeń powstałych w związku z najmem, a Najemca będzie zobowiązany w terminie do 7 dni od dnia potrącenia, do uzupełnienia kwoty kaucji do wysokości określonej w ust. 1, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia. W pozostałym, niewykorzystanym zakresie, kwota zostanie zwrócona Najemcy.

4. W przypadku braku podstaw do potrącenia kaucji złożonej na zabezpieczenie, podlega ona zwrotowi Najemcy w terminie 7 dni od dnia rozwiązania niniejszej umowy i wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu.

#### § 10

1. Umawiające się strony zgodnie postanawiają, że niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia jej podpisania (nie wcześniej niż od ..... ) do dnia .....
2. Jakakolwiek zmiana wykorzystania przedmiotu najmu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, na działalność inną, niż określona w umowie, poczytana będzie jako rażące naruszenie warunków umowy przez Najemcę i stanowić będzie podstawę do jej natychmiastowego rozwiązania przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Jeżeli Najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia Wynajmującego nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 11

1. Umowa najmu może być rozwiązana przez każdą ze Stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Wypowiedzenie, o którym mowa w ust. 1, pod rygorem nieważności powinno być dokonane na piśmie.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, gdy Najemca zalegać będzie z zapłatą należnego czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu Najemcy do uregulowania zaległego czynszu najmu i bezskutecznym upływie co najmniej 7-dniowego terminu na uregulowanie czynszu.
4. Umowa może ulec rozwiązaniu w każdym czasie w wyniku porozumienia Stron.

#### § 12

1. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Zwrot przedmiotu najmu odbędzie się na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
2. Wszelkie pogorszenia stanu przedmiotu najmu, Najemca jest obowiązany usunąć na własny koszt, w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. Jeżeli to nie nastąpi, Wynajmujący jest upoważniony do usunięcia pogorszeń na koszt Najemcy.
3. Jeżeli pogorszenia nie dadzą się usunąć, Najemca jest obowiązany zapłacić Wynajmującemu pełne odszkodowanie.

#### § 13

1. Wywieszanie przez Najemcę ogłoszeń, reklam, szyldów, tablic informacyjnych, plakatów reklamowych itp., w wynajmowanych pomieszczeniach i na wynajmowanym terenie, każdorazowo wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
2. Najemca jest zobowiązany do każdorazowego, niezwłocznego udostępniania przedmiotu najmu upoważnionemu przedstawicielowi Wynajmującego, w celu przeprowadzenia kontroli stanu technicznego i sposobu wykorzystania przedmiotu najmu zgodnie z niniejszą umową.
3. Kontrola będzie się odbywać przy obecności przedstawiciela Najemcy.

#### § 14

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe w czasie realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd powszechny rzeczowo właściwy wg. siedziby Wynajmującego.

§ 15

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

WZMÓR