

**Istotne postanowienia umowy**  
**UMOWA NR ..... NAJMU NA CZAS OZNACZONY**

zawarta w dniu ..... pomiędzy Gminą Olsztyn, Plac Jana Pawła II 1, 10-101 Olsztyn, NIP 739-38-47-026 w imieniu, której działa na podstawie pełnomocnictwa udzielonego przez Prezydenta Olsztyna Jerzy Litwiński–Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Olsztynie, 10-558 Olsztyn, ul. Żołnierska 13 a, adres do korespondencji: ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn, zwany dalej „wynajmującym”,

a

....., z siedzibą przy ul. ...., wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego/Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej pod numerem..... REGON ....., posiadającą NIP ....., zwanym w dalszej treści umowy „najemcą”.  
zwane dalej łącznie „stronami” lub każde z osobna „stroną”

o następującej treści:

**§ 1**

1. Wynajmujący oddaje najemcy w najem, a najemca bierze do używania, część nieruchomości – pomieszczenie o łącznej powierzchni 27 m<sup>2</sup> zlokalizowane na terenie Centrum Rekreacyjno-Sportowego Ukiel w Olsztynie – część budynku „C2”, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowej, zwane dalej „przedmiotem najmu” lub „pomieszczeniem” lub „lokałem”. Powierzchnia będąca przedmiotem najmu stanowi pomieszczenie nr 1.26 i 1.27 (rzut pomieszczenia stanowi *załącznik nr 1*).
2. Powierzchnię, a także układ pomieszczenia zawiera rzut - szkic kondygnacji – wyciąg z dokumentacji projektowej – część architektura, stanowią *załącznik nr 1* do umowy.
3. Szczegółowy opis pomieszczenia, wyposażenia, w tym instalacji i urządzeń, ich stanu technicznego, zawiera protokół zdawczo - odbiorczy stanowiący *załącznik nr 2* z dnia przekazania pomieszczenia najemcy. Pozostałe wyposażenie najemca zapewni zgodnie ze swoimi preferencjami oraz charakterem prowadzonej działalności we własnym zakresie i na własny koszt.

**§ 2**

1. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie nie jest obciążone prawami osób trzecich oraz że jest uprawniony do wynajmu pomieszczenia.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i akceptuje jego stan techniczny bez zastrzeżeń.
3. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu nadaje się do użytku dla celów określonych w niniejszej umowie oraz nie zgłasza żadnych zastrzeżeń co do jego stanu i wyposażenia.
4. Pomieszczenie zostanie wydane najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego wymienionego w § 1 ust. 3 powyżej, stanowiącego *załącznik nr 2* do umowy jako jej integralne części.
5. Wynajmujący ma prawo do dokonywania w każdym czasie wizji pomieszczenia, w szczególności w celu kontroli wykonania umowy, w tym w szczególności właściwej eksploatacji pomieszczenia i wyposażenia.
6. Najemca zapewni wynajmującemu i osobom go reprezentującym lub stosownie upoważnionym, wskazanym przez wynajmującego na piśmie, prawo wstępu do pomieszczenia w godzinach otwarcia pomieszczenia. W przypadkach nagłych, w szczególności w przypadku pożaru, zalania, awarii oraz innych zdarzeń losowych – również poza godzinami otwarcia.

### § 3

1. Najemca będzie wykorzystywał ww. pomieszczenie na **prowadzenie usług w zakresie działalności biurowej**. Działalność będzie prowadzona całorocznie, w przedziale godzinowym 8.00-20.00. Obowiązuje całkowity zakaz przebywania w pomieszczeniu w godzinach 20.00-8.00.
2. Zmiana sposobu wykorzystania bądź godzin korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego pod rygorem nieważności.
3. Uprawnienia najemcy powstałe w wyniku podpisania niniejszej umowy nie mogą, bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, stanowić zabezpieczenia innych zobowiązań najemcy, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

### § 4

1. Najemca we własnym zakresie i na własny koszt przystosuje dla swoich potrzeb lokal oraz wyposaży go w sprzęt i urządzenia, wyposażenie niezbędne do podjęcia i prowadzenia działalności w lokalu, w tym również do aranżacji wnętrza w sposób zapewniający odpowiedni standard świadczonych usług w CRS Ukiel. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu najemcy tych nakładów.
2. Elementy wykończeniowe, ulepszające lub instalacyjne wykonane przez najemcę lokalu, które są na trwale z nim związane stanowią część składową lokalu. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń o zwrot nakładów w jakiegokolwiek formie. Wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu najemcy tych nakładów. W przypadku wygaśnięcia, rozwiązania lub wypowiedzenia umowy według wyboru wynajmującego, najemca, pozostawi nakłady poniesione na przedmiot najmu, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, a jeżeli wynajmujący nie wyrazi zgody na przejęcie poniesionych nakładów to najemca zobowiązuje się do przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu.
3. Wszelkie planowane prace adaptacyjne, modernizacyjne i remontowe wymagają, pod rygorem nieważności, uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, także stosownych decyzji administracyjnych (jeżeli będą wymagane) i spełnienia wymogów wynikających z przepisów prawa, w tym w szczególności prawa budowlanego.
4. Postanowienia ust. 1 – 3 stosuje się odpowiednio w przypadku zmiany sposobu wykorzystania lokalu, z zastrzeżeniem, że wymaga to uzyskania uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.
5. W czasie trwania umowy najemca własnym staraniem i na własny koszt będzie dokonywał wszelkich napraw przedmiotu umowy bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów lub obniżki czynszu z tego tytułu, z wyjątkiem kosztów prac obciążających wynajmującego pod warunkiem, że prace te wykonane zostały za jego uprzednią zgodą, określającą zakres prac i ich koszty oraz warunki zwrotu nakładów. Najemca zobowiązany będzie do zastąpienia (wymiany) zużytego lub zniszczonego wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu na wyposażeniu w rodzaju, ilości i parametrach zużytego lub zniszczonego wyposażenia na koszt własny.
6. Najemca jest zobowiązany do przeprowadzania przeglądów okresowych, w tym: przeglądów przewodów kominowych (wentylacyjnych), instalacji elektrycznej (dot. pełnych badań elektrycznych), sprzętu i wyposażenia p.poż. zgodnie z obowiązującymi wymaganiami i przepisami prawa budowlanego. Na żądanie OSiR najemca będzie przedstawiał do wglądu protokoły z przeprowadzonych przeglądów.
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy OC najemcy na kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł i przedłożenia jej wynajmującemu oraz dowodu opłacenia składki/składek, na każde żądanie wynajmującego w terminie 7 dni od dnia wezwania. Najemca jest zobowiązany do utrzymania ubezpieczenia, przez cały czas trwania umowy najmu. W przypadku wygaśnięcia umów ubezpieczenia OC w trakcie trwania umowy, najemca zobowiązany jest do przedłożenia wynajmującemu dokumentów stanowiących kontynuację

ubezpieczenia, niezwłocznie nie później jednak niż 3 dni po wygaśnięciu poprzedniej umowy ubezpieczenia, lub w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania w tym przedmiocie, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## § 5

1. Najemca nie może dokonać cesji w całości lub w części praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego niezależnie od formy cesji.
2. Wynajmujący ma prawo dokonania cesji swych praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.

## § 6

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie i przepisami prawa najemca zobowiązuje się w szczególności do:
  - 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem i warunkami określonymi umową oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy, zgodnie z przepisami prawa;
  - 2) używania przedmiotu najmu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich pomieszczeń i wynajmującego;
  - 3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny pomieszczenia, utrzymania w należytym stanie technicznym lokalu i wyposażenia, utrzymywania porządku i czystości oraz jego okresowego odnawiania;
  - 4) niedokonywania bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego zmian naruszających substancję pomieszczenia lub budynku, w którym pomieszczenie się znajduje, w szczególności wymiany witryn, okien, drzwi, przebudowy otworów, przebudowy układu wnętrza, zabudowy, podziału. itp.;
  - 5) nieoddawania wynajętego pomieszczenia w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody wynajmującego, pod rygorem nieważności;
  - 6) powiadomienia wynajmującego o każdej zmianie danych spółki, siedziby, adresu do korespondencji, oraz osób reprezentujących najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany;
  - 7) przestrzegania przepisów prawa oraz regulaminu obiektu i porządku;
  - 8) uzyskania wymaganych prawem i umową wpisów, pozwoleń, koncesji, uzgodnień i opinii.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy najemcy, osób trzecich oraz wynajmującego znajdujących się w przedmiocie najmu, zaistniałych w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych. Zabezpieczenie przedmiotu najmu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w przedmiocie najmu od wszelkich ewentualnych ryzyk i szkód spoczywa wyłącznie na najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za wszelkie mogące zaistnieć wypadki i szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności w związku z jakimkolwiek wypadkami, szkodami, uciążliwościami lub niewygodami doznanymi przez najemcę, jego pracowników lub gości, wynikającymi z działań lub zaniechania jakiegokolwiek innego najemcy lub użytkownika jakiegokolwiek części budynku, w którym znajduje się pomieszczenie lub sąsiednich nieruchomości. Z zastrzeżeniem bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w zakresie jakiegokolwiek odpowiedzialności wynajmującego, która nie została wyłączona na skutek powyższego zapisu, taka odpowiedzialność będzie ograniczona do naprawy rzeczywistej szkody poniesionej przez najemcę i nie będzie zobowiązywać wynajmującego do zwrócenia najemcy utraconego zysku czy strat spowodowanych zaprzestaniem działalności.

5. Wynajmujący zastrzega, że w czasie organizacji (trwania) imprez sportowo-rekreacyjnych i oświatowo-kulturalnych, kulturalnych wykluczających prowadzenie działalności najemcy z wykorzystaniem przedmiotu umowy, najemca nie może prowadzić działalności w oparciu o przedmiot umowy. W tym przypadku najemcy pomniejszona zostanie opłata czynszu za miesiąc, w którym odbywać się będzie przedmiotowa impreza, wysokość czynszu pomniejszona zostanie proporcjonalnie do liczby dni miesiąca, w którym będzie obowiązywać niniejszy zakaz jako iloczyn  $1/30$  czynszu miesięcznego i ilości dni trwania imprezy. Wynajmujący z wyprzedzeniem 14 dni zawiadomi najemcę o terminie zakazu prowadzenia działalności w oparciu o przedmiot umowy, jeżeli w danym roku będzie organizowana taka impreza.

## § 7

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji:
  - 1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
  - 2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - 3) mebli, łącznie z ich wymianą,
  - 4) urządzeń, w tym przepływowych podgrzewaczy wody (elektrycznych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - 5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
  - 6) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych,
  - 7) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
  - 8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - 9) urządzeń wentylacyjnych (grawitacyjnej i mechanicznej),
  - 10) innych elementów wyposażenia pomieszczenia,
  - 11) napraw konserwacji i wymiany zużytego lub uszkodzonego wyposażenia pomieszczenia stanowiącego własność wynajmującego.
2. W przypadku konieczności wymiany zużytego lub zniszczonego wyposażenia stanowiącego przedmiot najmu, najemca zobowiązany jest do wymiany wyposażenia na nowe w rodzaju, ilości i parametrach jakościowych oraz wizualnych z wyposażeniem, które podlega wymianie.
3. Przed przystąpieniem do planowanego remontu, wykraczającego poza naprawy i konserwację, o których mowa w ust. 1, a także pozostałych prac wymagane jest złożenie przez najemcę szczegółowego zakresu robót, w postaci stosownych dokumentów prawem wymaganych, celem uzyskania zgody wynajmującego na piśmie bądź zawarcia porozumienia remontowego, w zależności od zakresu robót, chyba że remont lub naprawa ma charakter nagły, wynikający z konieczności usunięcia skutków awarii – w tym przypadku najemca zgłasza przystąpienie do usunięcia awarii i zakończenie prac.

## § 8

1. Najemca powinien uzyskać wszystkie zezwolenia administracyjne lub inne niezbędne oraz wymagane przez prawo i zgodę wynajmującego dla realizacji robót adaptacyjnych, remontowo-budowlanych, na które powinien uzyskać także, do zakończenia robót, wszystkie, wymagane certyfikaty, atesty i świadectwa zgodności. Najemca powinien dostarczyć wynajmującemu kopie wszystkich tych dokumentów, wraz z informacją o zakończeniu prac.

2. Najemca nie może dokonywać w pomieszczeniu żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, zmian funkcjonalnych bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
3. Elementy wykończeniowe, ulepszące lub instalacyjne wykonane przez najemcę w pomieszczeniu, które są na trwałe z nim związane, stanowią część składową przedmiotu umowy. Wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych na nie nakładów.
4. Po zakończeniu niniejszej umowy najemca nie ma prawa odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych w pomieszczeniu przez niego, jeżeli te urządzenia, ulepszenia i instalacje stały się częścią składową pomieszczenia.
5. W przypadku gdyby w wyniku zmian obowiązującego ustawodawstwa lub przepisów wykonawczych albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) pomieszczenie musiało zostać poddane adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem m.in. zmian dokonanych w pomieszczeniu przez najemcę, prace te będą obciążać najemcę.
6. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, według wyboru wynajmującego, najemca pozostawi nakłady na pomieszczenie bez prawa do żądania zwrotu poniesionych kosztów lub obniżki czynszu, za wyjątkiem kosztów prac obciążających wynajmującego, o których mowa w § 4 ust. 5 i § 10 umowy albo przywróci przedmiot najmu do stanu poprzedniego.
7. W przypadku pogorszenia przedmiotu umowy najemca zobowiązany będzie na własny koszt odnowić pomieszczenie.

## § 9

1. Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody i odprowadzanie ścieków, energii elektrycznej.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe w wyniku zdarzeń przez niego niezawinionych.
3. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia kosztów za gospodarowanie odpadami komunalnymi i złożenia deklaracji w sprawie wytwarzanych odpadów w Urzędzie Miasta Olsztyna.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania podatków i opłat na rzecz Gminy Olsztyn w zakresie go obciążającym.

## § 10

1. W przypadku konieczności dokonania w pomieszczeniu lub w budynku napraw obciążających wynajmującego, najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp pomieszczenia.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez pomieszczenie, przy czym wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez najemcę.
3. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw wymienionych w ust. 2 powyżej najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi wynajmującego. Powiadomienie pisemne wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń pomieszczenia i wyposażenia. W wypadku zaniechania tych obowiązków wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się najemcy, jak również może

- żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii, najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia pomieszczenia na żądanie wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
  5. W związku z pracami prowadzonymi przez wynajmującego, najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny.

## § 11

Najemca nie może bez uprzedniej zgody wynajmującego umieszczać szyldów, plakatów, napisów i innych oznaczeń oraz instalować urządzeń na nieruchomości i budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu.

## § 12

1. Najemca płacić będzie wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: .....**zł netto** (słownie: ..... ) + podatek od towarów i usług (VAT) według stawki obowiązującej w dniu fakturowania.
2. Czynsz płatny będzie od dnia przekazania pomieszczenia. Najemca zobowiązuje się odebrać przedmiot najmu w dniu zawarcia umowy lub w innym terminie wskazanym przez wynajmującego. Jeżeli najemca nie odbierze przedmiotu najmu w tym terminie, pomimo gotowości wynajmującego, uważa się, że wynajmujący przekazał najemcy przedmiot najmu, a najemca odebrał przedmiot najmu.
3. Czynsz najmu płatny jest z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego przelewem na rachunek numer wskazany w fakturze.
4. W związku z centralizacją rozliczeń podatku VAT w Gminie Olsztyn w fakturach wynajmujący wskazywać będzie jako:

|                                                                                               |                                                                                                                                                   |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Sprzedawca:<br>Gmina Olsztyn,<br>Plac Jana Pawła II 1;<br>10-101 Olsztyn<br>NIP 739-38-47-026 | Wystawca:<br>Ośrodek Sportu i Rekreacji,<br>ul. Żołnierska 13a;<br>10-558 Olsztyn<br>adres korespondencyjny:<br>ul. Kapitańska 23, 10-153 Olsztyn |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
5. Faktura może być dostarczona najemcy przez wynajmującego:
  - a) w formie papierowej na adres do doręczeń: ..... lub
  - b) w formie elektronicznej na adres e-mail: ....., o ile strony złożą oświadczenie zgodne z *załącznikiem nr 3* do umowy, z zastrzeżeniem, że ww. sposoby dostarczenia faktury są możliwe jedynie do dnia wprowadzania obowiązku stosowania na terenie Rzeczypospolitej Polskiej Krajowego Systemu e-Faktur (dalej jako „KSeF”). Od dnia prawnego obowiązku stosowania KSeF, faktury będą dostarczane najemcy przy użyciu KSeF, na zasadach, które będą wynikały z obowiązujących przepisów prawa w tym zakresie.
6. Najemca upoważnia wynajmującego do wystawienia faktur bez podpisu odbiorcy.
7. W przypadku złożenia oświadczenia, zgodnie z *załącznikiem nr 3* do umowy, jednocześnie obie strony umowy zobowiązują się do każdorazowej informacji o zmianie adresu e-mail, na który przesyłane są faktury, pod rygorem uznania, że jedynym właściwym adresem e-mail jest dotychczasowy adres odbiorcy faktury, a wysłanie faktury na dotychczasowy adres odbiorcy uznaje się za skuteczne doręczenie.
8. Najemca zobowiązuje się przyjmować faktury, o których mowa powyżej w formie papierowej, w przypadku gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwiają przesłanie faktur drogą elektroniczną.

9. Z dniem kiedy KSeF stanie się obowiązującym standardem na terenie Rzeczypospolitej Polskiej uchyla się zapisy ust. 5 pkt a) i b) umowy, a datą otrzymania faktury przez najemcę będzie data jej wystawienia za pomocą KSeF.
10. Przed dniem wejścia w życie KSeF Strony zobowiązują się odpowiednio dostosować postanowienia niniejszej umowy, do obowiązujących przepisów prawa i standardów, które będą określone przez KSeF, poprzez zawarcie stosownego aneksu do niniejszej umowy, w tym regulującego sposób oznaczania faktur udostępnionych przez KSeF oraz określenia danych najemcy oraz innych danych, które mają znaleźć się na fakturze.
11. W przypadku, gdy techniczne funkcjonalności KSeF nie pozwolą na dodawanie załączników do faktur ustrukturyzowanych w ramach KSeF, najemca zobowiązuje się do odbierania tych załączników za pośrednictwem adresu e-mail: ..... Postanowienia ust. 7 w zakresie powiadomienia o zmianie adresu e-maili skutków z tym związanych stosuje się odpowiednio.
12. Opłaty za ewentualne świadczenia dodatkowe płatne są z dołu do dnia 20 każdego następnego miesiąca, przelewem na konto wskazane w fakturze, a w przypadku dostarczenia faktur po tym terminie – w terminie 14 dni od dnia ich wystawienia.
13. W przypadku, gdy rozpoczęcie okresu najmu nie będzie przypadać w pierwszym dniu miesiąca lub data zakończenia umowy najmu nie będzie przypadać w ostatnim dniu miesiąca, czynsz i opłaty dodatkowe (eksploatacyjne) będą naliczane proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu, przyjmując 1/30 miesięcznego czynszu i opłat dodatkowych (eksploatacyjnych) za każdy dzień najmu.
14. Datą zapłaty jest data uznania rachunku wynajmującego.
15. Opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe, za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
16. W przypadku nieuiszczenia czynszu i opłat w terminie określonym w umowie wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie powszechnie obowiązującymi przepisami.
17. W przypadku zalegania lub opóźnienia się przez najemcę z płatnościami wynikającymi z niniejszej umowy, dokonane przez najemcę wpłaty wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe za opóźnienie, następnie na czynsz i opłaty zaległe, a dopiero w ostatniej kolejności na czynsz i opłaty bieżące.

### § 13

1. Waloryzacja czynszu, o którym mowa w § 12 ust. 1, następuje narastająco corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny, za rok ubiegły.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1, następować będzie za jednostronnym pisemnym powiadomieniem najemcy, na co najemca wyraża zgodę.
3. Waloryzacja czynszu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług w sposób określony powyżej nie stanowi zmiany warunków umowy i następować będzie na podstawie pisemnego powiadomienia doręczonego najemcy przez wynajmującego, na co najemca wyraża zgodę.
4. Wynajmujący zastrzega sobie ponadto prawo podwyższenia czynszu, w szczególności, przy wzroście kosztów utrzymania obiektu, zmian stawek minimalnych czynszów za lokale użytkowe ustalanych przez Prezydenta Miasta, zmian opodatkowania oraz innych opłat i kosztów niezależnych od wynajmującego – za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia.
5. Wynajmujący zastrzega sobie prawo waloryzacji opłat za świadczenia dodatkowe (media) w przypadku wzrostu opłat i kosztów utrzymania, a także o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych – w przypadku ryczałtowego rozliczania tych kosztów. Waloryzacja z tej przyczyny nie stanowi zmiany warunków umowy, a najemca będzie zobowiązany do ponoszenia opłat w nowej wysokości po powiadomieniu pisemnym o ich zmianie, na co wyraża zgodę.

#### § 14

1. W przypadku występowania zadłużenia z tytułu najmu, o którym mowa w § 1 ust. 1, przekraczającego 3 miesięczny czynszu najmu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe, którego łączna wysokość jest wyższa niż 500,00 zł i świadczenie jest wymagane co najmniej 60 dni wynajmujący ma prawo do przekazania informacji o dłużniku do Biura Informacji Gospodarczej, celem umieszczenia najemcy na liście dłużników w Krajowym Rejestrze Długów.
2. Wynajmujący przed przekazaniem informacji o zadłużeniu do Biura Informacji Gospodarczej zawiadomi najemcę na piśmie o zamiarze przekazania tej informacji do Biura Informacji Gospodarczej i wezwie go do zapłaty zadłużenia, przy czym odebranie przez najemcę wezwania nie jest warunkiem koniecznym do umieszczenia go w Krajowym Rejestrze Długów.

#### § 15

1. Umowę niniejszą strony zawierają na czas oznaczony **od dnia ..... do dnia .....**, z zastrzeżeniem wcześniejszego rozwiązania umowy w przypadkach określonych w umowie.
2. Z zastrzeżeniem odmiennych postanowień umowy, wszelkie pisma kierowane w związku z umową będą doręczane na adresy wskazane w preambule umowy, chyba że strony zawiadomią o zmianie adresu.
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adres określony w ust. 2 uznaje się za doręczone.
4. Pismo przesłane drugiej stronie na adres określony w ust. 2 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone.

#### § 16

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu najemca zobowiązuje się do zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, jednakże nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie pomieszczenia będące następstwem jego prawidłowego używania. Stan techniczny lokalu i wyposażenia w dniu jego przekazania określa protokół zdawczo-odbiorczy z daty przekazania pomieszczenia wynajmującemu. Ocena stanu pomieszczenia i wyposażenia nastąpi poprzez porównanie protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w § 2 ust. 4 i protokołu zdawczo – odbiorczego z daty przekazania lokalu wynajmującemu po zakończeniu najmu.
2. Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym, o którym mowa w ust. 1 do dnia wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, nie później niż 3 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. W przypadku odmowy podpisania protokołu przez przedstawiciela najemcy, wynajmujący odnotuje to w protokole, a protokół zdawczo-odbiorczy zostanie podpisany jednostronnie przez przedstawiciela wynajmującego.
3. W przypadku opuszczenia pomieszczenia przez najemcę bez protokolarnego przekazania przedmiotu najmu wynajmującemu, stosownie do ust. 2, wynajmujący ma prawo jednostronnego przejęcia przedmiotu najmu po uprzednim powiadomieniu najemcy na piśmie o wyznaczonym terminie przejęcia.

#### § 17

1. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu i nie przekazania przedmiotu najmu w terminie 3 dni wynajmującemu, najemca płacić będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% sumy czynszu oraz opłat eksploatacyjnych z ostatniego pełnego miesiąca najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.



2. Należności wymienione w ust. 1 będą wnoszone na podstawie dokumentu księgowego w terminie określonym w § 12 ust. 3.

## §18

1. Najemca bez uprzedniej zgody wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian ani ulepszeń w pomieszczeniu. Zmiany funkcji pomieszczeń i zmiany budowlane wymagają uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego.
2. Jeżeli najemca zmienił lub ulepszył pomieszczenie bez wymaganej uprzedniej zgody, wynajmujący może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia albo żądać przywrócenia przez najemcę i na koszt najemcy pomieszczenia do stanu zgodnego z protokołem zdawczo-odbiorczym stanowiącym *załącznik nr 2* do umowy. W przypadku zatrzymania ulepszeń lub zmian najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów. Wynajmujący będzie ponadto uprawniony do roszczeń wymienionych w ust. 1 powyżej.
3. Wynajmujący nie jest również zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie pomieszczenia do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do wynajmującego.
4. Jeżeli po opuszczeniu pomieszczenia przez najemcę w pomieszczeniu pozostaną rzeczy przez niego wniesione, a najemca nie odbierze ich w terminie ustalonym przez strony, a w braku takiego uzgodnienia, w terminie jednego miesiąca od dnia zawiadomienia go przez wynajmującego, pozostawione w pomieszczeniu rzeczy traktowane będą jako porzucone przez najemcę.

## § 19

1. Najemca wpłaci na konto ..... kaucję w kwocie ..... złotych (słownie: ..... ) do dnia podpisania umowy.
2. W przypadku zmiany stawki czynszu najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto i dostarczenia wynajmującemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.
3. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu pomieszczenia i wyposażenia, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez najemcę zobowiązań umownych.
4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 3.
5. W przypadku wykorzystania przez wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 3 najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1 lub zgodnie z ust. 2, w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. W czasie trwania najmu, najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
7. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości naliczonej przez bank dla rachunku terminowego, na którym wynajmujący zdeponuje kaucję za okres przechowywania kaucji na rachunku bankowym należącym do wynajmującego.
8. W przypadku, gdy wynajmujący nie ma w stosunku do najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu pomieszczenia, kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 7 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu pomieszczenia lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
9. W przypadku niezapłacenia przez najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu opóźnienia w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach najemcy wniesionych przez najemcę do lokalu.

## § 20

1. Wynajmujący może wypowiedzieć (rozwiązać) najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku gdy najemca:
  - 1) używa pomieszczenia i wyposażenia w sposób sprzeczny z umową lub z jego przeznaczeniem, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia w budynku przeznaczone do wspólnego korzystania i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób, lub
  - 2) nie dochował obowiązków określonych w § 4, lub
  - 3) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie, lub
  - 4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi i regulaminowi CRS Ukiel albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym lub
  - 5) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub świadczeń dodatkowych (w tym media), za 2 pełne okresy płatności mimo wyznaczenia dodatkowego 1 miesięcznego terminu do zapłaty, lub
  - 6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenie lub jego część bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, lub
  - 7) dokonał cesji praw lub obowiązków wynikających z niniejszej umowy bez wymaganej uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, lub
  - 8) nie uzupełnił kaucji, o której mowa w § 19, w terminie tam oznaczonym, pomimo wyznaczenia przez wynajmującego dodatkowego terminu do jej uzupełnienia, lub
  - 9) wbrew postanowieniu umowy zabezpieczył inne swoje zobowiązania uprawnieniami powstałymi wskutek nawiązania stosunku najmu bez uprzedniej zgody wynajmującego, lub
  - 10) bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, zmianą funkcji pomieszczeń, lub
  - 11) prowadzi prace budowlane bez uzgodnienia z wynajmującym i nie uzyska wymaganego zgód albo z naruszeniem warunków prawem przewidzianych,
  - 12) nie wymieni zużytego lub zniszczonego wyposażenia przekazanego przez wynajmującego na wyposażenie o nie gorszych parametrach i takim samym przeznaczeniu,
  - 13) przebywa w pomieszczeniu w godzinach innych niż 8.00-20.00.
3. Wynajmujący ma ponadto prawo wypowiedzenia umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku naruszenia innych postanowień umowy, w szczególności gdy:
  - 1) pomieszczenie posiada wady, które ujawniły się w trakcie najmu, uniemożliwiające wykorzystanie pomieszczenia na działalność, określoną w umowie, o której mowa w § 3 ust. 1,
  - 2) z przyczyn niezależnych od wynajmującego w pomieszczeniu nie może być prowadzona działalność określona w § 3 ust. 1,
  - 3) zachodzi konieczność przeznaczenia pomieszczenia na inne cele, niż określone w niniejszej umowie, w tym w szczególności na potrzeby własne Gminy Olsztyn, OSiR Olsztyn,
  - 4) najemca zaniedbał obowiązek powiadomienia wynajmującego, o wszelkich zniszczeniach, uszkodzeniach, awariach i nie dokonał niezbędnych napraw, wynikających z nagłej i nieprzewidzianej potrzeby,
  - 5) najemca korzysta z przedmiotu najmu, nie przestrzegając związanych z tym przepisów prawa, w szczególności: przepisów porządkowych, ppoż., bhp, ochrony środowiska, prawa budowlanego, itp. i nie prowadzi działalności w zakresie określonym w § 3 ust. 1 umowy, a także narusza inne postanowienia umowy,

- 6) najemca nie dochował obowiązków określonych w § 6 ust. 1 pkt 3 umowy (nie dba o estetykę, stan sanitarny, wystrój nie dokonuje okresowego odnawiania pomieszczenia, i wymiany zużytego lub zniszczonego wyposażenia),
- 7) zbycia nieruchomości, oddania jej w zarząd innemu podmiotowi.
4. W przypadkach wypowiedzenia umowy z przyczyn określonych w ust. 1 i ust. 2 powyżej oraz ust. 6 i 8 poniżej najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do wynajmującego z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy najmu.
5. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie osobiście za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez strony w każdym czasie na mocy porozumienia stron.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia w części dotyczącej wysokości czynszu i sposobu ustalenia opłat za świadczenia dodatkowe.
8. Najemca może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, likwidacji firmy, zmiany profilu prowadzonej działalności przez najemcę.
9. W razie wystąpienia istotnej zmiany okoliczności powodującej, że wykonanie umowy nie leży w interesie publicznym, czego nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy, wynajmujący ma prawo odstąpić od umowy w terminie 3 miesięcy od powzięcia wiadomości o powyższych okolicznościach bez ujemnych skutków prawno – finansowych, w tym bez odszkodowania.

## § 21

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.
4. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu, bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 kc.

## § 22

1. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń i składania oświadczeń woli:  
wynajmujący: 10-153 Olsztyn, ul. Kapitańska 23 (CRS Ukiel), e-mail: osir@osir.olsztyn.pl  
najemca: .....; e-mail: .....
2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Zaniechanie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane na adresy określone w ust. 1 powyżej uznaje się za doręczone.
3. W przypadku składania oświadczeń przez stronę w formie dokumentowej na adres e-mail lub w formie elektronicznej z podpisem kwalifikowanym, strony przyjmują, iż oświadczenie jest złożone drugiej stronie z chwilą, gdy wprowadzono je do środka komunikacji elektronicznej w taki sposób, żeby strona mogła zapoznać się z jego treścią.

## § 23

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

Załączniki:

załącznik nr 1 - rzut pomieszczeń

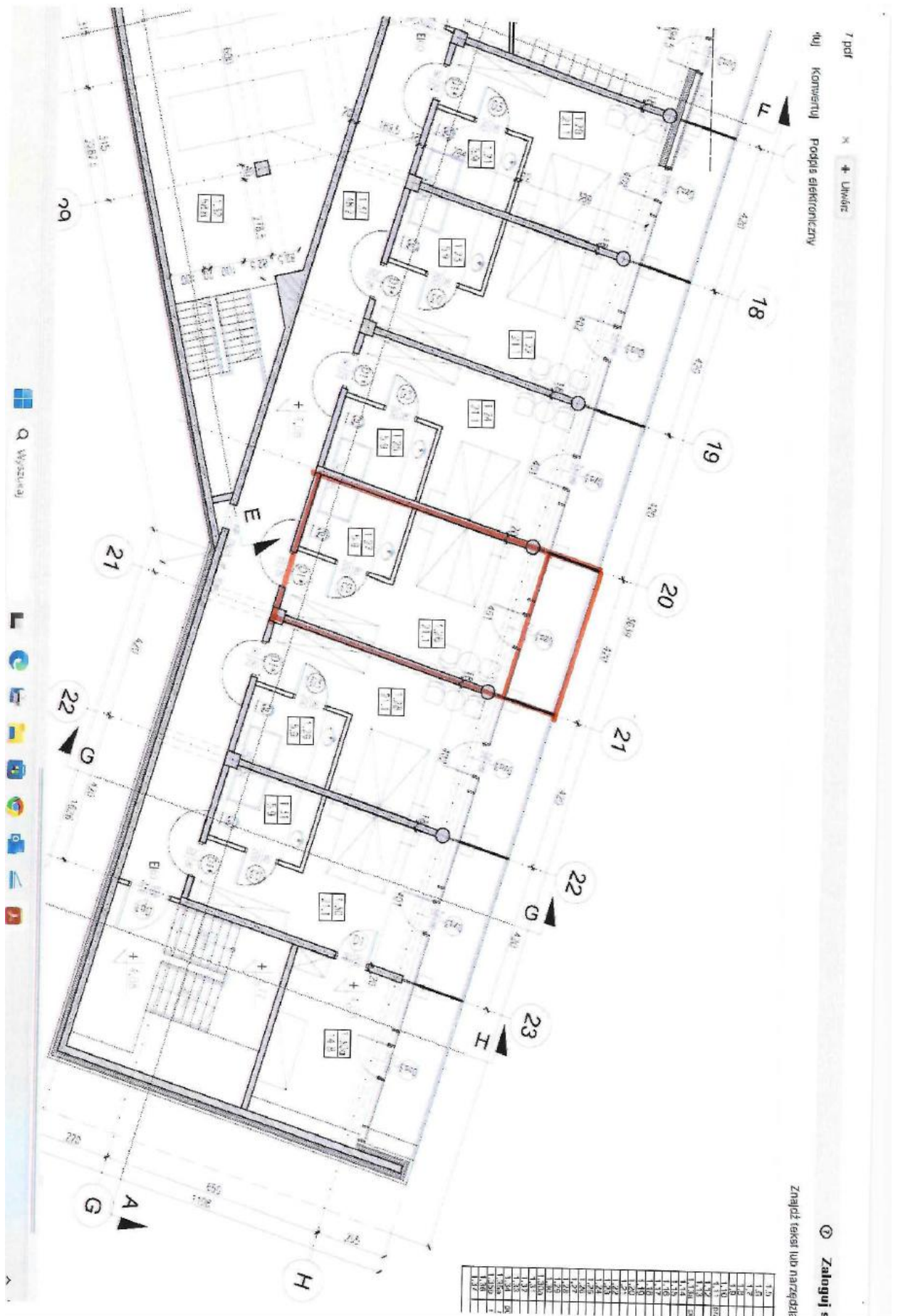
załącznik nr 2 - protokół zdawczo-odbiorczy

załącznik nr 3 - oświadczenie najemcy o akceptacji przesyłania faktur w formie elektronicznej

załącznik nr 4 - klauzula informacyjna RODO

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:



PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY

spisany w dniu ..... w sprawie przekazania pokoju nr 7 zlokalizowanego w budynku C2 na terenie Centrum Rekreacyjno-Sportowego Ukiel w Olsztynie przy ul. Sielskiej 38a o łącznej powierzchni 27 m<sup>2</sup> dla ..... prowadzącego/ej działalność pod nazwą ..... zwanego/ej dalej najemcą.

Komisja w składzie:

Przekazujący - OSiR w Olsztynie:

1. ....
2. ....
3. ....

Przyjmujący – najemca:

1. ....

Komisja stwierdza co następuje:

1. W dniu ..... r. w/w komisja dokonała przekazania pokoju nr 7 o łącznej powierzchni 27 m<sup>2</sup> wskazanego w umowie najmu nr ..... z dnia ..... r.
2. Wykaz oraz stan techniczny przekazanego pomieszczenia oraz jego wyposażenia stanowi załącznik nr 1 do niniejszego protokołu.

Na tym protokół zakończono i podpisano:

Podpisy komisji:

Przekazujący – OSiR w Olsztynie:

1. ....
2. ....
3. ....

Przyjmujący – najemca:

1. ....

ZATWIERDZIŁ

Załącznik nr 1 do protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia ..... r.

Wykaz wyposażenia przekazanego najemcy:

**1. Pomieszczenie biurowe**

- szafa – 1 szt.
- stół
- krzesła – 2 szt.
- 
- 

**2. Łazienka**

- umywalka
- lustro
- kosz na śmieci
- dozownik do mydła
- pojemnik na papier
- szczotka wc
- zestaw wc z deską
- kabina prysznicowa

Uwagi: stan przekazanego pomieszczenia wraz z wyposażeniem

Przekazujący OSiR:

Przyjmujący najemca:

.....

.....

**Oświadczenie najemcy o akceptacji przesyłania faktur w formie elektronicznej**

Na podstawie art. 106n ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2024 r. poz. 361.) akceptuję przesyłanie, w tym udostępnianie faktur, ich korekt oraz duplikatów w formie PDF za pośrednictwem poczty elektronicznej:

Nazwa firmy najemcy: .....

Adres najemcy: .....

Nr NIP najemcy:.....

Adresem właściwym do przesyłania faktur/ korekty faktur/ duplikatów faktur przez Gminę Olsztyn - Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie jest adres e-mail:

Adres skrzynki odbiorczej najemcy: .....

Podpis najemcy

INFORMACJE DODATKOWE:

.....



**Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych  
- umowy najmu**

**Administrator Danych Osobowych**

Administratorem danych osobowych jest Ośrodek Sportu i Rekreacji w Olsztynie z siedzibą przy ul. Żołnierskiej 13a, 10-558 Olsztyn, e-mail: [osir@osir.olsztyn.pl](mailto:osir@osir.olsztyn.pl), nr tel.: +48 89 527-74-02, dalej: OSiR.

**Cel i podstawa prawna przetwarzania danych osobowych**

Przygotowanie, realizacja i rozliczenie niniejszej umowy. Dane najemcy będą przetwarzane na podstawie art. 6 ust. 1 lit. b 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 (ogólne rozporządzenie o ochronie danych). Podanie danych jest obowiązkowe, aby przygotować, zawrzeć i rozliczyć umowę.

**Czas przetwarzania danych osobowych**

Dane będą przechowywane przez czas niezbędny do wykonania umowy oraz do końca okresu przedawnienia potencjalnych roszczeń z umowy z uwzględnieniem przepisów podatkowych.

**Informacja o odbiorcach danych osobowych**

Dane mogą być udostępniane podmiotom realizującym zadania na rzecz wynajmującego, takim jak: dostawcy oprogramowania wyłącznie w celu zapewnienia ich sprawnego działania z zachowaniem zasad ochrony danych osobowych i poufności ich przetwarzania, operatorzy pocztowi w celu zapewnienia korespondencji, banki w celu realizacji przelewów, podmioty publiczne w ramach zawartych porozumień i umów oraz w zakresie obowiązujących przepisów prawa.

**Przysługujące prawa**

Najemcy przysługuje prawo do żądania od wynajmującego dostępu do swoich danych osobowych, ich sprostowania lub ograniczenia ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych w zakresie w jakim są one przetwarzane w systemach informatycznych w celu zawarcia i wykonania umowy. W celu realizacji przysługujących praw należy kontaktować się z OSiR na wskazany wyżej adres e-mail lub adres siedziby. Najemcy przysługuje prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w Warszawie, ul. Stawki 2, 00-193 Warszawa.

**Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych**

W przypadku pytań związanych z przetwarzaniem danych osobowych kontakt możliwy jest pod adresem e-mail: [iod@osir.olsztyn.pl](mailto:iod@osir.olsztyn.pl) lub na adres wynajmującego.