

UMOWA nr
O WYKOŃCZENIE I NAJEM LOKALU A

zawarta w dniu pomiędzy:

Toruńską Infrastrukturą Sportową Sp. z o.o. z siedzibą w Toruniu, przy ul. Szosa Chełmińska 27 wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem: 0000375013 przez Sąd Rejonowy w Toruniu VII Wydział Gospodarczy KRS, NIP: 956-228-38-35, REGON: 340855511, reprezentowaną przez Pana Romana Skibińskiego- Prezesa Zarządu, zwaną dalej „Wynajmującym”,

a:

Przedsiębiorcą,
zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1.

Przedmiot wykończenia i najmu

1. Przedmiotem Umowy jest wykończenie i wynajem lokalu znajdującego się w budynku Hali Widowiskowo-Sportowej przy ul. Bema 73-89 w Toruniu (zwanej dalej „Hala”), **o łącznej powierzchni użytkowej 469,45 m²** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności związanej z odnową biologiczną, dbałością o zdrowie i urodę.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu stanowi własność Gminy Miasta Toruń oraz że jest upoważniony, do dysponowania nim, w tym do jego wynajmu.
3. Do obowiązków Najemcy będzie należało wykonanie na własny koszt projektów wykonawczych: architektonicznego i instalacyjnego oraz projektów warsztatowych dla lokalu wymienionego w ust.1, w terminie 14 dni do podpisania umowy
4. Wykończenie lokalu w zakresie sufitów, podłóg, ścian, wewnętrznych instalacji elektrycznych, instalacji sanitarnych, wentylacji oraz ogrzewania i klimatyzacji nastąpi według koncepcji i projektu Najemcy.
5. Zakres prac wykończeniowych, do których zobowiązana jest Spółka obejmuje:
.....
.....
6. Najemca zobowiązany jest do wykonania pozostałych prac wynikających z zaakceptowanego projektu, tj.
.....
.....
7. Szczegółowy zakres prac wykończeniowych, do których zobowiązują się strony w ramach niniejszej umowy, oraz ich harmonogram określony zostanie po przedłożeniu przez Najemcę projektów, o których mowa w ust. 3.
8. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich zgód i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności w przedmiocie najmu.
9. Wynajmujący oświadcza, że oddanie Hali znajdującej się w chwili podpisania umowy w fazie realizacji przewidywane jest w maju 2014 r. O ostatecznym terminie oddania

- Hali do użytku (zwanym dalej „Dniem Otwarcia”) Najemca powiadomiony zostanie listem poleconym z 30-dniowym wyprzedzeniem.
10. W okresie od podpisania umowy do Dnia Otwarcia, Najemca będzie miał możliwość dostępu do lokalu w terminach i na zasadach uzgodnionych z Generalnym Wykonawcą Hali, w zakresie niezbędnym do zaplanowania prac adaptacyjnych i wykończeniowych, określonych w punkcie 6 niniejszej umowy.
 11. Udostępnienie lokalu Najemcy nastąpi w terminie wskazanym Najemcy pisemnie przez Wynajmującego i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo-odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez strony, przy czym jeżeli Najemca nie stawi się w miejscu wydania przedmiotu najmu w dacie tego wydania wskazanym przez Wynajmującego, to przedmiot najmu uznaje się za wydany Najemcy, a Wynajmujący samodzielnie sporządzi i podpisze protokół zdawczo odbiorczy, który prześle Najemcy. Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę o gotowości przekazania mu przedmiotu najmu, na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem udostępnienia lokalu.
 12. Szczegółowy zakres praw i obowiązków Najemcy w okresie najmu lokalu określa § 3 umowy.

§ 2.

Czynsz i inne opłaty po stronie Najemcy

1. Najemca jest zobowiązany płacić Wynajmującemu za wynajem Lokalu:
 - 1) czynsz,
 - 2) opłaty eksploatacyjne,
 - 3) pokrywać koszt podatku od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni lokalu.
2. Strony ustalają następujące zasady uiszczania przez Najemcę na rzecz Wynajmującego opłat, o których mowa w ust 1:
 - 1) do czasu protokolarnego udostępnienia Najemcy przedmiotu najmu jest on zwolniony z opłacania czynszu najmu oraz innych opłat, z zastrzeżeniem ust. 15,
 - 2) od Dnia Otwarcia Hali Najemca płacić będzie Wynajmującemu opłaty według zasad określonych w ust. 3-14 niniejszego paragrafu.
3. Z tytułu najmu Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz według stawki: złotych netto/1m², to jest łącznie za całą wynajmowaną powierzchnię w kwocie złotych netto miesięcznie (słownie:).
4. Do kwoty czynszu netto będzie doliczony podatek VAT w wysokości obowiązującej w chwili wystawienia faktury VAT.
5. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 3 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry do 15-ego dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy wskazany na fakturze. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
6. Wynajmujący będzie wystawiał Najemcy w każdym miesiącu faktury VAT obejmujące należny czynsz najpóźniej do 5 dnia każdego miesiąca.
7. Najemca będzie pokrywał comiesięczne opłaty eksploatacyjne za:

- 1) centralne ogrzewanie – w sezonie grzewczym – na podstawie wskazań podlicznika,
 - 2) energię elektryczną - na podstawie wskazań podlicznika,
 - 3) zużycie wody oraz odprowadzenie ścieków - na podstawie wskazań wodomierzy,
 - 4) wywóz odpadów komunalnych z lokalu – na podstawie umowy zawartej z podmiotem zajmującym się wywozem odpadów.
8. Opłaty eksploatacyjne naliczane będą przez Wynajmującego na podstawie odczytów z w/w liczników i liczone będą według stawek określonych w fakturach przez dostawców tych mediów.
 9. Miesięczne opłaty eksploatacyjne wymienione w § 2 ust 7, Najemca będzie regulował za dany miesiąc na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 14 dni od dat wystawienia faktury. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych. Datą zapłaty jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
 10. W przypadku gdy Najemca, po uzyskaniu zgody Wynajmującego, podpisze odrębne umowy na świadczenie usług o których mowa w ust.7, rozliczenie z tego tytułu Wynajmujący będzie dokonywał indywidualnie z pominięciem Najemcy.
 11. Najemca zobowiązuje się ponosić koszty podatku od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni według stawek przyjętych przez Radę Miasta Torunia na dany rok budżetowy.
 12. Począwszy od 1 stycznia 2016 roku, określony w § 2 ust. 3 czynsz podlega corocznej waloryzacji o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. O zmianie stawek czynszu z tego tytułu Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki, a zmiana stawki czynszu nie wymaga dokonania zmiany umowy.
 13. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania wynajętej powierzchni bez tytułu prawnego odszkodowanie, stanowiące trzykrotność ostatnio należnego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych w obowiązującej wysokości.
 14. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez swojego podpisu.
 15. Koszty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu w okresie od dnia jego protokolarnego udostępnienia do Dnia Otwarcia Hali Najemca uzgadnia indywidualnie z Generalnym Wykonawcą Hali.

§ 3

Prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do:
 - 1) uzyskania akceptacji Wynajmującego odnośnie wystroju wnętrza oraz wyposażenia.
 - 2) rozpoczęcia świadczenia usług (otwarcie lokalu) w Dniu Otwarcia Hali,
 - 3) nie oddawania pomieszczeń, bez zgody Wynajmującego, osobie trzeciej w bezpłatne użytkowanie, ani podnajem, ani pod jakimkolwiek innym tytułem prawnym, tak w całości jak i w części, pod rygorem rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, z winy Najemcy.

2. Wynajmujący dopuszcza możliwość przesunięcia terminu rozpoczęcia sprzedaży usług jedynie w przypadku gdy opóźnienie spowodowane zostało zawinionym działaniem generalnego wykonawcy Hali. Warunkiem skorzystania z w/w uprawnienia, jest niezwłoczne powiadomienie Wynajmującego przed Dniem Otwarcia Hali o przyczynach opóźnienia i udowodnienie przez Najemcę zawinienia generalnego wykonawcy.
3. Najemcę obciążają nakłady związane z używaniem powierzchni w szczególności: malowanie ścian, uzupełnienie wykładzin ściennych i podłogowych, naprawy instalacji i urządzeń oraz koszty pomiarów instalacji elektrycznej, przeglądów instalacji wodno - kanalizacyjnej i wentylacyjnej, dozoru urządzeń, itp.
4. Najemca może w wynajętych lokalach zainstalować telefon, internet i inne urządzenia związane z korzystaniem z lokalu w sposób uzgodniony z Wynajmującym.
5. Najemcę obciąża obowiązek uzyskania wszelkich niezbędnych pozwoleń, zezwoleń i uzgodnień odpowiednich organów wymaganych do prowadzenia działalności gospodarczej określonego w umowie rodzaju.
6. Najemca obowiązany jest do przestrzegania przepisów z zakresu bhp, sanitarnych, ochrony ppoż., zaleceń organów kontrolnych i ubezpieczenia, itp., oraz regulaminów obowiązujących w Hali dostarczonych przez Wynajmującego.
7. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia porządku i bezpieczeństwa publicznego oraz czystości w obrębie użytkowanej części obiektu.
8. Najemca zobowiązany jest do usuwania, na własny koszt, szkód spowodowanych aktami wandalizmu ze strony klientów Najemcy lub niewłaściwej eksploatacji pomieszczeń np.: wymiana zbitych szyb, drzwi, różne inne uszkodzenia mechaniczne.
9. Najemca ma prawo do bezpłatnego:
 - 1) umieszczenia na budynku Hali i zewnętrznej powierzchni zajmowanego lokalu, tablicy informacyjnej zawierającej nazwę bądź firmę prowadzonego przez niego przedsiębiorstwa po uzyskaniu zgody Wynajmującego i szczegółowym ustaleniu wielkości i usytuowania tablicy,
 - 2) umieszczenia elementów reklamowych na terenie Hali w miejscach uzgodnionych uprzednio z Wynajmującym w formie pisemnej,

§ 4

Prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący posiada dostęp do pomieszczeń zajmowanych przez Najemcę wyłącznie w obecności pracownika Najemcy, w godzinach pracy, a poza tymi godzinami również w sytuacjach awaryjnych, takich jak np. pożar lub inne nagłe i nieprzewidziane zdarzenie mogące grozić uszkodzeniu lub zniszczeniu mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo bieżącego kontrolowania, przez cały okres obowiązywania umowy, przynajmniej jeden raz w miesiącu, stanu technicznego i sanitarno – porządkowego pomieszczeń oraz ich właściwej eksploatacji. Kontrola pomieszczeń podlega wpisom do książki kontroli.
3. Najemca jest zobowiązany udostępnić pomieszczenia i umożliwić wykonanie w nich napraw i przeglądów gwarancyjnych oraz innych koniecznych w okresie obowiązywania

umowy leżących po stronie Wynajmującego. Wynajmujący będzie każdorazowo informował Najemcę o terminie wykonania prac i przeglądów.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody wyrządzone osobom trzecim przez Najemcę, jego pracowników, wykonawców oraz inne osoby, za które Najemca odpowiada.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie mienia Najemcy znajdującego się w pomieszczeniach, będących przedmiotem najmu oraz przed budynkiem, zaistniałych w wyniku zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.

§ 5

Zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego i ubezpieczenie

1. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu i opłat, o których mowa w § 2, Najemca wpłaci Wynajmującemu w terminie 60 dni od dnia podpisania umowy kaucję w wysokości zł, odpowiadającej wysokości czynszu za 2 miesiące, która zostanie Najemcy zwrócona po rozwiązaniu umowy w ciągu 14 dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy w wysokości pomniejszonej o ewentualne zaległości Najemcy w zapłacie czynszu i pozostałych opłat istniejących w dacie rozwiązania umowy, odsetki za zwłokę oraz koszty windykacji.
2. Brak wpłaty kaucji we wskazanym terminie uprawnia Wynajmującego do odstąpienia od umowy z winy Najemcy.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej za szkody mogące powstać w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą i użytkowaniem przedmiotu najmu, na sumę ubezpieczenia nie niższej niżzł obejmującej co najmniej: zalanie innych części budynku, pożar, szkodę na mieniu i zdrowiu osób trzecich, za które odpowiedzialność zgodnie z przepisami prawa ponosi Najemca.
4. Przez cały okres obowiązywania umowy Najemca zobowiązany jest posiadać stosowną polisę ubezpieczeniową i na żądanie okazywać Wynajmującemu.

§ 6

Okres obowiązywania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na **okres ... lat**, licząc od daty podpisania umowy z możliwością przedłużenia na dalszy okres. Kolejna umowa na czas oznaczony może zostać zawarta pod warunkiem, że co najmniej na 6 miesięcy przed upływem terminu, na który została zawarta, którakolwiek ze Stron wystąpi na piśmie z propozycją przedłużenia umowy. Za zgodą obu Stron termin, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym może ulec skróceniu.
2. Każdej ze Stron umowy przysługuje prawo jej rozwiązania za 6-miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym upływa okres wypowiedzenia.
3. Strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie na podstawie wzajemnego porozumienia.

4. W przypadku wypowiedzenia umowy przez Najemcę przed „Dniem Otwarcia” Hali zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotnego czynszu określonego w § 2 ust.1 pkt 1
5. W razie powstania zaległości w zapłacie należności o których mowa w § 2 za 2 okresy płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie trzydziestu dni.
6. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) niewywiązania się przez Najemcę z obowiązku o którym mowa w § 1 ust 3,
 - 2) gdy kosztorys, o którym mowa w § 1 ust 3, w sposób znaczący odbiegać będzie od przybliżonej wielkości nakładów na wykończenie lokalu określonej przez Najemcę w ofercie konkursowej z dnia 2013 r..
 - 3) braku dbałości Najemcy o stan techniczny przedmiotu najmu, podnajęcia, poddzierżawienia lub użyczenia przedmiotu najmu bez zgody Wynajmującego,
 - 4) nie wpłacenia kaucji, o której mowa w § 5,
 - 5) nie zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w § 5,
 - 6) zakłócania porządku w obrębie najmowanych pomieszczeń i ich najbliższej okolicy,
 - 7) wykorzystywania nieruchomości lub jej część do innych celów niż wskazane w umowie,
 - 8) wykorzystywania nieruchomości lub jej części w sposób, który może:
 - a) prowadzić do utraty jej wartości lub walorów użytkowych niewynikających ze zwykłego zużycia lub działalności wynikającej z zawartej umowy.
 - b) spowodować niebezpieczeństwo dla mienia Spółki lub osób trzecich,
 - c) spowodować niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzi,
 - 9) nie wywiązywania się z innych obowiązków wynikających z niniejszej umowy, w szczególności faktycznego zaprzestania wykonywania działalności gospodarczej albo jej nierozpoczęcia w Dniu Otwarcia Hali.

§ 7

Pozostałe postanowienia

1. Wszelkie poniesione przez Najemcę nakłady nie powodują po stronie Wynajmującego jakichkolwiek zobowiązań do ich całkowitego lub częściowego zwrotu w przypadku wygaśnięcia umowy lub jej rozwiązania.
2. Nakłady poniesione przez Najemcę na przedmiot najmu przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego niezależnie od daty i przyczyn rozwiązania umowy. W ramach nakładów koniecznych nie zalicza się wyposażenia ruchomego w szczególności maszyn, urządzeń i mebli.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności, chyba że w umowie zastrzeżono inaczej.

2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle wykonania umowy, jest sąd właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: