**UMOWA NAJMU**

W dniu ………………… **2024 r.**  w Poddębicach pomiędzy:

**Geotermią Poddębice Sp. z o.o.** z siedzibą w Poddębicach ul. Mickiewicza 17A,
99-200 Poddębice, NIP 828-13-14-868, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi pod numerem KRS 0000146246, reprezentowaną przez:

Pawła Plewińskiego – Prezesa Zarządu,

zwaną w dalszej części umowy **„Wynajmującym"**

a

………………………………

zwanym dalej **“Najemcą”**

wspólnie dalej zwanych „**Stronami”**, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu prawo dysponowania nieruchomością zabudowaną budynkiem Centrum Wodolecznictwa i Rekreacji położonej w Poddębicach przy ul. Mickiewicza 19.
2. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy, składający się z dwóch pomieszczeń:
3. o powierzchni użytkowej **29,56 m2**, pomieszczenie z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej,
4. o powierzchni użytkowej **17,08 m2,** pomieszczenie z przeznaczeniem na prowadzenie szatni.

 Łączna powierzchnia przedmiotu najmu wynosi **46,64 m2.**

1. Lokal przeznaczony jest wyłącznie do prowadzenia działalności handlowej tj. sklepu oraz prowadzenia szatni, gdzie cenę za 1 wieszak ustala się w maksymalnej **wysokości 2 zł brutto.**
2. Szczegółowy opis przedmiotu najmu zawiera protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący integralną część mowy.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w sprzęt i urządzenia, których szczegółowy wykaz zawiera protokół zdawczo odbiorczy stanowiący integralną część umowy.
4. Pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemcy nie wolno prowadzić żadnej innej formy działalności niż wymieniona w ustępie 3. W szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze i dystrybucji jakimikolwiek produktami i towarami.
5. Działalność Najemca prowadzić będzie przez wszystkie dni tygodnia w godzinach otwarcia obiektu. Wynajmujący dopuszcza przerwę w działalności w dniach zamknięcia obiektu Wynajmującego.

§ 2

1. Umowę zawiera się na czas określony **3 lat** licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, tj. do dnia **11 marca 2025 r. do 10 marca 2028 r.**
2. Uruchomienie sklepu oraz szatni winno nastąpić najpóźniej do dnia **11 kwietnia 2025 r.**

§ 3

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
2. Najemca w terminie 30 dni od dnia przekazania lokalu nie rozpoczął prowadzenia działalności handlowej tj. sklepu i prowadzeniu szatni przez okres dłuższy niż 10 kolejnych dni roboczych;
3. Najemca nie dostarczył Wynajmującemu w terminie określonym w § 4 ust.2, wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów oraz niezbędnych umów umożliwiających prowadzenie działalności handlowej i prowadzenie szatni;
4. Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 3 niniejszej umowy oraz niezgodnie z przepisami prawa i zasad obowiązujących u Wynajmującego w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia;
5. Najemca używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy, w szczególności dokonuje niszczenia lub dewastacji przedmiotu najmu;
6. Nastąpią zmiany w przedmiocie najmu, które będą miały wpływ na działalność Wynajmującego;
7. Najemca wynajął, podnajął lub oddał do używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody Wynajmującego;
8. Najemca nie płaci czynszu przez kolejne 2 miesiące.
9. Strony mogą wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w § 2 ust. 1 z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
10. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone za pisemnym potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru.

§ 4

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w lokalu, zobowiązuje się do uzyskania własnym kosztem i staraniem wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzenie działalności będącej przedmiotem umowy. Dokumenty te Najemca zobowiązuje się przedłożyć Wynajmującemu najpóźniej na 7 dni po rozpoczęciu działalności w lokalu, o którym mowa w § 1 ust. 2.
2. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia.
3. Najemca zobowiązuje się wykonywać działalność gospodarczą określoną niniejszą umową w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu na inną działalność, zarówno w całości jak i części.
5. Najemcy nie wolno oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do używania lub podnajmowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemcy nie wolno ustawiać automatów do gier hazardowych i zręcznościowych w wynajmowanym lokalu.
7. Najemca ma prawo umieścić szyld i inne oznaczenia identyfikujące go na terenie przedmiotu najmu. Treść, forma oraz lokalizacja szyldu wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokalu i budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Najemcy nie wolno, bez zgody Wynajmującego, umieszczać w wynajmowanym lokalu oraz na przynależnym do niego tarasie, żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców jak i klientów Najemcy.

§ 5

1. Najemca ponosi wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i sprzętów stanowiących wyposażenie określone w protokole zdawczo-odbiorczym. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych wymaganych przez producenta urządzeń i sprzętów, przeglądów i serwisów.
3. Wszelkie dodatkowe wyposażenie które Najemca zamierza wprowadzić na własny koszt do lokalu, wymaga akceptacji Wynajmującego. Do wniosku o akceptację Najemca ma obowiązek dołączyć kartę katalogową, atesty, certyfikaty, dopuszczenia, charakterystyki poboru energii, wody, wymiany powietrza, itp.
4. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach wewnętrznych budynkowych technicznych m.in. zapewniających korzystanie z wentylacji, klimatyzacji i ogrzewania.
5. Wynajmujący zobowiązuje się na min. 3 dni przed o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń.
6. Najemca zobowiązuje się w trybie natychmiastowym powiadomić Wynajmującego
o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
7. Najemca zobowiązuje się dbać o lokal i poddawać go, po uprzedniej zgodzie Wynajmującego, systematycznemu odświeżaniu, malowaniu ścian i sufitu.
8. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca zobowiązuje się, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
9. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe wskutek niesprawności lub awarii instalacji technicznych.
10. Wynajmujący nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą
i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane.
11. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, Wynajmujący ma prawo dokonywania wizji lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 2 dniowym wyprzedzeniem.
12. Najemca zobowiązany jest dbać o czystość na terenie przedmiotu najmu oraz wokół budynku w związku z prowadzoną przez siebie działalnością.
13. Z tytułu prowadzenia szatni Najemca ponosił będzie całkowitą odpowiedzialność materialną za powierzone mienie.
14. Najemca nie będzie pobierał opłat za pozostawione w szatni okrycia wierzchnie.

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu wynoszący ………………….**zł** **brutto**(słownie ……………………) netto …………………………zł
2. W kwocie czynszu zawarte są opłaty za wodę i ścieki, energię elektryczną, wywóz odpadów, ogrzewanie oraz opłaty eksploatacyjne, tj.: sprzątanie wspólnych pomieszczeń , podatki, opłaty urzędowe.
3. Czynsz najmu naliczany jest z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w terminie do 10 dnia każdego miesiąca. Wynajmujący będzie wystawiać co miesiąc fakturę VAT dla Najemcy. Nie otrzymanie przez Najemcę faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go od obowiązku zapłaty w terminie.
4. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na podane konto Wynajmującego nr: **12 9263 0000 0008 8734 2000 0132**. Najemca dokonując przelewu obowiązany jest podać w tytule numer umowy oraz podanie rodzaju opłat i miesiąca, którego przelew dotyczy. Datą zapłaty jest data jej uznania przez Bank prowadzący rachunek Wynajmującego.
5. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek w ustawowej wysokości od niezapłaconej kwoty lub kwoty zapłaconej z opóźnieniem, obliczonej za każdy dzień opóźnienia.
6. Wysokość czynszu będzie waloryzowana narastająco corocznie z dniem 1 marca o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezes Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok w którym dokonuje się waloryzacji. Zmiana ta nie powoduje wypowiedzenia umowy i następuje w formie pisemnego zawiadomienia doręczonego Najemcy za pokwitowaniem.
7. Poza waloryzacją, o której mowa w ust. 10 czynsz nie będzie ulegał zmianie przez cały okres najmu.
8. Czynsz najmu za okres od podpisania umowy do dnia uruchomienia obiektu Term Poddębice oraz w przypadku pandemii i postoju (technologicznego), będzie wynosił 1% kwoty stałej czynszu ustalonej w ust. 1, tj.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest przed zawarciem umowy do wpłaty na konto Wynajmującego nr: **12 9263 0000 0008 8734 2000 0132** kaucji pieniężnej w kwocie **5 000,00 zł** (słownie: pięć tysięcy zł 00/100).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1 przeznaczone jest na poczet pokrycia zaległego czynszu, o którym mowa w § 6 ust. 1 oraz kosztu remontów pomieszczeń po zwolnieniu ich przez Najemcę w stanie gorszym niż w protokole przekazania lokalu z uwzględnieniem naturalnego zużycia a także na poczet odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich bezspornych należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić właściwą kaucję do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy w dacie zwrotu lokalu Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja wniesiona w formie pieniężnej podlega w całości zwrotowi w terminie 14 dni od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń.
6. W celu zabezpieczenia możliwości skutecznego opróżnienia lokalu po ustaniu stosunku najmu i/lub sprawnej windykacji niezapłaconych w terminie należności czynszowych i pozostałych opłat, a także uszkodzeń wyposażenia Najemca oświadcza, iż poddaje się dobrowolnie egzekucji.

§ 8

1. Wszelkie pisma Najemcy do Wynajmującego będą kierowane na adres: **Geotermia Poddębice Sp. z o.o. ul. Mickiewicza 17A, 99-200 Poddębice.**
2. Wszelkie pisma Wynajmującego do Najemcy będą kierowane na adres: …………………..
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie danych kontaktowych. Nie wywiązanie się z tego obowiązku spowoduje, że wysłane pismo na adres określony w ust. 1 i 2 niniejszego paragrafu zostanie uznane za doręczone.

§ 9

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i wydać przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. W razie niewykonania obowiązku określonego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnej stawki czynszu, o której mowa w § 6 ust. 1, za każdy miesiąc lub proporcjonalnie do okresu korzystania.
3. Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym, jednak nie ponosi on odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem jego prawidłowego używania. Przed wydaniem lokalu Najemcy strony sporządzą protokół, w którym określą stan techniczny i stopień zużycia znajdujących się w nim instalacji i urządzeń. Protokół stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu.
4. Jeżeli Najemca ulepszył lokal w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu lub zażądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

§ 10

1. Wszelkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie właściwe przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

 ……………………………………… …………………………………………….

 NAJEMCA WYNAJMUJĄCY

Załączniki:

1 – Regulamin Konkursu ofert

2 – Oferta Najemcy

3 – Protokół zdawczo-odbiorczy