

UMOWA NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... r. w Szczecinie, pomiędzy:

Gminą Miasto Szczecin – Centrum Żeglarskie z siedzibą w Szczecinie, ul. Przestrzenna 19, 70 - 800 Szczecin, NIP 955-237-72-27, REGON 362292686 którą reprezentuje:  
Krzysztof Łobodziec, Dyrektor Centrum Żeglarskiego,

zwaną dalej WYNAJMUJĄCYM

a .....

NIP:.....REGON:.....

Reprezentowanym przez

.....

zwanym dalej NAJEMCĄ

Niniejsza umowa zostaje zawarta w wyniku ogłoszonego w dniu ..... przetargu ustnego nieograniczonego, rozstrzygniętego i zatwierdzonego w dniu .....

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY zobowiązuje się oddać NAJEMCY do używania lokal użytkowy o łącznej powierzchni 392,83 m<sup>2</sup>, znajdujący się na parterze Budynku Konferencyjnego położonego w Szczecinie na terenie Centrum Żeglarskiego przy ul. Przestrzennej 19, na który składają się pomieszczenia zaznaczone kolorem różowym na załączonym planie sytuacyjnym – złącznik nr 1 wraz z wyposażeniem określonym w załączniku nr 2, a NAJEMCA zobowiązuje się używać lokal zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych umową.
2. NAJEMCA oświadcza, że wynajmuje lokal użytkowy w celu prowadzenia w nim działalności gastronomicznej, organizacji konferencji, szkoleń i imprez okolicznościowych.
3. Przedmiot najmu może być używany przez NAJEMCĘ wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności opisanej w ust. 2.
4. W ramach działalności gastronomicznej NAJEMCA zobowiązuje się do wydawania ciepłych posiłków przygotowywanych na miejscu i świadczenia tych usług przez co najmniej 6 dni w tygodniu, minimum 6 godzin dziennie, przynajmniej w sezonie letnim, tj. od 1 maja do 30 września.
5. Prowadzenie w przedmiocie najmu innej działalności, obok lub w zamian określonej w ust. 2, wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY może uzależnić wyrażenie zgody od zmiany wysokości czynszu najmu.
6. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności opisanej w ust. 2, spowodowany w szczególności nieuzyskaniem przez NAJEMCĘ wymaganych pozwoleń lub niespełnieniem przewidzianych przepisami prawa warunków jej prowadzenia. Brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ

działalności opisanej w ust. 2 nie stanowi podstawy do odstąpienia przez NAJEMCĘ od niniejszej umowy lub jej wypowiedzenia.

7. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi w terminie do dnia ..... r.,  
W dacie wydania przedmiotu najmu strony sporządzą protokół zdawczo – odbiorczy, dokumentujący stan techniczny przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń. WYNAJMUJĄCY zawiadomi NAJEMCĘ o terminie wydania przedmiotu najmu. Jeżeli NAJEMCA nie stawi się w wyznaczonym terminie, to przedmiot najmu uważać się będzie za wydany z tą datą, a jego stan techniczny i znajdujących się w nim urządzeń wynikać będzie z protokołu sporządzonego przez WYNAJMUJĄCEGO.
8. NAJEMCA jest zobowiązany do umieszczenia na drzwiach prowadzących do najmowanego lokalu oraz przed wejściem do nieruchomości w której znajduje się lokal wyraźnego oznaczenia zawierającego co najmniej: nazwę NAJEMCY oraz godziny otwarcia.
9. Oznaczenie określone w ust. 8 NAJEMCA zobowiązuje się umieścić po uprzednim uzgodnieniu jego treści, formy i rozmiarów z WYNAJMUJĄCYM.
10. Najemca zobowiązany będzie podpisać osobną umowę w przypadku zainteresowania umieszczeniem reklamy poza przedmiotem najmu, zgodnie z ZARZĄDZENIEM NR 471/19 PREZYDENTA MIASTA SZCZECIN z dnia 7 listopada 2019 r. w sprawie wydzierżawiania, użyczenia i udostępniania nieruchomości lub ich części stanowiących własność Gminy Miasto Szczecin, w celu umieszczania reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych oraz szyldów.

## § 2

1. Strony zgodnie ustalają, że Najemca z tytułu realizacji niniejszej umowy będzie płacił miesięczny czynsz najmu w kwocie ....., powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT, do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO, wskazany w każdorazowo wystawionej fakturze VAT począwszy od dnia wydania lokalu.
2. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
3. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Najemcę wszelkie dokonywane przez niego wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymaganej faktury związanej z umową, bez względu na wskazaną należność.
4. Przy ustalaniu wysokości czynszu za niepełny miesiąc strony przyjmują, że miesiąc liczy 30 dni.
5. Pierwsza faktura zostanie wystawiona po pierwszym pełnym miesiącu kalendarzowym najmu lokalu, łącznie za cały dotychczasowy okres najmu.
6. Po pierwszym pełnym roku kalendarzowym wynajmu wysokość czynszu na kolejny rok kalendarzowy zostanie zindeksowana o wzrost cen określony na podstawie średniorocznego wskaźnika towarów cen i usług konsumpcyjnych ogółem wskazany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego opublikowanym w Dzienniku Urzędowym RP „Monitor Polski” (do 31 stycznia każdego roku) lub, w przypadku zmiany przepisów, innym publikatorze, który zastąpi powyższy.

### § 3

1. Oprócz opłaty czynszu NAJEMCA zobowiązany jest ponosić opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, w tym:
  - a) opłaty za zużycie prądu, na podstawie refaktury wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO, w ciągu 14 dni od jej otrzymania; podstawę do refakturowania odpowiedniej części rachunków za energię elektryczną stanowią będą wskazania podliczników prądu dla lokalu użytkowego,
  - b) opłaty za wywóz śmieci na podstawie indywidualnej umowy z odbiorcą, którą Najemca zobowiązany jest zawrzeć najpóźniej w dniu podjęcia działalności w wynajmowanym lokalu
  - c) opłatę za ogrzewanie płatną zaliczkowo na podstawie faktury wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO, w ciągu 14 dni od jej otrzymania; miesięczna stawka zaliczki na poczet kosztów ogrzewania zostaje ustalona na kwotę 1000 zł brutto; rozliczenie całkowitego kosztu ogrzewania za dany sezon grzewczy, który trwa 12 miesięcy od dnia 1 lipca do dnia 30 czerwca, nastąpi do dnia 30 lipca.
2. Szczegółowy schemat rozliczenia mediów w lokalu NAJEMCY zawarty jest w załączniku nr 3.
3. Za datę zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO.
4. Za zwłokę w zapłacie należności określonych umową, NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.
5. NAJEMCA zobowiązany jest do zapłaty należności z tytułu opłat niezależnych od czynszu (wywóz nieczystości stałych, woda, odprowadzenie nieczystości płynnych, centralne ogrzewanie, energia elektryczna) rozliczonych po wydaniu lokalu, a powstałych w trakcie korzystania z lokalu przez NAJEMCĘ.

### § 4

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania – w całości albo w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. WYNAJMUJĄCY może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.

### § 5

1. NAJEMCA obowiązany jest używać przedmiot najmu w sposób nie zagrażający życiu i zdrowiu NAJEMCY oraz życiu i zdrowiu osób trzecich. NAJEMCA zobowiązany jest również używać lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należyłym stanie technicznym, odpowiadającym jego normalnemu użyciu, w sposób nienaruszający substancji przedmiotu najmu, a w szczególności do:
  - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno-epidemiologicznych;
  - b) przeprowadzania na własny koszt bieżących remontów przedmiotu umowy określonych w art. 681 kodeksu cywilnego;
  - c) usuwania na własny koszt ewentualnych awarii i zniszczeń przedmiotu umowy;

- d) przeprowadzania przeglądów instalacji i gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami;
  - e) usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich nieczystości powstałych w związku z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. NAJEMCA zobowiązany jest do dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej na własny koszt, bez obowiązku zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO tych kosztów, ani zwrotu równowartości dokonanych w ten sposób nakładów lub ulepszeń. Postanowienia § 6 stosuje się.
  3. W przypadku opóźnień w przeprowadzeniu remontu lub usunięciu awarii, po bezskutecznym wezwaniu NAJEMCY do dokonania naprawy, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastępczego wykonania robót na koszt i ryzyko NAJEMCY.
  4. NAJEMCA jest zobowiązany zawrzeć wymagane umowy w zakresie przeglądów technicznych i świadczenia usług serwisowych instalacji w lokalu stosownie do obowiązujących w tym zakresie przepisów prawa. Koszty przeglądów technicznych i należytego utrzymania urządzeń, obciążają NAJEMCĘ.
  5. Istniejące w przedmiocie najmu sieci przesyłowe elektryczności i wody mogą być wykorzystane przez NAJEMCĘ tylko w takim zakresie, który nie powoduje ich przeciążenia.
  6. Do obowiązków NAJEMCY należy również utrzymanie w należyłym stanie sanitarnym i estetycznym otoczenia przedmiotu najmu. W szczególności wejścia oraz schodów po organizowanych imprezach okolicznościowych.

## § 6

1. Bez zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, polegające zwłaszcza na naprawach i odnawianiu podłóg, ścian i sufitów, stolarki okiennej i drzwiowej oraz naprawach instalacji i urządzeń zapewniających korzystanie z elektryczności, ogrzewania, dopływu i odpływu wody. Dokonywanie w przedmiocie najmu dalej idących zmian (remontów, modernizacji lub adaptacji) wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
2. Na wykonanie powyższych czynności NAJEMCA musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.

## § 7

1. NAJEMCA z chwilą wydania mu przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność:
  - a) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie najmu,
  - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu,
  - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu najmu,
  - d) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie najmu,

- e) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, w tym w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Państwowa Inspekcja Pracy, Państwowa Inspekcja Sanitarna i Straż Pożarna.
2. WYNAJMUJĄCY nie odpowiada za przerwy w dostawie mediów.
  3. NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego informowania WYNAJMUJĄCEGO:
    - a) o wszelkich wiadomych mu roszczeniach osób trzecich dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu,
    - b) o wiadomych mu przyczynach grożących zniszczeniem przedmiotu najmu lub poważnym naruszeniem substancji trwałej przedmiotu najmu,
    - c) o wszelkich wiadomych mu czynnościach organów państwowych lub samorządowych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu.

#### § 8

1. Umowa zawarta jest na 6 lat, z zastrzeżeniem § 9.
2. Za zgodą stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

#### § 9

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem, bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli NAJEMCA:
  - a) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO działalność inną, niż określona w § 1 ust. 2 umowy,
  - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
  - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem, w szczególności za używanie lokalu sprzecznie z umową uznaje się brak działalności opisanej w § 1 ust. 4 umowy utrzymujący się dłużej niż 3 dni lub trwający łącznie dłużej niż 6 dni w miesiącu kalendarzowym,
  - d) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża WYNAJMUJĄCEGO na szkodę,
  - e) nie prowadzi w przedmiocie najmu jakiegokolwiek przewidzianej umową działalności przez okres co najmniej dwóch tygodni,
  - f) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
  - g) dokonuje bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO zmian w przedmiocie najmu,
  - h) rażąco narusza inne postanowienia umowy,
  - i) nie przedłoży WYNAJMUJĄCEMU aktów notarialnych, o treści i w terminie, o których mowa w § 13 ust. 3 -5.
2. W przypadku wypowiedzenia umowy przez WYNAJMUJĄCEGO w trybie określonym w ust.1, NAJEMCA obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie określonym przez WYNAJMUJĄCEGO w stanie nie pogorszonym.

## § 10

1. Jeżeli NAJEMCA dopuści się naruszenia postanowień określonych w § 9 ust. 1, WYNAJMUJĄCY, niezależnie od wypowiedzenia umowy, może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości równej należności z tytułu czynszu najmu za 3 miesiące, obowiązującego w czasie wystąpienia przez WYNAJMUJĄCEGO z żądaniem zapłaty kary umownej.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać od NAJEMCY odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej.

## § 11

1. Po zakończeniu najmu NAJEMCA obowiązany jest zwrócić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu w stanie nie pogorszonej w stosunku do stanu z protokołu, o którym mowa w § 1 ust. 7. Wydanie przedmiotu najmu następuje z chwilą spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania, nie później niż w ciągu 14 dni od zakończenia najmu.
2. Jeżeli NAJEMCA ulepszył przedmiot najmu, WYNAJMUJĄCY może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.
3. NAJEMCA zobowiązuje się do demontażu napisów i reklam po ustaniu stosunku najmu niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie 14 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Po upływie wskazanego terminu WYNAJMUJĄCY dokona demontażu napisów i reklam na koszt i ryzyko NAJEMCY.

## § 12

1. W przypadku, gdy po zakończeniu umowy NAJEMCA nadal zajmuje przedmiot umowy, jest zobowiązany zapłacić WYNAJMUJĄCEMU odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu, będącego uprzednio przedmiotem umowy. W takiej sytuacji WYNAJMUJĄCY naliczy NAJEMCY opłatę o wartości dwukrotnego czynszu obowiązującego na dzień rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, za każdy miesiąc korzystania z lokalu, płatną w terminie do końca danego miesiąca, bez uprzedniego wezwania. Przez zajmowanie przedmiotu najmu należy rozumieć okres aż do spisania protokołu zdawczo-odbiorczego z czynności jego faktycznego przekazania.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo żądać odszkodowania przewyższającego wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązuje się do zapłaty kosztów wezwań z tytułu niezapłaconego czynszu, odszkodowania i innych opłat, do wysokości 100 zł za każde wezwanie.

## § 13

1. NAJEMCA przed podpisaniem umowy, wpłacił kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto wskazanego w § 2 ust. 1.
2. WYNAJMUJĄCY ma prawo zaspokoić z kaucji swoje roszczenia w stosunku do NAJEMCY, powstałe z tytułu nienależytego wykonania przez niego umowy. Jeżeli kaucja nie zostanie wykorzystana w powyższym celu podlega ona zwrotowi w terminie 30 dni od daty wydania przedmiotu najmu WYNAJMUJĄCEMU po zakończeniu najmu.
3. W celu zabezpieczenia płatności należności, o których mowa w § 2-3, § 10 i § 12 umowy, NAJEMCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do

treści art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty .....zł (słownie: .....złotych 00/100). Kwota powyższa stanowi pochodną wynegocjowanego czynszu i obliczona jest jak następuje: czynsz brutto należny za okres 12 miesięcy wg wartości ustalonej na dzień podpisania umowy powiększony o szacunkową wartość opłat za media za 12 miesięcy w wysokości 20.000 zł. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie NAJEMCY o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. oraz zgodę na prowadzenie przez WYNAJMUJĄCEGO egzekucji na podstawie tego aktu o całość lub część roszczenia, w terminie 10 lat od daty zawarcia umowy, do którego WYNAJMUJĄCY może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest niewykonanie zobowiązań wynikających z § 2-4, § 12 i § 14 umowy oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

4. NAJEMCA podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. co do wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny, o którym mowa w zdaniu poprzednim powinien obejmować oświadczenie NAJEMCY o poddaniu się egzekucji co do wydania przedmiotu najmu na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., przy czym zdarzeniem, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest wypowiedzenie umowy najmu przez którąkolwiek ze stron lub jej rozwiązanie przez strony albo wygaśnięcie umowy oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania NAJEMCY do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu.
5. NAJEMCA zobowiązuje się do przedłożenia aktów notarialnych, o których mowa w ust. 3 i ust. 4 w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.

#### § 14

1. W terminie 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, NAJEMCA zobowiązuje się do przedłożenia Wynajmującemu ważnej polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności obejmującej działalność prowadzoną w przedmiocie najmu przy sumie gwarancyjnej na poziomie nie mniejszym niż 4 865 024,59 PLN na jedno i wszystkie zdarzenia w okresie ubezpieczenia. (słownie: cztery miliony osiemset sześćdziesiąt pięć tysięcy dwadzieścia cztery złote 59/100).
2. NAJEMCA w przypadku zawarcia umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 1 zobowiązany jest kontynuować umowę ubezpieczenia przez cały czas trwania najmu, na warunkach nie mniej korzystnych, niż określone w ust. 1 oraz - po każdorazowym przedłużeniu okresu ubezpieczenia – przekazywać WYNAJMUJĄCEMU dokumenty o których mowa w ust. 1.

#### § 15

1. W przypadku konieczności dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu, remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwiać będzie używanie przedmiotu najmu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac, WYNAJMUJĄCY uprawniony jest do wejścia do przedmiotu najmu, celem wykonania koniecznych prac, a NAJEMCA zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu. Decyzję w sprawie zastosowania powyższego postanowienia podejmuje WYNAJMUJĄCY i zawiadomi o niej pisemnie NAJEMCĘ.
2. Na wniosek WYNAJMUJĄCEGO, maksymalnie 2 dni w ciągu roku, NAJEMCA umożliwi WYNAJMUJĄCEMU nieodpłatne wykorzystanie sali konferencyjnej stanowiącej część przedmiotu najmu, po uprzednim uzgodnieniu terminu.

3. W przypadku gdyby wniosek WYNAJMUJĄCEGO dotyczył terminu zarezerwowanego uprzednio w związku z przedsięwzięciami realizowanymi na rzecz klientów NAJEMCY lub też terminu, na który przewidziany był remont lub inne prace o podobnym charakterze strony uzgodnią inny termin na realizację przedsięwzięcia wskazanego we wniosku WYNAJMUJĄCEGO.

#### § 16

1. NAJEMCA nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO z wierzytelnościami WYNAJMUJĄCEGO w stosunku do NAJEMCY, wynikającymi z niniejszej umowy.
2. NAJEMCA nie ma prawa, bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, pod rygorem nieważności, do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługujących mu w stosunku do WYNAJMUJĄCEGO.

#### § 17

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

#### § 18

1. Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:

WYNAJMUJĄCY: Centrum Żeglarskie, ul. Przestrzenna 19, 71-800 Szczecin

NAJEMCA: .....

3. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia woli stron, dla których niniejsza umowa wymaga formy pisemnej, należy kierować na adresy stron wskazane w zdaniu poprzedzającym, pod rygorem nieważności, o ile druga strona nie zostanie powiadomiona w formie pisemnej o zmianie w/w adresu do doręczeń.

#### § 19

W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

#### § 20

Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo sąd w Szczecinie.

#### § 21

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje NAJEMCA, natomiast dwa otrzymuje WYNAJMUJĄCY.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

.....

.....



**Załącznik nr 2** do umowy nr..... z dnia r. dotyczącej najmu lokalu użytkowego położonego w Szczecinie przy ul. Przestrzennej 19.

**SPIS POMIESZCZEŃ I WYPOSAŻENIA**

NR	NAZWA		ILOŚĆ
<b>ZMYWALNIA</b>			
1	Stół odbiorczy na brudne naczynia bez półki (miejsce na pojemnik na odpadki)	DM-3101	1
2	Stół ze zlewem 2-komorowym bez półki (miejsce na zmiękcacz do wody i chemię do zmywarki)	DM-3009 (stół)	1
	+ bateria gastronomiczna stojąca z napełniaczem i obrotową wylewką HYDROSTOP	813 16 (bateria)	1
3	Zmywarka do naczyń WINTERHALTER	UC-L	1
	+ podstawa do zmywarki	KZT-181	1
	+ zmiękcacz do wody półautomatyczny	822990	1
4	Szafa przelotowa z drzwiami suwanymi	DM-3309.02	1
<b>KUCHNIA</b>			
5	Piec konwekcyjno-parowy elektryczny 6xGN 1/1 RATIONAL, sterowanie elektroniczne	SCC 61 E WE	1
	+ podstawa do pieca otwarta (bez blatu) z dwoma kompletami (2x10) przewodnic na GN-y	KFT -187	1
	+ zmiękcacz do wody półautomatyczny	822990	1
6	Okap przyścienny wyciągowy nad piec z łapaczami tłuszczu. UWAGA: wymaga podłączenia do systemu wentylacji mechanicznej	DMS-3601	1
7	Stół do pracy z półką	DM-3103	1
8	Stół do pracy z półką	DM-3103	1
9	Basen 1-komorowy do mycia sprzętu kuchennego, głębokość komory 40 cm	DM-3235	1
	+ bateria gastronomiczna stojąca z napełniaczem i obrotową wylewką HYDROSTOP	813 16	1
10	Regał ociekowy (perforowany) nierdzewny 4-półkowy	DM-3321	1
11	Stół do pracy z półką	DM-3103	1
12	Bemar stacjonarny na szafce, poj. 3xGN 1/1, niezależne sterowanie komór	DMS-94253/3	1
13	Stół z szafką z drzwiami suwanymi i pionem 3-szufladowym	DM-3126	1
14	Stół chłodniczy 2-drzwiowy DORA-METAL, poj. 2x110 l.	DM-94002.0.0	1
15	Stół do pracy z półką z wycięciem na filar	DM-3103	1

16	Stół do pracy z półką i pionem 2-szufladkowym z lewej strony	DM-3114	1
17	Stół ze zlewem 2-komorowym i półką	DM-3212	1
18	Stół z szafką z drzwiami suwanymi	DM-3118 N	1
TRZON KUCHENNY			
19	Stół do pracy z dwoma półkami	DM-3103	1
20	Patelnia przechylna elektryczna KROMET z misą nierdzewną, poj.50 l.	700.PE-03	1
21	Stanowisko robocze KROMET na podstawie otwartej	700. SR-400. T	1
22	Frytownica podwójna elektryczna KROMET, poj.2x10 l. na podstawie otwartej	700. FE-2x10f.T	1
23	Taboret elektryczny KROMET	000.TR-1F	1
24	Kuchnia elektryczna KROMET 6-płytowa na podstawie otwartej	700.Ke-6.T	1
25	Okap centralny wyciągowy nad trzonem z łapaczem tłuszczu i oświetleniem, UWAGA: wymaga podłączenia do systemu wentylacji mechanicznej	DMS-3608	1
PRZYGOTOWALNIA			
26	Obieraczka do warzyw LOZAMET z osadnikiem obierzyn, wsad jednorazowy 9-12 kg, wydajność 240-360 kg/h	OZO-2.1	1
27	Basen 2 komorowy, głębokość komór 30 cm	DM-3249	1
28	Stół do pracy z półką	DM-3103	1
29	Stół ze zlewem, półką i miejscem na lodówkę	DM-3272	1
30	Szafa chłodnicza podbłatowa na jajka ze stali nierdzewnej, poj. 130l	880175	1
31	Naświetlacz do jaj szufladowy STALGAST na 30 jaj	690552	1
MAGAZYN SPOŻYWCZY			
32	Regał nierdzewny 4-półkowy	DM-3319	2
33	Regał nierdzewny 4-półkowy	DM-3319	3
34	Regał nierdzewny 4-półkowy	DM-3319	1
POMIESZCZENIE PORZĄDKOWE			
35	Zlew porządkowy obniżony	DMP-3232	1

36	Szafa na środki czystości PLASTMET malowana proszkowo	PS 7040	1
MAGAZYN PRODUKTÓW SUCHYCH			
37	Regał nierdzewny 4-półkowy	DM-3319	2
38	Regał nierdzewny 4-półkowy	DM-3319	1
MAGAZYN CHŁODNICZY			
39	Szafa chłodnicza nierdzewna EDESA poj.700 l.	SPI-071	2
40	Szafa mroźnicza nierdzewna EDESA poj.700 l.	SNI-071	1
03 WC MĘSKI			
41	Pojemnik na papier toaletowy		1
42	Szczotka do wc		1
43	Mydelniczka		1
44	Lustro łazienkowe		1
45	Półka pod lustro		1
46	Kosz na śmieci		1
47	Dozownik mydła w płynie		1
48	Suszarka do rąk		1
49	Miska ustępowa		1
50	Pisuar		1
51	Toaleta		1
52	Umywalka		1
04 WC DAMSKI			
53	Pojemnik na papier toaletowy		1
54	Szczotka do wc		1
55	Mydelniczka		1
56	Lustro łazienkowe		1
57	Półka pod lustro		1
58	Kosz na śmieci		2
59	Dozownik mydła w płynie		1
60	Suszarka do rąk		1
61	Miska ustępowa		1

62	Umywalka	1
05 ŁAZIENKA		
63	Pojemnik na papier toaletowy	1
64	Szczotka do wc	1
65	Mydelniczka	1
66	Lustro łazienkowe	1
67	Półka pod lustro	1
68	wieszak na ręczniki - drążek	1
69	Kosz na śmieci	2
70	Dozownik mydła w płynie	1
71	Suszarka do rąk	1
72	Umywalka	1
73	Miska ustępowa	1
74	kabina prysznicowa	1
02 KORYTARZ		
75	Kosz na śmieci	1
06 PRZEDSIONEK		
76	wieszak z lustrem	1
07 POKÓJ WYPOCZYNKOWY		
77	Kosz na śmieci	1
79	krzesło konferencyjne z podłokietnikami	8
80	bufet	1
81	sofa wypoczynkowa skórzana	1
82	fotel wypoczynkowy skórzany	3
83	stolik kwadratowy	1
08 SALA KONFERENCYJNA		
87	kosz na śmieci	1
88	stół konferencyjny z laminatu, nogi chromowane rury stalowe	1

89	krzesło z pulpitem, siedzisko i oparcie tapicerowane	70
90	ekran rozwijany elektrycznie	2
91	tablica interaktywna	1
92	rolety elektryczne wewnętrzne zaciemniające	9
93	biurko	1
94	kontener	1
95	rzutnik Epson	2
96	Mikrofon bezprzewodowy	2
97	szafka na kółkach z ampli tunerem i modułem mikrofonów bezprzewodowych	1
010 STOŁÓWKA		
100	krzesło, siedzisko i oparcie z buku, stelaż ze stali	44
101	stół konferencyjny z laminatu, nogi chromowane rury stalowe	8
024 WC MĘSKI /DLA NIEPEŁNOSPRAWNYCH		
102	pojemnik na papier toaletowy	1
104	mydelniczka	1
105	lustro łazienkowe regulowane dla os. niepełnosprawnej	1
106	półka pod lustro	1
108	uchwyt przy wc uchylny	1
109	uchwyt przy wc stały	1
110	dozownik mydła w płynie	1
111	suszarka do rąk	1
113	miska ustępowa	1
114	umywalka płaska przyst. dla niepełnosprawnych	1
116	pisuar	1
026 WC DAMSKI		
117	pojemnik na papier toaletowy	1
119	mydelniczka	1
120	lustro łazienkowe	1
121	półka pod lustro	1
123	dozownik mydła w płynie	1
124	umywalka	1
125	suszarka do rąk	1
126	miska ustępowa	1
019 ŁAZIENKA SOCJALNA		

127	pojemnik na papier toaletowy	1
129	mydelniczka	1
130	lustro łazienkowe	1
131	półka pod lustro	1
133	dozownik mydła w płynie	1
134	umywalka	1
135	kabina prysznicowa	1
136	miska ustępowa	1
020 POMIESZCZENIE SOCJALNE		
138	stolik kwadratowy blat laminowany	1
139	umywalka	1
140	szafa ubraniowa metalowa z ławeczką	4

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....

**Załącznik nr 3** do umowy nr .....z dnia.....

Schemat rozliczenia zużycia mediów dla lokalu użytkowego w budynku B3 Centrum Żeglarskiego.

### **1. ENERGIA ELEKTRYCZNA.**

Cena za kWh zgodna z taryfą operatora przesyłającego energię elektryczną, wliczając w to usługę dystrybucji.

Rozliczenie liczników na podstawie liczników L1, L2, L3 znajdujących się w budynku B3. Liczniki L1 i L2 znajdują się na powierzchni użytkowej WYNAJMUJĄCEGO, licznik L3 na powierzchni NAJEMCY.

Obliczenie według wzoru:

$E=(L1-A)+(L2-B)-(L3 - C)$  gdzie:

L1 – odczyt bieżący z licznika L1

A – odczyt z poprzedniego miesiąca z licznika L1

L2 – odczyt bieżący z licznika L2

B - odczyt z poprzedniego miesiąca z licznika L2

L3 – odczyt bieżący licznika L3

C – odczyt z poprzedniego miesiąca z licznika L3

### **2. WODA I ŚCIEKI.**

Cena za m<sup>3</sup> wody zgodne z taryfą operatora przesyłającego wodę, wliczając w to usługę dystrybucji. Przelicznik zużycia przez gości schroniska - 0,15 m<sup>3</sup> na osobę na dobę.

Cena za m<sup>3</sup> ścieków zgodne z taryfą odbiorcy ścieków.

Ilość zużytej wody oraz ilość wytworzonych ścieków przez NAJEMCĘ w celu rozliczenia kosztów z WYNAJMUJĄCYM zostaną obliczone wg wzoru

$W=A - (B \times C)$  gdzie:

A – całkowite zużycie wody dla budynku B3,

B – liczba osobodni wykorzystanych przez gości schroniska Centrum Żeglarskiego w danym miesiącu,

C – wartość 0,15 m<sup>3</sup> (na osobę, na dobę)

W celu wyliczenia zużycia wody przez gości schroniska zastosowano *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 r. w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody*. Jako wartość C przyjęto przeliczoną na m<sup>3</sup> wartość z tabeli nr 3 poz. 23 a (150 dm<sup>3</sup> na osobę, na dobę).

### **3. OGRZEWANIE.**

Koszty ogrzewania budynku B3 podzielone będą pomiędzy użytkowników budynku B3, tj. pomiędzy WYNAJMUJĄCEGO i NAJEMCĘ, w następujący sposób:

1. Koszty stałe określone w fakturach dostawcy paliwa gazowego dla nieruchomości przy ul. Przestrzenna 19 rozdzielone będą na poszczególne budynki, B1, B2 i B3, proporcjonalnie do ich kubatury określonej w karcie budynku.
2. Obliczone w sposób podany w pkt 1 koszty stałe przypadające na budynek B3 oraz koszty zmienne przypadające na budynek B3 określone na podstawie wskazań ciepłomierza umieszczonego w kotłowni oraz faktur dostawcy paliwa gazowego podzielone będą pomiędzy użytkowników budynku B3 z zastosowaniem poniższych wzorów:

$$K1 = K \times 40\% \frac{PN}{PB} + K \times 60\% \frac{WPN}{WPB}$$

$$K2 = K - K1,$$

gdzie

**K**- koszty podlegające podziałowi - stałe i zmienne przypadające w danym sezonie grzewczym na budynek B3 ( sezon grzewczy trwa 12 miesięcy od 1 lipca do 30 czerwca)

K1- koszty przypadające na NAJEMCĘ

K2- koszty przypadające na WYNAJMUJĄCEGO

PN - powierzchnia zajmowana przez najemcę

PB - powierzchnia budynku

WPN – suma wskazań **podzielników** zamontowanych w pomieszczeniach najemcy

WPB – suma wskazań wszystkich podzielników zamontowanych w budynku

Otrzymane wyniki stanowią podstawę do refakturowania kosztów mediów.

WYNAJMUJĄCY

.....

NAJEMCA

.....