

## Załącznik nr 1

### UMOWA NAJMU BUDYNKU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ..... 2026 roku

Uzdrowską Gminą Miejską Szczawno – Zdrój,  
z siedzibą przy ul. Kościuszki 17, 58-310 Szczawno-Zdrój,  
NIP: 886-25-72-767,  
reprezentowaną przez:

**Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Szczawnie-Zdroju**

z/s ul. Mickiewicza 3, 58-310 Szczawno-Zdrój,

w imieniu którego działa

**Dyrektor MOSiR – .....**

, zwaną w dalszej części umowy „WYNAJMUJĄCYM”,  
a,

Panem/Panią..... zamieszkałym w ..... przy ul. .... PESEL  
..... prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn. .... wpisaną do Centralnej Ewidencji  
i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym Nr NIP..... REGON.....

Adres do korespondencji .....

lub

..... Spółką ..... z siedzibą w ..... przy ul. .... wpisaną do rejestru  
przedsiębiorców KRS pod nr ..... posiadającą Nr NIP ..... REGON.....

Adres do korespondencji .....

lub

Panem/Panią ..... zamieszkałą w ..... przy ul..... PESEL ..... prowadzącym/ą  
działalność gospodarczą pn ..... przy ul..... wpisaną do Centralnej Ewidencji i informacji  
Gospodarczej, posiadającym/ą Nr NIP ..... REGON ..... Panem/ą zamieszkałym/ą w .....  
przy ul ..... PESEL ..... prowadzącym/ą działalność gospodarczą pn ..... przy ul. ....  
wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej, posiadającym/ą Nr NIP  
..... REGON..... prowadzącymi wspólnie działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej  
pod nazwą ..... przy ul..... posiadającymi Nr NIP ..... REGON.....

Adres do korespondencji .....

**(ZAPIS STOSOWANY ZALEŻNIE OD PODMIOTU)**

zwanym/ą w dalszej części umowy „Najemcą”.

Wynajmujący i Najemca będą również nazywani indywidualnie “Stroną”, a łącznie “Stronami”.

Strony uzgadniają, co następuje:

#### § 1 PRZEDMIOT NAJMU. PRZEKAZANIE BUDYNKU

1. Przedmiotem najmu jest budynek gospodarczy o pow. 169,18 m<sup>2</sup> wraz z toaletą zewnętrzną położony  
przy ul. Narciarskiej (Słoneczna Polana), na części działki ewidencyjnej nr 678/5 i 678/4 obręb

Szczawno-Zdrój 1 o powierzchni 0,1036 ha, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej. Budynek użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, centralnego ogrzewania, ciepłej i zimnej wody oraz kanalizacyjną.

3. Budynek użytkowy zostanie wydany Najemcy w stanie istniejącym.
4. Przekazanie budynku Najemcy nastąpi w dniu Przekazania. Strony podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do umowy, który określać będzie faktyczny stan budynku. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie integralną część umowy.
5. Budynek zostanie przekazany Najemcy wraz z Instrukcją obsługi obiektu, która stanowi załącznik nr 2 do umowy.

## §2 KORZYSTANIE Z BUDYNKU

1. Wymieniony w § 1 budynek gospodarczy, Najemca wykorzystywał będzie na prowadzenie działalności gospodarczej, z branży gastronomicznej.
2. Wynajmujący nie wyraża zgody na użyczenia, ani oddanie w podnajem budynku użytkowego wymienionego w § 1.
3. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości zmiany sposobu użytkowania przedmiotu najmu.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonywanie zmian konstrukcyjnych oraz przebudowy pomieszczeń w budynku, ponieważ nieruchomość objęta jest gwarancją obowiązującą **do września 2030r.**
5. Najemca ma możliwość zamontowania szyldu na obiekcie, a sposób jego montażu należy uzgodnić z Wynajmującym, przy uwzględnieniu warunków gwarancji.

## § 3 DOSTĘP DO BUDYNKU

1. W Okresie Najmu Najemcy przysługiwać będzie wyłączne prawo do niezakłóconego korzystania z budynku, Najemca posiadać będzie stały dostęp do budynku, przez 7 (siedem) dni w tygodniu, 24 (dwadzieścia cztery) godziny na dobę.
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wstępu do budynku w celu sprawdzenia jego stanu w godzinach pracy Najemcy, w obecności przedstawiciela Najemcy oraz za uprzednią zgodą Najemcy, której Najemca nie odmówi bez uzasadnionego powodu.

## § 4 CZYNSZ

1. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia miesięcznego czynszu najmu w wylicytowanej wysokości tj:

**169,18 m<sup>2</sup> x 5 zł netto = ..... zł**

**podatek VAT w wysokości 23% w wysokości ..... zł**

**brutto miesięcznie = .....zł (słownie: .....).**

2. Wpłacone przez Najemcę wadium w wysokości 1000,00 zł zaliczone zostało na poczet czynszu najmu.
3. Czynsz najmu płatny będzie miesięcznie z dołu poczynając od miesiąca rozpoczęcia korzystania z obiektu, przelewem na konto Udostępniającego nr **67 1020 5095 0000 5102 0241 3714** w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę naliczane będą ustawowe odsetki. Za termin zapłaty uważa się dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wynajmujący wystawiać będzie faktury VAT, zaś Najemca wyraża zgodę na ich wystawianie bez jego podpisu.
5. Wysokość ustalonej stawki czynszu o której mowa w § 4 ust. 1 podlegać będzie waloryzacji w okresach kwartalnych, według wskaźnika inflacji (wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonych przez Prezesa GUS). Informacja o waloryzacji stawki będzie zamieszczana na fakturach VAT w opisie faktury, wraz ze wskaźnikiem procentowym wzrostu cen.
6. W okresie trwania umowy najmu, Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu zamieszkania, adresu do korespondencji lub siedziby, w formie pisemnej. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną na ostatni podany adres, listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za odebraną.

#### § 5 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym budynku i zobowiązany jest do jego wyposażenia w odpowiednie sprzęty oraz meble i przystosowania go do potrzeb działalności, jaką będzie prowadził za zgodą Wynajmującego, po uprzednim uzyskaniu niezbędnych wymaganych prawem zgód i pozwoleń.
2. Najemca nie będzie dochodził roszczeń zwrotu poniesionych nakładów finansowych i ubiegał się od Wynajmującego o: obniżenie stawki czynszu najmu, zwolnienia z opłat, za prace, które wykona we własnym zakresie, na własny koszt w celu przystosowania budynku do działalności, jaką będzie prowadził.
3. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia działalności w obiekcie do **45 dni** od daty podpisania niniejszej umowy najmu.
4. Najemca jest zobowiązany do utrzymania budynku i jego otoczenia, zgodnie z załącznikiem nr 3 do niniejszej umowy, w należyтым stanie techniczno - sanitarnym i porządkowym w zależności od pory roku (koszenie, grabienie liści, czyszczenie rynien, odśnieżanie terenu wokół budynku) oraz zapewnienie niezbędnych przeglądów technicznych zgodnie z ustawą prawo budowlane i przekazanie kopii tych przeglądów Wynajmującemu.
5. Najemca zobowiązany jest do całorocznego i całodobowego udostępniania i utrzymania w jak najlepszym stanie techniczno-sanitarnym toalety zewnętrznej. Opłaty za korzystanie z toalety będą stanowić dochód Najemcy. Wysokość opłaty podlega uzgodnieniu z Wynajmującym. W przypadku braku dostępu do toalety zewnętrznej z nieuzasadnionych przyczyn zostanie naliczona kara w wysokości 500,00 zł (słownie: pięćset złotych), za każdą dobę, w której toaleta będzie nieczynna.
6. Najemca zobowiązany jest utrzymywać budynek w dobrym stanie, zgodnie z art. 681 ustawy z 23.04.1964 r. - Kodeks cywilny (Dz. U. z 2024 r. poz. 1061), oraz zobowiązany będzie wykonywać na własny koszt drobne naprawy niezbędne do utrzymania budynku w dobrym stanie.
7. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zawinione uszkodzenia w wynajętym budynku, a w przypadku zniszczenia ma obowiązek przywrócenia go do stanu pierwotnego.
8. W przypadku wystąpienia awarii instalacji lub urządzeń technicznych, których naprawa następuje w ramach obowiązującej gwarancji, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie powiadomić Wynajmującego o wystąpieniu awarii celem wykonania przez Wynajmującego stosownych prac naprawczych lub podjęcia innych koniecznych działań. W przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody.
9. Najemca zobowiązuje się współpracować z Wynajmującym w razie powstania potrzeby wykonania przez Wynajmującego niezbędnych prac naprawczych i konserwacyjnych w budynku.
10. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokonał w wynajętym budynku zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest – niezależnie od innych obowiązków – na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.

## § 6 OPŁATY EKSPLOATACYJNE

1. Najemca zobowiązany jest do zawarcia stosownych umów z dostawcami mediów oraz przepisania wszystkich liczników na siebie, a w szczególności:

- 1) **zimna woda i ścieki** – Najemca ma obowiązek do zawarcia umowy z dostawcą wody i odprowadzającą ścieki i przedłożenia jej Wynajmującemu w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy.
- 2) **energia elektryczna** – Najemca po uzgodnieniu z Wynajmującym mocy zamówionej energii, ma obowiązek wystąpienia do wyspecjalizowanej jednostki dostarczającej energię elektryczną o warunki zasilania i zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umowy o dostawę energii elektrycznej oraz przedłożenia jej w ciągu 14 dni od daty zawarcia umowy Wynajmującemu.
- 3) **wywóz odpadów komunalnych** - Najemca zobowiązany jest we własnym imieniu zawrzeć umowę w zakresie wywozu odpadów komunalnych z odpowiednią firmą i przedłożenia jej w terminie 14 dni od daty podpisania umowy najmu Wynajmującemu.
- 4) **ochrona obiektu – (weryfikacja)**

## § 7 UBEZPIECZENIE

1. Najemca będzie zobowiązany do posiadania w okresie Najmu:

- 1) polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą,
  - 2) polisy ubezpieczenia majątkowego na wszelkie przedmioty będące własnością Najemcy,
  - 3) polisy ubezpieczenia Nieruchomości.
2. Najemca przedstawi Wynajmującemu kopie swoich stosownych polis ubezpieczeniowych w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy.

## § 8 ZABEZPIECZENIE

1. Najemca jest zobowiązany do dostarczenia Wynajmującemu zabezpieczenia należytego wykonania Umowy poprzez wpłatę kaucji pieniężnej ("Kaucja")

2. Kaucja zostanie wpłacona w kwocie stanowiącej równowartość sumy trzymiesięcznego czynszu oraz podatku VAT od czynszu, na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.

3. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy przez Najemcę z przyczyn zależnych od Najemcy lub osób, za które Najemca jest odpowiedzialny z mocy prawa, Wynajmujący może wykorzystać lub zatrzymać całość lub część Kaucji do kwoty zaległych należności od Najemcy lub innej kwoty poniesionej przez Wynajmującego w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem Umowy przez Najemcę. Jeżeli część Kaucji zostanie wykorzystana przez Wynajmującego, Najemca uzupełni tę wykorzystaną część Kaucji do wysokości kwoty zabezpieczenia w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.

4. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

5. W terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Wynajmujący zobowiązany jest zwrócić Najemcy równowartość kwoty Kaucji, jaka pozostanie po potrąceniu jakiegokolwiek kwoty, którą Wynajmujący uprawniony jest potrącić na podstawie Umowy.

## § 9 OKRES NAJMU. WYPOWIEDZENIE UMOWY

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 3 lat tj. od dnia.....do dnia.....

2. Wynajmujący jest uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia, po upływie 14 dni od powiadomienia Najemcy o wystąpieniu następujących przypadków naruszenia Umowy:

- 1) braku dokonania przez Najemcę płatności Czynszu za dwa miesiące, jeżeli takie naruszenie nie zostanie naprawione w dodatkowym terminie jednego miesiąca od otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego pisemnego (pod rygorem nieważności) zawiadomienia o jego wystąpieniu,

- 2) samowolnej zmiany rodzaju działalności określonej w § 2 ust.1 niniejszej umowy,
- 3) podnajęcia budynku w całości lub części, oddania lokalu w ajencję, albo oddania bez zgody Wynajmującego w bezpłatne użytkowanie osobie trzeciej,
- 4) dokonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia budynku użytkowego, bez zgody Wynajmującego,
- 5) nie usunięcia szkód powstałych z winy Najemcy lub utrzymywania budynku i jego otoczenia w nienależytym stanie techniczno - sanitarnym i porządkowym,
- 6) samowolnej zmiany przez Najemcę przeznaczenia budynku użytkowego lub jego części, albo zaprzestanie prowadzenia przez Najemcę w nim działalności,
- 7) zawarcie przez Najemcę w składanych oświadczeniach danych niezgodnych ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
- 8) w przypadku braku doręczenia lub uzupełnienia Kaucji,
- 9) postawienia Najemcy w stan likwidacji,
- 10) jeżeli w terminie do dnia..... Najemca nie uzyska wszelkich niezbędnych zgód właściwych organów na przystosowanie przedmiotu najmu do działalności, o której mowa w § 2 ust.1.
- 11) w przypadku prowadzenia przez Najemcę działalności innej niż określona w § 2 albo wprowadzenia do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających lub środków zastępczych nie będących żywnością lub produktów przeznaczonych do spożycia zawierających alkohol etylowy pochodzenia rolniczego w stężeniu przekraczającym 0,5% objętościowych alkoholu albo lub rozpoczęcia prowadzenia wypożyczalni elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym lub rozpoczęcia prowadzenia działalności w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych,
- 12) korzystania przez Najemcę z przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lub zaniedbania przedmiotu najmu w taki sposób, że zostaje on narażony na uszkodzenie i nie zaprzestania takiego używania w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego, w pisemnym wezwaniu.

3. W przypadku, rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, Najemca zobowiązany jest, opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

4. Nie opuszczenie budynku użytkowego po upływie terminu ważności umowy powoduje naliczenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku w wysokości 400 % ustalonego czynszu.

5. Jeżeli użytkowanie lokalu zgodnie z przeznaczeniem, określonym w umowie, staje się niemożliwe przez okres dłuższy niż 30 dni, to każda ze stron może wypowiedzieć umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, za uprzednim 14-dniowym pisemnym powiadomieniem.

#### § 10 ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Najemca zwróci Wynajmującemu budynek użytkowy najpóźniej w dniu zakończenia umowy.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu bez dodatkowych wezwań Wynajmującego, czysty, wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w stanie niepogorszonym ponad zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
3. W dniu zakończenia umowy Strony sporządzą i podpiszą protokół zdawczo-odbiorczy, w którym opisany zostanie szczegółowo stan budynku użytkowego na dzień zakończenia umowy.
4. Na pisemne żądanie Wynajmującego Najemca usunie na swój koszt dodatkowe elementy, ulepszenia i zmiany dokonane w budynku na podstawie umowy, bez żądania wynagrodzenia.
5. W dniu zakończenia umowy Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie komplety kluczy.

*Najemca*

## § 11 POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie opłaty i podatki od przedmiotu najmu w całości ciążą na Najemcy, w tym podatek od nieruchomości.
2. Zobowiązuje się Najemcę w terminie 7 dni od daty podpisania umowy do dokonania w Wydziale Finansowym Urzędu Miejskiego w Szczawnie-Zdroju do złożenia deklaracji podatkowej na podatek od nieruchomości.
3. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności zachowania formy pisemnej.
4. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
5. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygać będzie rzeczowy Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
6. Umowa sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a pozostałe dwie Wynajmujący.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Lista załączników:

1. Protokół zdawczo-odbiorczy
2. Instrukcja Obsługi obiektu
3. Mapa – załącznik graficzny
4. Odpis z Krajowego Rejestru Sądowego - Najemca
5. Płyta CD ze zdjęciami obiektu

*Kajka*