

- Wzór umowy -

UMOWA nr TC/...../2025

zawarta w Jeleniej Górze w dniur. pomiędzy:

Termy Cieplickie Sp. z o.o. z siedzibą w Jeleniej Górze, ul. Park Zdrojowy 5, 58-560 Jelenia Góra, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000430598, posiadającą numer identyfikacyjny NIP 6112727006, REGON 0218973769, zwaną dalej „Wynajmującym” reprezentowaną przez :

Dariusza Stolarczyka - Prezesa Zarządu

z jednej strony, a:

Firmą z siedzibą,
działającą na podstawie posiadającą numer identyfikacyjny
NIP, Regon, zwaną w dalszej części umowy
”Najemcą”,

reprezentowaną przez :

1. -

wspólnie zwanymi Stronami, osobnie Stroną, została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1

Przedmiot najmu

1. Przedmiotem najmu jest powierzchnia użytkowa, zlokalizowana w holu głównym obiektu Termy Cieplickie, przeznaczona na prowadzenie sklepu z artykułami sportowymi, zwana dalej przedmiotem najmu lub pomieszczeniem. Powierzchnia użytkowa pomieszczenia wynosi 14,37 m².
2. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenie jest wykończone zgodnie z normami, posiada aktualne przeglądy wymagane przepisami prawa. Pomieszczenie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie punktu obsługi klienta, frontowa ściana oraz jedyne drzwi wejściowe do pomieszczenia są przeszklone, podłoga wykończona jest posadzką ceramiczną. Pomieszczenia posiada 4 podwójne gniazdka prądu o mocy 230 V.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym pomieszczenia, że jest on wystarczający do prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży artykułów sportowych i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w tym zakresie.

4. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy swobodny dostęp do przedmiotu najmu, pracownikom Najemcy, jego klientom, jak również kontrahentom w celu realizacji dostaw i świadczenia usług sprzedaży w związku z prowadzoną działalnością.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do części wspólnych, tj. komunikacji i toalet, a także dostęp do energii elektrycznej oraz ogrzewanie z węzła cieplnego. Sposób rozliczania za energię i ogrzewanie określony został w § 5 ust. 4-5.
6. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia sprzedaży w wynajmowanym pomieszczeniu swojego asortymentu z zakresu sportów wodnych i rekreacji wodnej z wykluczeniem artykułów spożywczych i używek. Najemca zobowiązuje się także do sprzedaży powierzonych przez Wynajmującego materiałów promocyjnych, których cena detaliczna zostanie ustalona przez Wynajmującego, wraz z określeniem marży, która zostanie podzielona między Najemcę i Wynajmującego w stosunku 50/50.
7. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia sprzedaży 7 dni w tygodniu w czasie, gdy obiekt Termy Cieplickie jest czynny dla odwiedzających, w godzinach do 10:00 do 20:00, przy czym Wynajmujący dopuszcza również sprzedaż w godzinach otwarcia obiektu, tj. 8:00 – 22:00.
8. Wynajmujący przekaze Najemcy przedmiot najmu niezwłocznie po podpisaniu umowy, w stanie opisanym w protokole przekazania pomieszczenia. Protokół przekazania stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy i będzie stanowił podstawę przy rozliczeniach Stron po zakończeniu najmu.

§ 2

Warunki korzystania z przedmiotu najmu

1. Najemca oświadcza, że będzie wykorzystywał przedmiot najmu wyłącznie w celu prowadzenia działalności polegającej na prowadzeniu sprzedaży artykułów sportowych.
2. Najemca podtrzymuje wszystkie oświadczenia, jakie złożył w postępowaniu konkursowym i że znajduje się w sytuacji ekonomicznej i finansowej zapewniającej płynność prowadzenia działalności gospodarczej.
3. Najemca, jego pracownicy, klienci oraz kontrahenci są zobowiązani do przestrzegania regulaminu obowiązującego w Termach Cieplickich, stosowania się do zasad ppoż. i bhp, utrzymywania pomieszczenia w należytym stanie technicznym, a w szczególności do przeprowadzenia niezbędnych napraw na własny koszt oraz do utrzymania czystości.
4. Najemca na własny koszt i ryzyko wyposaży przedmiot najmu w sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności w zakresie uzgodnionym uprzednio przez strony. Zakupione wyposażenie pozostaje własnością Najemcy. Wyposażenie i sprzęt zamontowany w pomieszczeniu powinien spełniać wymogi bezpieczeństwa i zachowywać estetyczny charakter.

5. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów, czy oznaczeń na zewnątrz i wewnątrz pomieszczenia oraz budynku wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
6. Najemca musi konsultować wszystkie zamierzenia promocyjne i reklamowe z przedstawicielem Wynajmującego.
7. Najemca nie ma prawa oddania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub poddzierżawę, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie, bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
8. Po zakończeniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia.
9. W przypadku wyłączenia obiektu, jego części lub przerwy technologicznej trwającej do 5 dni, Wynajmujący nie pomniejszy Najemcy wysokości czynszu oraz kwoty ryczałtu, o którym mowa w § 5 ust. 1 i ust. 4.

§ 3

Nakłady i ulepszenia w przedmiocie najmu

1. Najemca ma prawo dokonywać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu wyłącznie za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym bez prawa dochodzenia wobec niego roszczeń w tym zakresie.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać w przedmiocie najmu żadnych adaptacji, remontów czy modernizacji instalacji.
3. Najemca oświadcza, że po zakończeniu lub wygaśnięciu umowy najmu, wszystkie ulepszenia wynikające z adaptacji, remonty, modernizacja instalacji itp. w przedmiocie najmu przechodzą na własność Wynajmującego.

§ 4

Czas trwania umowy, okresy wypowiedzenia, regulacje dotyczące zakończenia

1. Umowę zawiera się na okres 36 miesięcy od dniado dnia r.
2. Każdej ze Stron służy prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, po doręczeniu wypowiedzenia w formie pisemnej drugiej stronie pod rygorem nieważności.
3. Strony mogą rozwiązać umowę w każdej chwili za porozumieniem Stron.
4. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy przez dwa kolejne pełne okresy płatności,
 - 2) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z niniejszą umową i przeznaczeniem przedmiotu najmu,

- 3) sprzedaje lub udostępnia do używania napoje alkoholowe lub używki,
 - 4) wykracza w sposób sprzeczny, rażący lub uporczywy przeciw przepisom porządkowym oraz powszechnie obowiązującym przepisom prawa,
 - 5) zaniedbuje przedmiot najmu w stopniu narażającym go na uszkodzenie, pogorszenie lub zniszczenie,
 - 6) podnajmie lub odstąpi w inny sposób przedmiot najmu osobie trzeciej, bez uzyskania zgody Wynajmującego,
 - 7) nie będzie posiadał ubezpieczenia o którym mowa w § 8 ust. 3 pkt 5-6, lub nie wypełni warunku określonego § 8 ust. 3 pkt 7.
5. Najemcy przysługuje prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w sytuacji, gdy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego nie może korzystać na warunkach określonych niniejszą umową z przedmiotu najmu bądź z jego znacznej części, oraz pomimo powiadomienia o tym fakcie Wynajmującego przeszkoda ta nie zostanie usunięta w terminie 30 dni od dnia otrzymania przez Wynajmującego powyższej informacji.
6. Oświadczenie którejkolwiek ze Stron w przedmiocie rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

§ 5

Płatności

1. Strony ustalają, że czynsz za przedmiot najmu za miesiąc będzie wynosił: zł netto (słownie złotych:) plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz płatny będzie z góry, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury.
3. Czynsz netto podlega waloryzacji raz w roku, zaczynając od roku 2026, o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, obwieszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Waloryzacja dokonywana jest w drodze oświadczenia Wynajmującego w formie pisemnej, co nie stanowi zmiany warunków umowy. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana po obwieszczeniu przez Prezesa GUS wyżej opisanego wskaźnika najpóźniej do dnia 31.01.2026 roku ze skutkiem od dnia 01.01.2026 roku. Następne waloryzacje dokonywane będą analogicznie przez cały okres trwania umowy.
4. Niezależnie od czynszu Najemca obciążony będzie kwotą ryczałtową za media (energia elektryczna, ogrzewanie, wywóz odpadów) w wysokości 285,00 zł netto (słownie złotych: dwieście osiemdziesiąt pięć i 00/100). Do powyższej stawki doliczony zostanie obowiązujący podatek VAT.

5. Faktury za media, płatne będą z dołu, niezależnie od czynszu określonego w ust. 1 na rachunek bankowy Wynajmującego, w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury .
6. Najemca ponadto będzie zobowiązany do:
 - 1) w razie potrzeb do zawarcia własnych umów na usługi telekomunikacyjne, dostawę internetu itp.
 - 2) zapewnienia swobodnego dostępu do urządzeń i sprzętów znajdujących się w wynajmowanym obiekcie osobom wskazanym przez Wynajmującego celem przeprowadzenia wymaganych przeglądów technicznych.
7. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji oraz adres email, w tym do przesyłania faktur VAT:
8. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 6

Kary umowne

1. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (tekst jednolity: Dz.U. z 2023 r. poz. 1790).
2. Wpłata czynszu najmu w pierwszej kolejności będzie naliczana na poczet odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie.
3. Wynajmujący oświadcza, że rachunek bankowy wskazany w przedmiotowej umowie jest rachunkiem związanym z prowadzoną działalnością, dla której bank utworzył rachunek VAT. Wskazany rachunek bankowy jest rachunkiem umożliwiającym płatność w ramach mechanizmu podzielonej płatności, jak również jest rachunkiem znajdującym się w elektronicznym wykazie podmiotów prowadzonym od 1 września 2019 r. przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej.

§ 7

Zabezpieczenie należności Wynajmującego

1. Najemca wniósł kaucję tytułem zabezpieczenia należności Wynajmującego określonych w niniejszej umowie, w wysokości 2 - krotności stawki wynajmu brutto tj. zł (słownie złotych:) w formie kaucji wpłaconej przelewem na konto Wynajmującego.
2. Wynajmujący wraz z kaucją przekazał Wynajmującemu nieodwołalne pełnomocnictwo upoważniające Wynajmującego do dysponowania środkami kaucji na cel wynikający z

zadłużenia Najemcy wobec Wynajmującego i/lub wynikłe szkody w nieruchomości spowodowane przez działanie Najemcy. W przypadku, gdy Wynajmujący wykorzysta część (lub całość) kaucji Najemcy, Wynajmujący poinformuje Najemcę o konieczności jej uzupełnienia do wysokości wskazanej w zdaniu poprzednim, w terminie do 7 dni od daty poinformowania.

3. Zabezpieczenie podlega zwrotowi w nominalnej wysokości w terminie do 30 dni od dnia wygaśnięcia umowy.

§ 8

Obowiązki Najemcy

1. Najemca powiadomi Wynajmującego niezwłocznie o każdej zaistniałej awarii, zniszczeniu, uszkodzeniu w przedmiocie najmu lub gdyby korzystanie z niego stało się ograniczone. W przypadku zaniedbania tego obowiązku Wynajmujący może domagać się od Najemcy pokrycia wynikłych szkód.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek włamania, pożaru, zalania, kradzieży, awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej powstałych w wyniku zdarzeń przez niego nie zawnionych lub innych nieszczęśliwych wypadków. Na Najemcy ciąży pełna odpowiedzialność za szkody wyrządzone przez Najemcę w przedmiocie najmu oraz w mieniu i zdrowiu osób trzecich.
3. Najemca jest zobowiązany w szczególności do:
 - 1) utrzymania przedmiotu najmu we właściwym stanie technicznym i sanitarnym,
 - 2) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych, ochrony środowiska, oraz będzie ponosić odpowiedzialność wobec wszelkich instytucji i służb za niedopełnienie obowiązków związanych z przestrzeganiem wyżej wymienionych przepisów,
 - 3) wykonywania w przedmiocie najmu we właściwym czasie i na swój koszt bieżących napraw i konserwacji niezbędnych do prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową,
 - 4) pokrycia szkód wynikłych z winy Najemcy lub w wyniku prowadzonej działalności w przedmiocie najmu,
 - 5) posiadania ubezpieczenia prowadzonej przez siebie działalności w zakresie odpowiedzialności cywilnej, a także w zakresie następstw nieszczęśliwych wypadków,
 - 6) posiadania pełnego ubezpieczenia przedmiotu najmu od zdarzeń, które mogłyby spowodować szkodę w przedmiocie najmu, a w szczególności od szkód spowodowanych przez ogień, wodę i włamanie.
 - 7) Najemca zobowiązany jest do kontynuacji ubezpieczenia, o którym mowa w ust 3 pkt. 5 i 6 przez cały okres trwania niniejszej umowy. Na wezwanie, Najemca zobowiązany

- jest niezwłocznie przedłożyć Wynajmującemu kopie polis ubezpieczeniowych, potwierdzenie opłacenia składki oraz warunki odpowiedzialności ubezpieczyciela,
- 8) uzyskania we własnym zakresie, na własny koszt i własne ryzyko wszelkich koniecznych, przewidzianych przepisami prawa zezwoleń, uzgodnień i opinii związanych z dostosowaniem przedmiotu najmu do wymogów działalności Koszty uzyskania takich zezwoleń, uzgodnień i opinii obciążają Najemcę bez możliwości ich zwrotu ze strony Wynajmującego,
 - 9) utrzymania czystości przedmiotu najmu,
 - 10) zapewnienia bezpieczeństwa osób przebywających na terenie Przedmiotu najmu,
 - 11) naprawy lub pokrycia kosztów naprawy szkód,
 - 12) uzgodnienia z Wynajmującym oraz uzyskania jego pisemnej zgody na wszelkie zmiany związane z adaptacją przedmiotu najmu oraz na umieszczenie elementów zewnętrznych, w szczególności: reklam na elewacji i stolarce szklanej, szyldów, reklam i innych urządzeń w obrębie przedmiotu najmu lub jego bezpośrednim otoczeniu; zmiany te winny zostać przeprowadzone według obowiązujących przepisów prawa,
4. Najemca ponosi całkowitą i wyłączną odpowiedzialność wobec odpowiednich organów administracji za skutki materialne i prawne naruszenia w obrębie przedmiotu najmu obowiązujących przepisów ochrony: sanitarnych, porządkowych, ppoż. itp.
 5. Najemca jest wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie ruchomości zarówno pozostawione w obrębie przedmiotu najmu jak i stanowiące jego wyposażenie. Najemca odpowiada za szkodę powstałą w przedmiocie najmu z przyczyn leżących po jego stronie, jak również powstałą na skutek włamania.
 6. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone w Przedmiocie najmu przez osoby korzystające z Przedmiotu najmu w ramach prowadzonej przez niego działalności oraz swoich pracowników jak za swoje własne.
 7. Jeżeli naprawa, do dokonania, której zobowiązany jest Najemca, nie zostanie dokonana z winy Najemcy w ciągu 10 dni od otrzymania przez niego pisemnego powiadomienia od Wynajmującego, Wynajmujący może według własnego uznania przeprowadzić konieczne naprawy, a kosztami obciążyć Najemcę wg rachunku dotyczącego poniesionych kosztów naprawy.
 8. Po zakończeniu najmu Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy.
 9. Po zakończeniu umowy na skutek upływu okresu, na jaki umowa została zawarta lub na skutek rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym lub w trybie wypowiedzenia, Najemca w terminie 7 dni odda przedmiot najmu uporządkowany i w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia i eksploatacji.
 10. W przypadku nie zwrócenia przedmiotu najmu w terminie ustalonym ust. 9, Najemca

zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości dwukrotnej stawki czynszu netto, o którym mowa w § 5 ust. 1 za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

11. Oddanie Wynajmującemu przedmiotu najmu przez Najemcę nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez upoważnionych przedstawicieli Stron.
12. Wynajmujący zastrzega sobie prawo jednostronnego, komisyjnego przejęcia przedmiotu najmu w przypadku uchylania się Najemcy od jego protokolarnego zdania w terminie, o którym mowa w ust. 9, po pisemnym wezwaniu do przekazania przedmiotu najmu.
13. Wynajmujący ma prawo dokonywać kontroli Najemcy pod względem zgodności wykorzystania przedmiotu najmu z zawartą umową.
14. Najemca zobowiązuje się powiadomić Wynajmującego w terminie 14 dni, o każdej zmianie dotyczącej formy prawnej swojej działalności, firmy, adresu i siedziby oraz o innych zmianach istotnych dla realizacji Umowy. W razie zaniechania wykonania tego obowiązku korespondencja będzie dostarczana na adres wskazany w umowie ze skutkiem doręczenia.

§ 8

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie inne zmiany w niniejszej umowie wymagają zgody obu stron w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Załączniki stanowiące integralną część umowy:
 - 1) Załącznik nr 1 - Protokół przekazania przedmiotu najmu;
 - 2) Załącznik nr 2 – Oferta Najemcy złożona w konkursie
3. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Wszelkie spory powstałe w związku z interpretacją zapisów lub realizacją niniejszej umowy będą rozwiązywane w drodze negocjacji między Stronami, a w razie niemożności osiągnięcia porozumienia, każdej ze Stron przysługuje prawo skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.
5. Sądem właściwym dla rozstrzygania wszelkich sporów wynikających z niniejszej umowy jest Sąd miejscowo właściwy dla Wynajmującego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Wynajmującego jeden dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA