

UMOWA NR

zawarta w dniu _____ r. w Białymstoku, pomiędzy:

„Stadion Miejski” sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Słonecznej 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr 0000452595, kapitał zakładowy w wysokości 35.291.000,00 zł, posiadającą NIP 5423230046, REGON 200763186, reprezentowaną przez:

- 1) Adama Popławskiego – Prezesa Zarządu,
- 2) Bogusławę Janowicz – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

.....
.....
z siedzibą NIP, REGON

.....
reprezentowanym przez:

- 1),
- 2),

zwanym dalej **Najemcą** ,

na podstawie wyboru oferty Najemcy w pisemnym przetargu nieograniczonym na najem nieruchomości położonej w Białymstoku przy ul. Elewatorskiej z przeznaczeniem na prowadzenie ośrodka piłkarskiego. Wynajmujący i Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę najmu nieruchomości o następującej treści.

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. Elewatorskiej w Białymstoku, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer geodezyjny 82/9, obr. 04 o powierzchni 3,5830 ha, dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr BI1B/00012279/1, zwanej dalej przedmiotem najmu, oznaczonej na rzucie stanowiącym załącznik nr 1 do umowy,
- 2) teren nieruchomości objęty jest miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą nr LVIII/684/06 Rady Miejskiej Białegostoku z dnia 26 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części osiedla Starosielce w Białymstoku (rejon ulicy Elewatorskiej) zmienionej uchwałą nr LVI/725/10 z dnia 31 maja 2010 r. i uchwałą nr XXXII/351 z 24 września 2012 r., który reguluje zasady zagospodarowania terenu,
- 3) na terenie nieruchomości w chwili obecnej znajdują się środki trwałe i wyposażenie, które powinny zostać przeznaczone do rozbiórki, wyburzenia, przebudowy i modernizacji przez Najemcę:
 - 1) boisko piłkarskie pełnowymiarowe główne,
 - 2) boisko piłkarskie,

- 3) plac asfaltowo-betonowy,
 - 4) budynek zaplecza socjalnego (pow. 294,4 m²) z szatniami i sanitariatami, pomieszczeniem biurowym i pomieszczeniami gospodarczymi,
 - 5) dwa budynki wolnostojące: kasowy i wc,
 - 6) ogrodzenie wykonane z panelu z drutu stalowego,
 - 7) 2 wiaty zawodników.
- 4) teren nieruchomości ogrodzony jest nowym wygradzeniem wykonanym w roku 2016 r.
- 5) nieruchomość posiada dostęp do przyłącza sieci wodociągowej i elektrycznej.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do użytkowania przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, z przeznaczeniem na prowadzenie ośrodka piłkarskiego.
3. Zabudowa i zagospodarowanie przedmiotu najmu przez Najemcę musi być zgodne z miejscowym planem zagospodarowania, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 umowy.
4. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.
5. Najemca nie wnosi zastrzeżeń do stanu technicznego przedmiotu najmu.

§ 2.

Przekazanie i korzystanie z przedmiotu najmu

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu nieruchomości oznaczonej na rzucie stanowiącym załącznik do umowy, na mocy której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu do użytkowania, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz i opłaty dodatkowe.
2. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi najpóźniej w ciągu 10 dni po podpisaniu umowy na podstawie protokołu przekazania podpisanego przez obie Strony.
3. Najemcy wraz z protokołem zostaną przekazane klucze do bram wjazdowych, furtek ogrodzenia oraz do istniejącego budynku.

§ 3.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na okres **30 lat** (słownie: trzydzieści lat) począwszy od dnia do dnia

§ 4.

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - 1) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz celem wskazanym w umowie zawartej z Wynajmującym;
 - 2) prowadzenia w przedmiocie najmu działalności przestrzegając przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych;
 - 3) poniesienia nakładów inwestycyjnych na utworzenie nowego ośrodka piłkarskiego w okresie do 4 lat od zawarcia umowy najmu;
 - 4) wykonania na własny koszt projektu budowlanego, projektu wykonawczego i powykonawczego, w zakresie niezbędnym do dokonania nakładów inwestycyjnych, o których mowa w pkt 3;
 - 5) uzyskania wszelkich zgód, decyzji i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, umożliwiających dokonanie nakładów inwestycyjnych, o których mowa w pkt 3;
 - 6) przekazywania wszelkich informacji niezbędnych do ustalenia podstaw i zakresu obowiązku podatkowego w zakresie podatku od nieruchomości w trakcie i po poniesieniu nakładów

inwestycyjnych, o których mowa w pkt 3, w okolicznościach gdy obowiązek podatkowy spoczywać będzie na Wynajmującym;

- 7) uzyskania wszelkich zgód, decyzji i pozwoleń wynikających z obowiązujących przepisów prawa, umożliwiających prowadzenie działalności, o której mowa w § 2 ust. 1;
- 8) przedłożenia koncepcji ośrodka piłkarskiego wraz z wyceną szacunkową przyszłej inwestycji do akceptacji Wynajmującego przed przystąpieniem do realizacji procesu inwestycyjnego;
- 9) utrzymywania w czystości i porządku nieruchomości;
- 10) zawarcia we własnym imieniu i na własny rachunek umów:
 - a) na dostawę energii elektrycznej, ciepłej lub paliw, a także wody i na odprowadzanie ścieków oraz wywóz odpadów,
 - b) na serwisowanie i konserwację instalacji i urządzeń,
 - c) na usługę ochrony fizycznej i mienia,- w zależności od swoich potrzeb.

2. Najemca ma prawo pobierania pożytków z tytułu prowadzenia ośrodka piłkarskiego w zakresie własnej działalności gospodarczej, do korzystania i używania przedmiotu najmu, zgodnie z w/w umówionym celem.

3. Najemca ma prawo do umieszczania reklam na całym terenie przedmiotu najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za treść informacji przekazywanych za pośrednictwem reklam umieszczanych przez Najemcę.

4. Najemca będzie odpowiedzialny za wszystkie szkody w przedmiocie najmu wyrządzone przez Najemcę, jego pracowników, dostawców lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonywaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę.

§ 5

Czynsz najmu i opłata dodatkowa

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać co miesiąc na rzecz Wynajmującego następujące płatności:

- 1) miesięczny czynsz najmu w wysokościzł netto naliczany począwszy od pierwszego dnia przekazania przedmiotu najmu plus należny podatek VAT;
- 2) opłatę dodatkową w wysokości równowartości podatku od nieruchomości objętej przedmiotem umowy plus należny podatek VAT.

2. Jeżeli protokolarne przekazanie pomieszczeń przypada na inny dzień niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, za który należny jest miesięczny czynsz najmu oraz opłata dodatkowa, za niepełny miesiąc obowiązywania umowy będzie obliczony jako iloczyn ilości dni w takim niepełnym miesiącu i 1/30 miesięcznego czynszu najmu.

3. Stawka miesięcznego czynszu najmu określona w ust. 1 pkt 1 podlegać będzie zwiększeniu corocznie począwszy od roku 2018 stosownie do wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszonego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Wskaźnik ujemny nie powoduje zmian stawki miesięcznego czynszu najmu.

4. Opłata dodatkowa określona w ust. 1 pkt 2 będzie ulegać zmianie wraz ze zmianą przepisów prawa, w tym przepisów prawa lokalnego w zakresie podatku od nieruchomości, a także na skutek zmiany okoliczności stanowiących o podstawie i wysokości podatku od nieruchomości, w tym wynikających z informacji określonych w § 4 ust. 1 pkt 6.

5. Zmiana wysokości stawki miesięcznego czynszu najmu w wyniku wzrostu, o którym mowa w ust. 3, oraz zmiana stawki opłaty dodatkowej nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości wzrostu stawki miesięcznego czynszu najmu oraz opłaty dodatkowej podając termin jej obowiązywania.

§ 6. Płatności

1. Miesięczny czynsz najmu, określony w § 5 ust. 1 pkt 1, będzie płatny przez Najemcę z góry w terminie do 21 (dwudziestego pierwszego) dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych.

2. Opłata dodatkowa, określona w § 5 ust. 1 pkt 2, będzie płatna z góry w terminie do 21 (dwudziestego pierwszego) dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych.

3. Wszystkie płatności na rzecz Wynajmującego będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze **50 1240 1154 1111 0010 3579 7329**. Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

§ 7. Zmiany w przedmiocie najmu

1. Najemca zobowiązuje się do dokonania na własny koszt rozbiórki, wyburzenia, przebudowy i modernizacji środków trwałych:

- 1) boisko piłkarskie pełnowymiarowe główne;
- 2) boisko piłkarskie;
- 3) plac asfaltowo-betonowy;
- 4) budynek zaplecza socjalnego (pow. 294,4 m²) z szatniami i sanitariatami, pomieszczeniem biurowym i pomieszczeniami gospodarczymi;
- 5) dwa budynki wolnostojące: kasowy i wc;
- 6) ogrodzenie wykonane z panelu z drutu stalowego;
- 7) 2 wiaty zawodników.

2. Wynajmujący na podstawie umowy udziela Najemcy prawa do dysponowania nieruchomością, o której mowa w § 1 ust. 1, na cele budowlane związane z przygotowaniem nieruchomości pod działalność określoną w § 1 ust. 2 umowy, w rozumieniu art. 32 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290z późn. zm.).

3. Najemca jest uprawniony do prowadzenia na nieruchomości Wynajmującego robót budowlanych wynikających z uzyskanego pozwolenia na budowę, wykonawczych projektów branżowych oraz innych dokumentów istotnych w procesie budowlanym.

4. Najemca, prowadząc roboty budowlane na nieruchomości oddanej w najem, jest zobowiązany do informowania Wynajmującego nie rzadziej niż raz na pół roku o rodzaju realizowanych robót i postępie prac.

5. Najemca poniesie koszty dodatkowego wyposażenia oraz uboczne wydatki związane z adaptacją przedmiotu najmu, w tym koszty energii elektrycznej, wody, sprzątanania i ochrony.

§ 8. Kaucja gwarancyjna

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji niniejszej umowy na cały okres jej trwania jest kaucja gwarancyjna w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu najmu brutto oraz opłaty dodatkowej, o których mowa w § 5 ust. 1 pkt. 1 i 2, wniesiona przez Najemcę w formie pieniężnej, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, banku lub ubezpieczyciela prowadzącego działalność w Polsce /* - niepotrzebne skreślić.

2. Za zgodą Wynajmującego może nastąpić zmiana formy kaucji gwarancyjnej z pieniężnej na niepieniężną / z niepieniężnej na pieniężną /* - niepotrzebne skreślić z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jej wysokości, przy czym wnoszona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej kaucja gwarancyjna:

- 1) będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego wskazujące tytuł zapłaty zgodny z niniejszą umową i należną kwotę, a jej beneficjentem będzie Wynajmujący,
- 2) ma być wystawiona na co najmniej 1 (jeden) rok z koniecznością jej odnawiania na kolejne lata z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jej wysokości przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy z jednoczesnym uwzględnieniem wzrostu czynszu o wskaźnik, o którym mowa w § 5 ust. 3 umowy,
- 3) oryginał dokumentu gwarancyjnego winien być złożony w siedzibie Wynajmującego przed upływem ważności kaucji gwarancyjnej w poprzedniej formie.

3. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać na tle niniejszej Umowy, w tym zaległości w uiszczaniu miesięcznego czynszu najmu oraz opłaty dodatkowej, o których mowa w § 5 umowy, roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.

4. W przypadku wzrostu miesięcznej stawki czynszu najmu Najemca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej do wysokości trzykrotności aktualnego czynszu najmu. Również w przypadku zaspokajania roszczeń Wynajmującego w okresie najmu z kaucji gwarancyjnej, Najemca zobowiązany jest do jej uzupełnienia do wysokości wynikającej z trzykrotności aktualnego czynszu najmu.

5. Zwrot lub rozliczenie kaucji gwarancyjnej nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 90 (dziewięćdziesięciu) dni od daty zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

6. Wpłacona kaucja gwarancyjna w formie pieniężnej nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

§ 9.

Egzekucja

1. Wynajmujący uprawniony jest do prowadzenia przeciwko Najemcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Ustawy z dnia 17 listopada 1964 r. Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 1822 z późn. zm.), zgodnie ze złożonym przez Najemcę w formie aktu notarialnego oświadczeniem o poddaniu się egzekucji co do:

- 1) obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu najmu oraz opłaty dodatkowej do kwoty PLN (słownie: złotych 00/100), przy czym warunkiem wszczęcia egzekucji będzie wezwanie Najemcy do zapłaty żądanej kwoty listem poleconym z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu płatności;
- 2) obowiązku wydania przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu na podstawie postanowień niniejszej umowy,
- 3) kar umownych i roszczeń odszkodowawczych powstałych na tle przedmiotowej umowy do wysokości.....(słownie:.....złotych 00/100), przy czym warunkiem wszczęcia egzekucji będzie wezwanie Najemcy do zapłaty żądanej kwoty listem poleconym z wyznaczeniem dodatkowego 14-dniowego terminu płatności.

2. Akt notarialny musi być zaopatrzony w klauzulę wykonalności w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2048 r.

3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji obciążają Najemcę.

4. Wynajmujący w przypadku nieregulowania opłat i powstania z tego tytułu zadłużenia, ma prawo po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu Najemcy w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonego przez sąd na podstawie Ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 687 z późn. zm.).

5. Najemca zobowiązany jest do dostarczenia oświadczenia, o którym mowa w ust. 1 w terminie 3 dni od daty zawarcia niniejszej Umowy. Treść oświadczenia podlega uzgodnieniu z Wynajmującym oraz jego akceptacji.

§ 10.

Ubezpieczenie

1. Najemca oświadcza, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności polegającej na prowadzeniu zajęć sportowych, w tym szkółki piłkarskiej na kwotę co najmniej 500 000,00 PLN oraz że będzie objęty takim ubezpieczeniem przez cały okres trwania umowy na kwotę nie niższą. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia na każde żądanie Wynajmującego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego objęcie ubezpieczeniem w wymaganej wysokości, w tym dowodów zapłaty składki.

2. Umowa ubezpieczeniowa nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania, w szczególności fransyz redukcyjnych i udziałów własnych w odniesieniu do szkód rzeczowych, w wysokości nie większej niż 1.000,00 zł oraz żadnych udziałów własnych i fransyz w odniesieniu do szkód osobowych.

3. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za jakąkolwiek szkodę w mieniu Najemcy i osób trzecich przebywających na wynajmowanej nieruchomości w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością, w szczególności w sytuacji, kiedy taka szkoda jest skutkiem działania siły wyższej, a także osób trzecich w tym zdarzeń takich jak kradzież, rabunek lub inny czyn zabroniony. Powyższa odpowiedzialność Wynajmującego powstanie jedynie w wypadku, kiedy szkoda taka powstała z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego.

4. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia przedmiotu najmu po wykonaniu nakładów inwestycyjnych, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 w zakresie zdarzeń losowych z rozszerzeniem o szkody powstałe wskutek dewastacji/wandalizmu osób trzecich w okresie trwania umowy najmu.

§ 11.

Podnajem i cesja praw z umowy

1. Najemcy przysługuje prawo oddania przedmiotu najmu w podnajem bądź dzierżawę osobie trzeciej za pisemną zgodą Wynajmującego na cele niepozostające w sprzeczności z przeznaczeniem określonym niniejszą umową oraz przeznaczeniem wynikającym z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2 umowy, oraz przyszłymi planami zagospodarowania przestrzennego obejmującymi przedmiot najmu.

2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem: wkładu do spółki, zmiany, ani w inny sposób obciążone.

3. Najemcy przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej umowy wyłącznie po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w przedmiocie najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę jak za własne działanie lub zaniechanie.

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z przedmiotu najmu ponosi Najemca.

§ 12.

Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący ma prawo natychmiastowego rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) powstania zaległości w płatnościach określonych w § 5 ust. 1 pkt 1 i 2 w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego 30- dniowego terminu do uregulowania zaległości;
- 2) nie wywiązania się ze zobowiązania, o którym mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy;
- 3) niedostarczenia w terminie 3 dni od daty podpisania umowy oświadczenia o poddaniu się egzekucji w formie aktu notarialnego, o którym mowa w § 9 ust. 1 umowy;
- 4) złożenia wniosku o upadłość lub wszczęcia postępowania naprawczego w stosunku do Najemcy lub w sytuacji, gdy wniosek o upadłość zostanie oddalony z uwagi na niewystarczającą ilość środków na pokrycie kosztów;
- 5) nie wypełniania przez Najemcę prawem przewidzianych obowiązków albo nie stosowania się do obowiązujących przepisów prawa dotyczących warunków rozpoczęcia i prowadzenia działalności określonej w niniejszej umowie oraz bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu;
- 6) wniesienia przez Najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zmiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób;

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, przez które należy rozumieć:

- 1) nieprzekazanie informacji, o których mowa w § 4 ust. 1 pkt 6 umowy;
- 2) nieprzekazanie informacji, o których mowa w § 7 ust. 4 umowy;
- 3) niezachowanie ciągłości, wysokości oraz uzupełnienia kaucji gwarancyjnej wskazanej w § 8 ust. 1 i 4 umowy, pomimo dodatkowego wezwania z wyznaczonym 14 dniowym terminem uzupełnienia.

3. Najemca ma prawo rozwiązania umowy za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w sytuacji uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej dalsze prowadzenie działalności przez Najemcę, a w szczególności podjęcie decyzji o likwidacji działalności, utraty uprawnień do prowadzenia działalności, a także gdy zmiany warunków rynkowych w ocenie Najemcy nie pozwalają na dalsze prowadzenie działalności w dotychczasowym rozmiarze.

§ 13.

Zwrot przedmiotu najmu

1. W dniu wygaśnięcia umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad zwykłe zużycie.

2. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem przekazania sporządzonym wspólnie przez obie Strony opisującym stan techniczny przedmiotu najmu.

3. W przypadku, gdy po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio uprzątnięty lub opróżniony, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz uprzątnięcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180

Kodeksu cywilnego. Wynajmujący w żadnym wypadku nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia.

4. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba będzie uprawniona do prezentowania przedmiotu najmu potencjalnym przyszłym najemcom w okresie 6 miesięcy przed zakończeniem umowy lub w okresie wypowiedzenia, pod warunkiem, że wizyty te nie będą odbywać się w sposób utrudniający normalne czynności Najemcy. Prezentowanie przedmiotu najmu przyszłym najemcom powinno być poprzedzone powiadomieniem Najemcy z dwudniowym wyprzedzeniem.

§ 14.

Rozliczenie nakładów inwestycyjnych

1. Po zakończeniu umowy najmu na skutek upływu okresu, na który umowa została zawarta, wszelkie poczynione na przedmiocie najmu nakłady podlegają zatrzymaniu przez Wynajmującego.

2. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy nakłady poczynione przez Najemcę dające się oddzielić od przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu najmu i nakładu mogą być zabrane przez Najemcę, natomiast pozostałe nakłady przechodzą na Wynajmującego, a Najemcy nie przysługuje prawo żądania zwrotu ich wartości w jakiegokolwiek części.

3. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego Najemcy przysługuje prawo zabrania poczynionych przez niego nakładów dających oddzielić się od przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu najmu i nakładu, a w przypadku nakładów nie dających się oddzielić od przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu najmu i nakładu Najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu niezamortyzowanej części wartości tych nakładów.

§ 15.

Kary umowne

1. Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:

- 1) niezachowania ciągłości, wysokości oraz uzupełnienia kaucji gwarancyjnej na kolejne okresy, w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki, pomimo dodatkowego wezwania z wyznaczonym 14 dniowym terminem uzupełnienia;
- 2) nie wywiązywania się z obowiązku określonego w § 4 ust. 1 pkt 3 umowy w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień zwłoki;
- 3) nie wywiązywania się z obowiązków określonych w § 4 ust. 1 pkt 6 oraz § 7 ust. 4 umowy w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki w przekazaniu informacji w stosunku do terminu wyznaczonego przez Wynajmującego;
- 4) nie wywiązania się z obowiązku określonego w § 9 ust. 5 umowy w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki w przedłożeniu ubezpieczenia OC w żądanym terminie przez Wynajmującego;
- 5) nie wydania przez Najemcę przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu w wysokości 20% miesięcznego czynszu najmu określonego w § 5 ust. 1 pkt 1 za każdy dzień zwłoki.

2. Zapłata kary umownej powinna nastąpić w ciągu 10 dni od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wraz z notą obciążeniową na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. Zapłata przez Najemcę kary umownej nie zwalnia go z obowiązków i zobowiązań wynikających z umowy. Każda z kar jest niezależna od siebie, a Wynajmujący ma prawo dochodzić każdej z nich niezależnie od pozostałych.

4. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w ust. 1, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 16.

Zawiadomienia i powiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z umową będą miały formę pisemną lub formę uznawaną przez przepisy polskiego prawa za formę równorzędną z formą pisemną.

2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy Wynajmującego albo po godzinie 15:30 w miejscu otrzymania, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.

3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z umową są następujące:

1) dla Wynajmującego „Stadion Miejski” Sp. z o.o., ul. Słoneczna 1, 15-323 Białystok, tel.: 85/654-86-80 e-mail: sekretariat@stadion.bialystok.pl, bądź inny, o którym Wynajmujący może powiadomić Najemcę z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych,

2) dla Najemcy
tel. e-mail:, bądź inny, o którym Najemca może powiadomić Wynajmującego z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych.

4. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących swego prawnego lub finansowego statusu. Przy jakiegokolwiek zmianie w statusie prawnym Najemcy zobowiązuje się on dostarczyć kopię dokumentu zawierającego zmianę w ciągu miesiąca od tej zmiany.

§ 17.

Postanowienia Końcowe

1. Umowie nie towarzyszą żadne ustne ustalenia uzupełniające. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

2. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

3. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

4. Strony oświadczają, iż zapoznały się z treścią niniejszej umowy, jest ona dla nich zrozumiała, a niniejszą umowę zawierają w dobrej wierze i na dowód powyższego składają poniżej swoje podpisy.

5. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień umowy okaże się nieważne, nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień umowy, jej sensu oraz intencji Stron.

6. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

7. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

- rzut graficzny z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 1 pkt 1 umowy,

