

UMOWA NAJMU NR ...6.../2019

zawarta dnia 28 listopada 2019r. w Ostródzie pomiędzy:

Gminą Miejską Ostróda z siedzibą w Ostródzie (14-100) przy ul. Adama Mickiewicza 24, NIP:741-209-06-54, Regon: 510743404, reprezentowaną przez **Zastępcę Burmistrza Miasta Ostróda – Agnieszkę Majewską – Pawełko działającą z upoważnienia Burmistrza Miasta Ostróda**, przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta – Marty Bożęckiej zwaną w dalszym ciągu Umowy „**Wynajmującym**”,

a **Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Ostróda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Tyrowie**, Tyrowo 104, 14 – 100 Ostróda, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Olsztynie VIII Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 00004735, NIP: 741-000-38-75, REGON: 511005186 reprezentowanym przez: przez: **Prezesa Zarządu – mgr inż. Sławomira Andrysiak** zwaną w dalszej części "**Najemcą**",

zwanymi dalej pojedynczo „**Stroną**” lub łącznie „**Stronami**”,

została zawarta Umowa następującej treści:

Przedmiot umowy

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zabudowanej, stanowiącej własność Gminy Miejskiej Ostróda, oznaczonej jako działka nr 363/5 o pow. 0,2592 ha, powierzchnia użytkowa budynku 2393,66 m², położonej w obrębie 8 m. Ostróda przy ul. Jana Pawła II 9A, dla której Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą KW EL1O00040120/2.
2. Integralną część umowy stanowi załącznik nr 1 wskazujący zakres najmu.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca przyjmuje do użytkowania powierzchnię 2249 m² w budynku położonym na nieruchomości określonej w § 1 niniejszej Umowy, zwaną w dalszej części Umowy „budynkiem basenu”, z przeznaczeniem na prowadzenie basenu rekreacyjno-sportowego.
2. Wynajmujący zobowiązuje się wydać przedmiot najmu, o którym mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego spisane go przez Strony, który będzie stanowił załącznik nr 2 do Umowy.
3. Najemca oświadcza, że stan prawny i techniczny Przedmiotu Najmu jest mu znany.

Definicje:

§ 3

1. **Projekty** – projekty o dofinansowanie pn. „Modernizacja budynku basenu w Ostródzie”, „Modernizacja budynku basenu w Ostródzie – termomodernizacja” złożone w ramach Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Warmińsko-Mazurskiego na lata 2014-2020 stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej umowy.
2. **Trwałość projektów** – spełnienie, w odniesieniu do projektów, wymogu określonego w art. 71 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) nr 1303/2013 z dnia 17 grudnia 2013 r.

3. **Umowa** – niniejsza umowa.
4. **Strony** – Wynajmujący i Najemca.
5. **Klient** – podmiot będący nabywcą usług świadczonych przez Najemcę z wykorzystaniem budynku basenu.
6. **Pożytki** – opłaty, bez względu na ich nazwę, uiszczane przez Klientów.
7. **Problem**- wszelkie okoliczności, które uniemożliwiają lub mogą uniemożliwić właściwe wykonanie umowy, w szczególności związane z zapewnieniem prawidłowego wykonania przedmiotu niniejszej umowy, w tym także Siła wyższa.
8. **Siła wyższa**- nieprzewidziane wydarzenia, które wystąpią niezależnie od woli Stron i po zawarciu Umowy, a w którym Strona nie mogła zapobiec przy zastosowaniu należytej staranności, udaremniające całkowicie lub częściowo wypełnianie zobowiązań umownych, jak np.: stan kłeski żywiołowej, pożar, wojna, mobilizacja, działania wojenne, rekwizycja, embargo i/lub zarządzenia władz odnośnie tych okoliczności. Nie uznaje się na Siłę wyższą braku siły roboczej, materiałów i surowców, chyba że jest to spowodowane powyższymi okolicznościami.
9. **Informacje poufne**- wszelkie informacje, w szczególności techniczne, technologiczne oraz handlowe, w których posiadanie Strony weszły, choćby przypadkowo, w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy, a których ujawnienie mogłoby naruszyć interesy którejkolwiek ze Stron, w szczególności informacje stanowiące tajemnicę przedsiębiorstwa Najemcy.
10. **Usługi rekreacyjne/usługi masażu**- usługi o charakterze sportowo-rekreacyjnym a w szczególności: pływalnia, sauna, masaż.

Oświadczenia Najemcy:

§ 4

Najemca oświadcza, że:

1. Dysponuje odpowiednim przygotowaniem, wiedzą fachową, środkami techniczno-organizacyjnymi oraz personelem niezbędnym do prawidłowego wykonania Umowy.
2. Jego stan finansowy, w szczególności płynność finansowa jego przedsiębiorstwa umożliwia prawidłowe wykonanie Umowy.
3. Nie posiada zaległych zobowiązań podatkowych oraz zaległych zobowiązań wynikających z przepisów o ubezpieczeniach społecznych.
4. Nie znajduje się w stanie likwidacji ani nie toczy się wobec niego postępowanie upadłościowe lub naprawcze,
5. Umowę będzie wykonywał z najwyższą starannością oraz profesjonalizmem, jakiego oczekiwać należy od podmiotów prowadzących tego rodzaju działalność gospodarczą.
6. Zapoznał się z treścią księgi wieczystej o której mowa w § 1 Umowy w części dotyczącej istniejących ograniczonych praw rzeczowych.

Podstawowe zasady realizacji Umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do świadczenia Klientom, w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność usług rekreacyjnych w budynku basenu, w szczególności udostępnienia basenu do pływania dla Klientów.
2. W celu świadczenia usług Wynajmujący udostępni Najemcy budynek basenu wraz z wyposażeniem podstawowym.
3. Najemca może wykorzystywać budynek basenu wraz z wyposażeniem podstawowym także do świadczenia usług innych niż rekreacyjne, a w szczególności do prowadzenia działalności handlowej z tym zastrzeżeniem, że nie może to zakłócać świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu zgodnie z warunkami określonymi w § 6.
4. Najemca ponosi wszelkie koszty świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu.
5. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działania i/lub zaniechania Najemcy



w związku ze świadczeniem usług w budynku basenu w Ostródzie.

Warunki świadczenia usług w budynku basenu.

§ 6

1. Usługi świadczone przez Najemcę w budynku basenu mają charakter usług publicznie dostępnych.
2. Najemca rozpocznie świadczenie usług w terminie do dnia 14 od dnia przekazania mu budynku basenu wraz z wyposażeniem podstawowym. O rozpoczęciu świadczenia usług w budynku basenu Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego na piśmie. Najemca zakończy świadczenie usług w budynku basenu z dniem zakończenia Umowy, ustalonym zgodnie z § 8 i 18 Umowy.
3. Najemca jest zobowiązany świadczyć usługi w budynku basenu codziennie, w tym także w dni ustawowo wolne od pracy, co najmniej w godzinach od 7.30 do 22.00, z zastrzeżeniem ust. 12.
4. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług rekreacyjnych na poziomie cen zbliżonych do obowiązujących na rynku. Cennik będzie załącznikiem numer 5 do niniejszej umowy.
5. Najemca zobowiązuje się do stosowania ulg zgodnie z Cennikiem.
6. Najemca może zmienić ceny świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu oraz ulgi wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
7. Zgoda, o której mowa w ust. 6 udzielana jest na wniosek Najemcy.
8. Wniosek Najemcy, o którym mowa w ust. 6 powinien być złożony na piśmie i zawierać szczegółowe uzasadnienie zmiany ulg lub cen usług rekreacyjnych świadczonych przez Najemcę w budynku basenu.
9. Najemca zobowiązuje się do świadczenia usług w budynku basenu z zachowaniem wszelkich wymogów określonych w przepisach prawa, w tym z zakresu bezpieczeństwa oraz warunków sanitarno – higienicznych.
10. Najemca zapewni zespół ludzki w liczbie i o kwalifikacjach niezbędnych do prawidłowego świadczenia usług w budynku basenu.
11. Najemca nie może trwale zaprzestać świadczenia usługi rekreacyjnej w budynku basenu, z zastrzeżeniem ust. 12, poprzez trwałe zaprzestanie świadczenia usługi rozumie się przerwę w jej świadczeniu dłuższą niż niezbędne przerwy techniczne lub konserwacyjne.
12. Zaprzestanie świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu jest dopuszczalne:
 - a) w celu przeprowadzenia niezbędnych konserwacji i napraw na łączny okres nie dłuższy niż 28 dni w każdym roku kalendarzowym obowiązywania Umowy,
 - b) w celu wykorzystania uprawnień z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec wykonawców Modernizacji basenu w Ostródzie lub dostawców wyposażenia podstawowego - w zakresie niezbędnym do wykorzystania tych uprawnień,
 - c) z przyczyn niezależnych od Najemcy, a w szczególności: wystąpienia awarii technicznych, przerw w dostawie energii elektrycznej oraz podczas zaistnienia nieszczęśliwego wypadku,
 - d) na wniosek Najemcy, za uprzednią zgodą Wynajmującego wyrażoną w formie pisemnej
 - e) remonty, naprawy wymagane protokołami kontroli są regulowane zgodnie z zapisami kodeksu cywilnego.
13. Wniosek, o którym mowa w ust. 12 lit. d powinien określać przyczyny zaprzestania zamiaru świadczenia usługi rekreacyjnej w budynku basenu oraz planowany czas jej wznowienia.
14. Najemca jest zobowiązany do świadczenia usług w budynku basenu w sposób zapewniający realizację założeń Projektów, w szczególności w zakresie zapewnienia trwałości Projektów oraz osiągnięcia, utrzymania i monitorowania wskaźników rezultatu Projektów, zgodnie z załącznikiem nr 4 do Umowy.

15. Najemca za zgodą Wynajmującego, może:
- powierzyć świadczenie usług rekreacyjnych w budynku basenu podwykonawcom,
 - udostępnić innym podmiotom elementy infrastruktury budynku basenu lub wyposażenia podstawowego w celu wykonywania przez te podmioty działalności gospodarczej z zastrzeżeniem ust. 18,
 - powierzyć świadczenie usług rekreacyjnych w budynku basenu powstałej na podstawie porozumienia spółce celowej, której właścicielem jest Najemca.
16. Wniosek Operatora o wyrażenie zgody, o której mowa w ust. 15, powinien być złożony na piśmie. Wniosek ten powinien w szczególności zawierać informację o podstawowych warunkach, w tym cenowych, umowy zawieranej przez Najemcę z podwykonawcą (ust. 15 lit. a) lub innym podmiotem (ust. 15 lit. b).
17. Wynajmujący informuje na piśmie Najemcę o wyrażeniu lub niewyrażeniu zgody, o której mowa w ust. 15, w terminie 7 dni od otrzymania prawidłowo sporządzonego wniosku.
18. Udostępnianie przez Najemcę elementów budynku basenu lub wyposażenia podstawowego na okres przekraczający 7 dni, wymaga poinformowania Wynajmującego.
19. Najemca ma możliwość podnajmu pozostałych, niewykorzystanych części budynku basenu, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
20. Najemca ponosi wobec Wynajmującego pełną odpowiedzialność za prawidłowe świadczenie usług rekreacyjnych w budynku basenu przez podwykonawców.

Obowiązki Stron

§ 7

1. Wynajmujący:
- odda Najemcy w najem budynek basenu w Ostródzie, zgodnie z § 8 Umowy,
 - odda Najemcy w użytkowanie wyposażenie podstawowe, zgodnie z § 9 Umowy,
 - w przypadku uzyskania dofinansowania zadania pn. „Modernizacja budynku basenu w Ostródzie” zapewni zatrudnienie 4 ratowników na pełen etat. Zatrudnienie nastąpi od dnia 01.01.2020 r. i będzie trwało 2 lata. O terminie całkowitego rozliczenia projektu Najemca zostanie poinformowany na piśmie.
2. Najemca będzie w sposób należyty przestrzegał zapisów niniejszej umowy.

Okres obowiązywania umowy oraz czynsz za najem

§ 8

- Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. na okres 3 lat licząc od dnia przekazania budynku basenu Najemcy.
- Wynajmujący przekazuje Najemcy budynek basenu wraz z wyposażeniem podstawowym w terminie: do 7 dni od dnia podpisania przez Wynajmującego protokołów odbioru prac budowlanych.
- Z czynności przekazania budynku basenu sporządzony będzie protokół, podpisany przez przedstawicieli obu Stron.
- Wynajmujący będzie ponosił koszty dostaw mediów niezbędnych do eksploatacji budynku basenu nie dłużej niż do końca miesiąca, w którym nastąpiło jego przekazanie Najemcy. W tym terminie Najemca zawrze nowe umowy z dostawcami mediów lub przyjmie cesję umów z dostawcami mediów zawartych przez Wynajmującego.
- Do dnia 31 grudnia 2019 r. stawka czynszu za najem wynosi 15 000,00 zł brutto (słownie: piętnaście tysięcy złotych 00/100) za każdy miesiąc kalendarzowy.
- Stawka czynszu za najem podlega corocznej waloryzacji. Stawka czynszu za najem obowiązująca w danym roku kalendarzowym jest równa stawce czynszu za najem obowiązującej w poprzednim roku kalendarzowym zwaloryzowanej o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych w poprzednim roku kalendarzowym, opublikowany przez GUS. Jeżeli średnioroczny wskaźnik cen towarów i

usług konsumpcyjnych w danym roku nie był większy od 0%, to przyjmuje się, że jego wartość wynosiła 0%.

7. Czynsz najmu płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego - Gmina Miejska Ostróda BGŻ BNP PARIBAS O/Ostróda 53 2030 0045 1110 0000 0244 6170 w terminie **do dnia 15 każdego miesiąca z góry**.
8. Za dzień dokonania zapłaty czynszu za najem uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku uchybienia terminowi zapłaty Wynajmujący jest uprawniony do naliczenia odsetek ustawowych.

Użytkowanie Wyposażenia podstawowego **§ 9**

1. Wyposażenie podstawowe zostanie przekazane Najemcy w dniu przekazania budynku basenu. Jeśli do tego dnia Wynajmujący nie otrzyma określonych elementów wyposażenia podstawowego od jego dostawców, to Wynajmujący przekaże Najemcy te elementy niezwłocznie po ich otrzymaniu.
2. Z czynności przekazania wyposażenia podstawowego sporządzony zostanie protokół, podpisany przez przedstawicieli obu Stron.

Obowiązki Najemcy **§ 10**

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) utrzymywania budynku basenu i zarządzania nim, a w szczególności wykonywania obowiązków zarządcy obiektu budowlanego określonych w ustawie Prawo budowlane i innych przepisach,
 - b) używania budynku basenu i wyposażenia podstawowego zgodnie z przeznaczeniem i niniejszą Umową,
 - c) zachowania przez cały okres trwania Umowy budynku basenu oraz wyposażenia podstawowego w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, a w szczególności dokonywania wszelkich czynności związanych z ich bieżącym utrzymaniem, konserwacją i naprawami.
2. Od chwili objęcia we władanie Najemca ponosi wszelkie koszty utrzymania budynku basenu i wyposażenia podstawowego. W razie utraty lub zużycia określonego składnika wyposażenia podstawowego Najemca na własny koszt dokona jego wymiany, zastępując go składnikiem majątkowym o takim samym przeznaczeniu i nie gorszym standardzie w uzgodnieniu z Wynajmującym.
3. Najemca, działając w imieniu Wynajmującego, będzie dochodził wszelkich roszczeń z tytułu gwarancji lub rękojmi wobec wykonawców modernizacji budynku basenu i dostawców wyposażenia podstawowego. W tym celu Wynajmujący udzieli Najemcy odpowiedniego pełnomocnictwa.
4. W okresie trwałości Projektów jak i po ich zakończeniu w budynku basenu Najemca może dokonywać przebudowy, rozbudowy i innych ulepszeń budynku basenu wyłącznie za zgodą Wynajmującego, gdyż wszelkie prace budowlane wykonywane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego mogą prowadzić do zwrotu przez Wynajmującego otrzymanego dofinansowania w ramach Projektów.
5. W przypadku utraty dofinansowania i konieczności jego zwrotu przez Wynajmującego w wyniku prowadzenia prac budowlanych, o których mowa w ust. 4 przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący obciąży Najemcę kwotą zwróconego dofinansowania wraz z naliczonymi odsetkami ustawowymi.
6. Wszelkie przebudowy, rozbudowy i inne ulepszenia budynku basenu, o których mowa w ust. 4, będą dokonywane na koszt Najemcy. Najemca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń o zwrot poczynionych na ten cel nakładów.

Ubezpieczenia **§ 11**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność cywilną wobec Wynajmującego oraz osób trzecich za szkody majątkowe i niemajątkowe powstałe w związku z wykonywaniem Umowy.



2. Najemca jest zobowiązany do posiadania, przez cały okres świadczenia przezeń usług w budynku basenu, ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności polegającej na świadczeniu tych usług. Suma gwarancyjna tego ubezpieczenia powinna wynosić co najmniej 1.000.000,00 zł (jeden milion złotych).
3. Wynajmujący jest zobowiązany do posiadania, przez cały okres władania budynkiem basenu, ubezpieczenia od jej zniszczenia lub uszkodzenia wskutek zdarzeń losowych lub działań i zaniechań osób trzecich w zakresie wszelkich ryzyk związanych z wykonywaniem przedmiotu Umowy, w tym ryzyka wszelkiego rodzaju szkód, łącznie z ryzykiem pożaru, powodzi, kradzieży, dewastacji, zawalenia i innych zdarzeń. Suma gwarancyjna tego ubezpieczenia powinna wynosić co najmniej 12.500.000,00 zł (dwanaście milionów pięćset tysięcy złotych 00/100).
4. Ubezpieczenia wskazane w ust. 2 i 3 powinny obejmować szkody na osobie i na mieniu Wynajmującego i osób trzecich w pełnej wysokości.

Inne prawa i obowiązki Stron **§ 12**

1. Strony będą się nawzajem informowały o każdym wydarzeniu lub okoliczności, które mogą mieć istotny wpływ na realizację Umowy, a także o wszystkich podjętych lub zamierzonych działaniach mających na celu zapobiegnięcie możliwym zagrożeniom.
2. Wynajmujący zapewni udział personelu Najemcy w szkoleniach z zakresu prawidłowej eksploatacji budynku basenu (w szczególności urządzeń i instalacji), prowadzonych przez jej wykonawców przed rozpoczęciem obowiązywania niniejszej umowy.
3. Wynajmujący jest zobowiązany do ochrony informacji poufnych uzyskanych w związku z realizacją Umowy, a dotyczących przedsięwzięcia Najemcy.
4. Najemca, zgodnie z zapisami w Projektach, zapewni w budynku basenu miejsce przeznaczone do:
 - a) promocji ofert kulturalnych,
 - b) bookcrossingu,
 - c) punktu konsultacyjnego.
5. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) umożliwienia swobodnego dostępu przez 24 godziny na dobę we wszystkie dni tygodnia do bankomatu zlokalizowanego w budynku basenu przy ul. Jana Pawła II 9A w Ostródzie służbom bankowym obsługującym bankomat,
 - b) umożliwienia swobodnego, całodobowego dostępu do bankomatu zlokalizowanego w budynku basenu przy ul. Jana Pawła II 9A w Ostródzie klientom bankomatu,
 - c) umożliwienia swobodnego, całodobowego dostępu do pomieszczeń wyłączonych z zakresu budynku basenu przy ul. Jana Pawła II 9A w Ostródzie innym najemcom.
6. Najemca jest obowiązany do ponoszenia wszelkich opłat, podatków i świadczeń publicznych związanych z wynajmowaną Nieruchomością

Kontrola **§ 13**

1. Wynajmujący ma prawo do bieżącej kontroli realizacji umowy przez Najemcę.
2. Przedmiotem kontroli mogą być wszelkie aspekty wykonywania Umowy, a w szczególności:
 - a) poziom dostępności i jakości usług rekreacyjnych świadczonych w budynku basenu w Ostródzie,
 - b) utrzymanie budynku basenu oraz wyposażenia podstawowego.
3. Wynajmujący zawiadamia Najemcę o terminie kontroli co najmniej na 7 dni przed planowaną kontrolą.
4. Czynności kontrolnych dokonuje się w godzinach świadczenia usług w budynku basenu.



5. W razie powzięcia informacji o zagrożeniu życia lub zdrowia osób, lub o zagrożeniu powstaniem szkód w majątku Wynajmującego o znacznym rozmiarze, Wynajmujący może dokonać kontroli bez zachowywania postanowień ust. 3 i 4.
6. Czynności kontrolnych dokonują osoby posiadające odpowiednie upoważnienie Wynajmującego.
7. Czynności kontrolne odbywają się z udziałem Najemcy lub osoby przez niego upoważnionej. W przypadku nieobecności Najemcy lub upoważnionej przez niego osoby czynności kontrolne mogą się odbyć bez udziału tych osób.
8. Z kontroli sporządza się protokoły. W protokole mogą być sformułowane zalecenia do podjęcia określonych czynności przez Najemcę w zakresie i na zasadach określonych w Umowie.
9. Najemca zobowiązuje się ponadto poddać kontroli w zakresie prawidłowości realizacji Projektów, prowadzonej zgodnie z umową o dofinansowanie Projektów przez Zarząd Województwa Warmińsko - Mazurskiego lub inne podmioty uprawnione do jej przeprowadzenia na podstawie odrębnych przepisów.
10. Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu oraz podmiotom kontrolującym, o których jest mowa w ust. 9:
 - a) dostęp do budynku basenu, umożliwiający dokonywanie oględzin wszystkich składników majątkowych oraz dokonywanie ich analiz technicznych,
 - b) wgląd w dokumenty, w tym w dokumenty elektroniczne związane z realizacją Umowy przez cały okres ich przechowywania oraz możliwość sporządzania kopii tych dokumentów,
 - c) obecność w trakcie kontroli osób, które udzielą wyjaśnień na temat zagadnień związanych z realizacją Umowy.
11. Najemca zobowiązuje się przekazać Wynajmującemu, w terminie 3 dni od dnia otrzymania, kopie informacji pokontrolnych oraz zaleceń pokontrolnych lub innych dokumentów pełniących te same lub podobne funkcje, powstałych w toku kontroli prowadzonych przez uprawnione do tego instytucje.
12. Najemca ma obowiązek wykonania zaleceń pokontrolnych w czasie określonym w protokole.

Rozwiązywanie Problemów **§ 14**

1. W razie wystąpienia Problemu lub niezyskania od Wynajmującego informacji niezbędnych do należytego wykonywania umowy Najemca zobowiązany jest:
 - a) niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego, określając charakter Problemu,
 - b) niezwłocznie podjąć działania w celu usunięcia lub uniknięcia Problemu,
 - c) na bieżąco informować Wynajmującego o podejmowanych przez siebie środkach zaradczych.
2. W razie zaistnienia Problemu, który nie jest związany z okolicznościami, za które odpowiada Najemca, Strony niezwłocznie poczynią ustalenia co do procedury i sposobu jego rozwiązania, mając na uwadze przede wszystkim potrzebę zapewnienia ciągłości świadczenia usług.

Zasady odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania Umowy **§ 15**

1. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadach ogólnych Kodeksu cywilnego za niewykonanie lub nienależyte wykonanie niniejszej Umowy.
2. Ponadto, Wynajmujący może obciążyć Najemcę karą umowną w przypadku:
 - a) niezgodnego z Umową zaprzestania świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu z przyczyn leżących po stronie Najemcy - w wysokości 1.000,00 zł za każdy dzień, w którym dana usługa nie była świadczona,
 - b) opóźnienia w usunięciu innych uchybień wskazanych w protokole kontroli - w wysokości 500,00 zł za każdy dzień opóźnienia.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dochodzenia roszczeń odszkodowawczych przewyższających wysokość zastrzeżonych kar umownych, o których mowa w ust. 2, o ile wartość faktycznie poniesionych szkód przekracza ich wysokość.

Siła Wyższa **§ 16**

1. Odpowiedzialność Najemcy, o której mowa w § 15 Umowy zostaje wyłączona, jeżeli szkoda jest następstwem działania Siły wyższej.
2. W razie zaistnienia stanu niemożności świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu w wyniku działania Siły wyższej Najemca jest zobowiązany niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego i wskazać przewidywany okres przerwy w świadczeniu usług.
3. W przypadku wystąpienia szkody w przekazanym Najemcy majątku Wynajmującego, spowodowanej działaniem Siły wyższej, koszty odtworzenia tego majątku, w zakresie nieobjętym ubezpieczeniem, ponosi Wynajmujący. Najemca jest zobowiązany do podjęcia na swój koszt wszelkich działań zmierzających do minimalizacji szkody oraz zabezpieczenia majątku Wynajmującego.

Zmiany umowy **§ 17**

1. Zmiany postanowień Umowy są dopuszczalne w sytuacji, kiedy konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w dniu zawarcia Umowy.
2. Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie powoduje nieważności całej Umowy.
4. W sytuacji, o której mowa w ust. 3 Strony dokonają zmiany Umowy, w pierwszej kolejności posługując się interpretacją pozostałych jej postanowień.

Rozwiązanie Umowy **§ 18**

1. Najemca może odstąpić od Umowy w przypadku, gdy Wynajmujący nie przekaze mu budynku basenu lub wyposażenia podstawowego w terminie określonym odpowiednio w § 8 Umowy, przy czym zwłoka wynosi więcej niż 30 dni. W takim przypadku odstąpienie od Umowy następuje z chwilą złożenia Wynajmującemu przez Najemcę odpowiedniego oświadczenia na piśmie.
2. Najemcy przysługuje prawo do wypowiedzenia Umowy z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wypowiedzenie umowy w trybie § 18 ust. 2 będzie możliwe pod warunkiem, że sprawozdanie finansowe Najemcy za rok poprzedzający, w którym dokonywane będzie wypowiedzenie wykaże stratę z działalności prowadzonej w wynajmowanym obiekcie basenu, a Zgromadzenie Wspólników Najemcy nie podjęło Uchwały w sprawie pokrycia straty do dnia 30 czerwca danego roku, o której mowa wyżej, poprzez dokapitalizowania Spółki. Operator zobowiązany jest do przygotowanie sprawozdań kwartalnych z działalności prowadzenie basenu.
4. Wynajmujący może odstąpić od Umowy w szczególności w przypadku, gdy:
 - a) Najemca nie rozpocznie świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu w terminie określonym w § 6 ust. 2 Umowy, przy czym opóźnienie wynosi więcej niż 30 dni.
5. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w szczególności w przypadkach, gdy:
 - a) Najemca niezgodnie z Umową zaprzestanie świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu przez okres przekraczający 14 dni lub
 - b) Najemca nie uzyska zgody Wynajmującego, o której mowa § 6 ust 15.

6. W przypadkach określonych w ust. 4 a i b, rozwiązanie umowy następuje z chwilą złożenia Najemcy przez Wynajmującego odpowiedniego oświadczenia na piśmie przy zachowaniu 2-tygodniowego okresu wypowiedzenia

Zwrot budynku basenu i wyposażenia podstawowego. **§ 19**

- Po zakończeniu Umowy, Najemca wyda Wynajmującemu:
 - budynek basenu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem jego zużycia w skutek prawidłowej eksploatacji,
 - elementy wyposażenia w rodzaju i liczbie odpowiadającej elementom wyposażenia podstawowego; elementy te mogą być używane, jednakże ich stan winien umożliwiać ich dalsze użytkowanie przez okres co najmniej 1 roku. Ewentualne spory w tym zakresie Strony zobowiązują się poddać pod rozstrzygnięcie wspólnie wybranego rzeczoznawcy.
- Wydanie, o którym mowa w ust. 1 nastąpi w terminie do 14 dni od dnia zakończenia Umowy, w oparciu o inwentaryzację i protokół odbioru podpisany przez Strony.
- Mając na celu zapewnienie ciągłości świadczenia usług rekreacyjnych w budynku basenu, Strony ustalą z odpowiednim wyprzedzeniem procedurę, harmonogram i sposób przekazania składników majątkowych określonych w ust. 1.
- Wyposażenie dodatkowe (zakupione przez Najemcę), Najemca będzie mógł za zgodą Wynajmującego pozostawić w budynku basenu, jednak za pozostawione wyposażenie dodatkowe Najemcy nie będzie przysługiwało wynagrodzenie, niezależnie od przyczyny i momentu odstąpienia lub wypowiedzenia umowy.

Prawo właściwe **§ 20**

- Prawem właściwym dla Umowy jest prawo polskie.
- W kwestiach nieuregulowanych w Umowie stosuje się odpowiednie przepisy prawa, w szczególności Ustawy o gospodarce nieruchomościami i Kodeksu cywilnego.

Rozwiązywanie sporów **§ 21**

Spory, jakie mogą powstać w związku z realizacją Umowy będą rozpatrywane przez sąd właściwy miejscowo dla Wynajmującego.

Adres do doręczeń **§ 22**

- Wszelkie oświadczenia lub dokumenty w formie pisemnej powinny być przesyłane na adres:
 - dla Wynajmującego – Gmina Miejska Ostróda, ul. A. Mickiewicza 24, 14-100 Ostróda,
 - dla Najemcy – Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji Ostróda Sp. z o.o. w Tyrowie, Tyrowo 104, 14 – 100 Ostróda
- Strony są zobowiązane do niezwłocznego wzajemnego powiadomienia na piśmie o każdej zmianie danych adresowych. W przypadku niedopełnienia powyższego obowiązku przyjmuje się, że informacje wysłane na adres podany w Umowie zostały adresatowi korespondencji doręczone w sposób prawidłowy.

Wykaz dokumentów § 23

1. Wynajmujący w terminie przekazania obiektu zobowiązuje się dostarczyć Najemcy następujące dokumenty:
 - a) dokumentację techniczną (powykonawczą) budynku basenu w Ostródzie wraz ze wszystkimi atestami, gwarancjami,
 - b) posiadane zezwolenia i decyzje dopuszczające do użytkowania poszczególnych składników majątkowych wchodzących w skład budynku basenu,
 - c) projekty stanowiące załącznik nr 4 do Umowy.

Postanowienia końcowe § 24

1. Umowa wchodzi w życie z dniem jej podpisania.
2. Załącznikami do Umowy są:
 - a) Mapa wskazująca zakres najmu – załącznik nr 1
 - b) Protokół zdawczo-odbiorczy – załącznik nr 2
 - d) Kopia umowy o dofinansowanie Projektu - załącznik nr 3
 - e) Zasady dotyczące zachowania okresu trwałości Projektu- załącznik nr 4.
 - f) Cennik – załącznik numer 5
3. Załączniki do Umowy stanowią jej integralną część.
4. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po dwa dla każdej ze Stron.

Z up. BURMISTRZA MIASTA

Agnieszka Majewska Pawełko
ZASTĘPCA BURMISTRZA MIASTA

Wynajmujący

PREZES Zarządu

mgr inż. Stanisław Andrysiak

Najemca

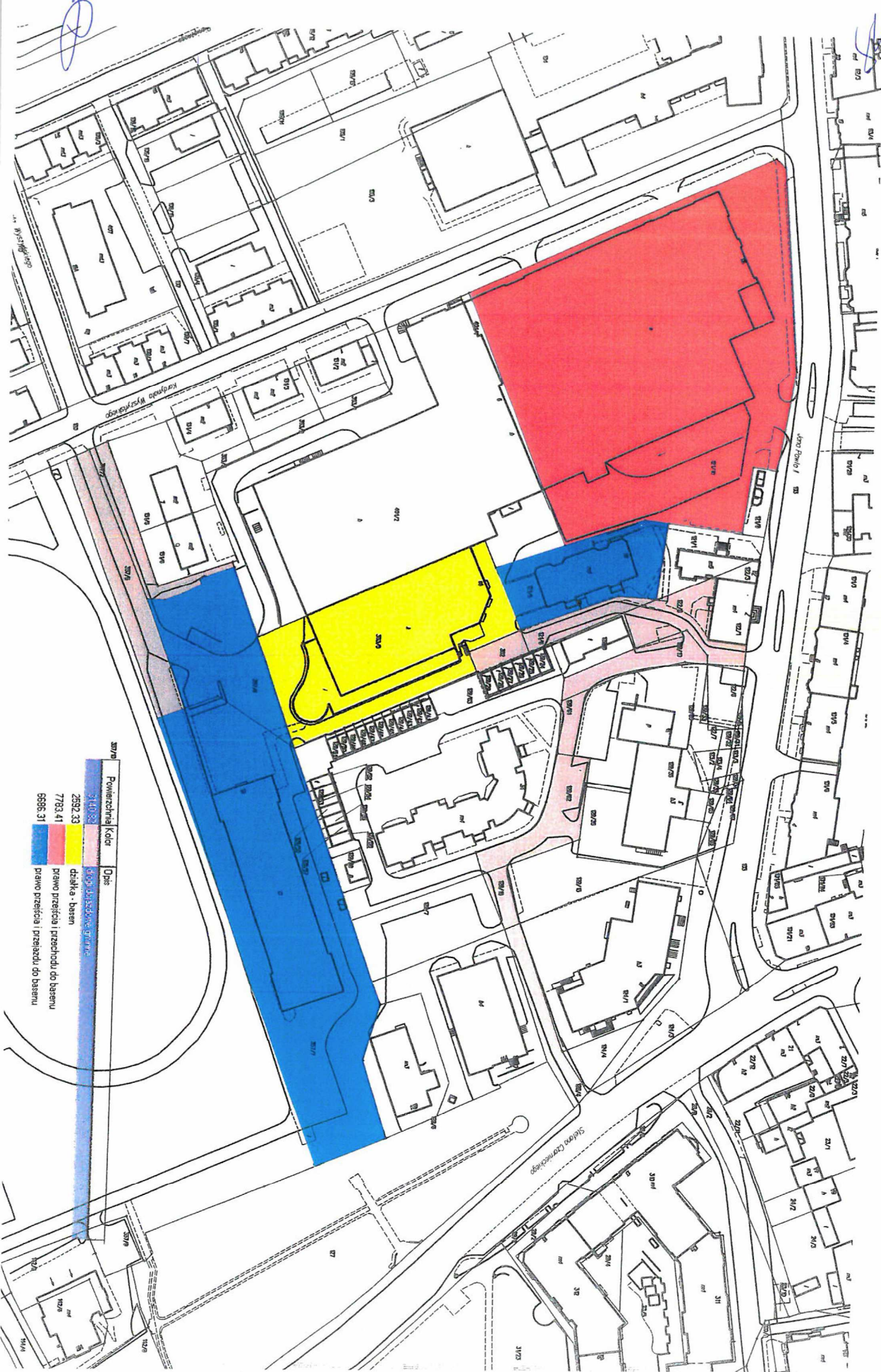
SKARBNIK MIASTA

Marta Bożęcka

PWiK Ostróda Sp. z o.o.

Tyrowo 104, 14-100 OSTRÓDA
TEL 89 646 72 12; FAX 89 646 71 43
NIP 741 000 38 75; REGON 511005186
BANK BGZ SA nr
19 2030 0045 1110 0000 0094 7550

Aleksandra Wymętowska
RADCA PRAWNY
(OL-14/2)



Wyrzys z mapy
Skala 1:1000

Powierzchnia	Kolor	Opis
3140,82	niebieski	składowiska gruntu
2592,33	żółty	działka - basen
7783,41	niebieski	prawo przejęcia i przechodu do basenu
5886,31	niebieski	prawo przejęcia i przekazania do basenu

Załącznik Nr 1 do Umowy Najmu Nr 6/2019
z dnia 28.11.2015