

## UMOWA– projekt dot. Lokalu nr 1

zawarta w dniu .....2026 roku, w Chełmie, pomiędzy:

Chełmskim Parkiem Wodnym i Targowiskami Miejskimi Sp. z o.o. w Chełmie, ul. Okszowska 41, 22-100 Chełm, zarejestrowanym w rejestrze przedsiębiorców pod numerem KRS 0000123412 przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, kapitał zakładowy 35 686 500,00 zł, NIP 563-19-53-367, REGON 110256409, zwanym dalej „Wynajmującym”, reprezentowanym przez:

**Artura Juszcza** – Prezesa Zarządu

a

....., prowadzącym działalność gospodarczą pn. ....NIP ....., REGON ....., zwanym dalej „Najemcą”, wspólnie zwane również „Stronami”.

### § 1

#### POSTANOWIENIA OGÓLNE

Niniejsza umowa określa warunki realizacji przedmiotu umowy udzielonego w trybie ustnego przetargu przeprowadzonego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 kwietnia 1994 roku Kodeks Cywilny (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1071 z późn. zm.) oraz na podstawie Regulaminu organizowania i przeprowadzania publicznych przetargów ustnych nieograniczonych i ograniczonych na oddanie w najem lokali w Chełmskim Parku Wodnym i Targowiskach Miejskich Spółka z o.o. w Chełmie.

### § 2

#### PRZEDMIOT UMOWY, TERMIN ADAPTACJI

1. Przedmiotem najmu jest **Lokal nr 1 o powierzchni łącznej 215,76 m<sup>2</sup> przeznaczony na usługi gastronomiczne z możliwością wykorzystania części lokalu na pozostałą działalność rozrywkowo – rekreacyjną** znajdujący się w Chełmskim Parku Wodnym, składający się z pomieszczeń:
  - a) pomieszczenia o pow. 76,20 m<sup>2</sup>,
  - b) pomieszczenia o pow. 121,02 m<sup>2</sup>,
  - c) toalety damskiej i męskiej o pow. 12,20 m<sup>2</sup>,
  - d) pomieszczenia gospodarczego o pow. 6,34 m<sup>2</sup>,stanowiący własność Wynajmującego, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu.
- 1.1. Najemca może wynająć dodatkowo powierzchnię przeznaczoną na ogródek gastronomiczny o powierzchni 150 m<sup>2</sup>, znajdującą się na zewnątrz Obiektu, tuż przed wejściem do Lokalu, o którym mowa w ust. 1.
2. Najemca oświadcza, że ocenił, na swoją własną odpowiedzialność, szanse i ryzyka związane z atrakcyjnością Lokalu i w związku z tym Wynajmujący nie będzie ponosić odpowiedzialności za poziom obrotów osiągniętych przez Najemcę.
3. Najemca oświadcza, że znane mu są: plany architektoniczne Chełmskiego Parku Wodnego (dalej zwanego: ChPW) oraz lokalizacja Lokalu na terenie ChPW, a ponadto oświadcza, że uzyskał wszystkie informacje, jakie są niezbędne lub przydatne do zawarcia niniejszej umowy.
4. Najemca oświadcza, iż znany jest mu stan techniczny Lokalu oraz potencjał przedmiotu najmu i nie zgłasza co do tego żadnych zastrzeżeń.
5. Najemca oświadcza, iż we własnym zakresie, na własny koszt i na własne ryzyko dokona wszelkich prac/nakładów w zakresie niezbędnym do przystosowania i wyposażenia Lokalu do rodzaju prowadzonej działalności.
6. Najemca oświadcza, że wszelkie nakłady/prace w zakresie określonym powyżej będą realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa z zachowaniem obowiązków uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzyskaniem wymaganych prawem opinii, decyzji, zgód i pozwoleń.

7. Najemca oświadcza, że na własny koszt, we własnym zakresie i na własne ryzyko dokona wszelkich czynności mających na celu uzyskanie niezbędnych zezwoleń, zaświadczeń, koncesji koniecznych do prowadzenia działalności w branży gastronomicznej.
8. Najemca w najmowanym lokalu będzie prowadził m.in. sprzedaż napojów alkoholowych, w związku z czym będzie musiał uzyskać lub posiadać stosowne pozwolenia (koncesje), tj.
  - a) w przypadku sprzedaży napoi alkoholowych o zawartości do 4,5% alkoholu – koncesję na sprzedaż napoi alkoholowych o zawartości do 4,5 % alkoholu oraz piwo,
  - b) w przypadku sprzedaży napoi alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 4,5% do 18% z wyjątkiem piwa - koncesję na sprzedaż napoi alkoholowych o zawartości powyżej 4,5% do 18% z wyjątkiem piwa,
  - c) w przypadku sprzedaży napoi alkoholowych o zawartości alkoholu powyżej 18% - koncesję na sprzedaż napoi alkoholowych o zawartości powyżej 18%.
- 8.1. Powyższe pozwolenia nie konsumują się. Najemca, który zamierza sprzedawać każdy rodzaj alkoholu, musi uzyskać trzy pozwolenia wymienione w ust 8 pkt. 8.1 a,b i c, zgodnie z obowiązującymi na terenie RP przepisami prawa w tym względzie.

### § 3

#### CZAS TRWANIA UMOWY, TERMIN PRZEKAZANIA

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony ..... lat, tj. od 30.09.2026 roku do dnia ..... roku.
2. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal protokolarnie w obecności co najmniej jednego przedstawiciela.
  - 2.1. Przedmiot umowy zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, sporządzonego w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, który zawierać będzie:
    - szczegółowy opis przedmiotu najmu
    - rzeczywisty metraż Lokalu,
    - aktualny stan liczników,
    - ewentualne ujawnione podczas odbioru wady oraz ustalony przez Strony termin ich usunięcia.
3. Najemca zobowiązany jest rozpocząć działalność w najmowanym Lokalu, najpóźniej w okresie 90 dni od dnia zawarcia umowy.
4. Przedmiot najmu zostanie przekazany protokolarnie w terminie 3 dni od daty zawarcia umowy.

### § 4

#### WYSOKOŚĆ CZYN SZU, WARUNKI I TERMIN PŁATNOŚCI

1. Z tytułu najmu Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz wg stawki w wysokości ..... zł (słownie zł: ..... ) netto za metr kwadratowy powierzchni Lokalu plus należny podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
  - 1.1. Wysokość czynszu obliczono w następujący sposób: ..... m<sup>2</sup> x ..... zł netto (stawka za 1 m<sup>2</sup>) + VAT. Czynsz miesięczny wynosi ..... **zł netto** (słownie: .....),  
tj. .... **zł brutto** (słownie: .....).
  - 1.2. W czynszu zawarte jest: utrzymanie i konserwacja zewnętrznych i wewnętrznych części wspólnych Obiektu, obejmującego: sprzątnięcie części wspólnych tj. holu głównego oraz korytarza, bieżącą eksploatację, media, odśnieżanie, utrzymanie i konserwację systemów ochrony przeciwpożarowej oraz pozostałych kosztów związanych z użytkowaniem części wspólnych.
2. Najemca zobowiązany jest dodatkowo płacić w każdym okresie rozliczeniowym obejmującym miesiąc kalendarzowy („**okres rozliczeniowy**”) zaczynając od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności w najmowanym Lokalu wskazanym w § 2 ust. 1 pkt 1.1. Umowy (w tym również w ogródku gastronomicznym) czynsz od obrotu, stanowiący **3 % kwoty Obrotów** uzyskanych w danym Okresie rozliczeniowym przez Najemcę (oraz ewentualnie inne osoby (podnajemcy) działające za zgodą Wynajmującego na terenie najmowanej powierzchni).
  - 2.1. „Obroty” należy na potrzeby niniejszej umowy rozumieć jako obroty zgodne z danymi wynikającymi z dokumentów przesyłanych przez Najemcę lub Podnajemcę do urzędu skarbowego za każdy miesiąc kalendarzowy (" okres rozliczeniowy").

- 2.2. W związku z koniecznością ustalenia wysokości Obrotów, najemca zobowiązuje się rejestrować wszelkie przeprowadzone w Lokalu transakcje przy pomocy elektronicznych kas fiskalnych odpowiadających normom określonym odrębnymi przepisami prawa. Kasy fiskalne używane przez Najemcę oraz inne urządzenia, o których mowa powyżej, powinny zapewniać bezpieczeństwo przechowywania danych, w szczególności powinny być wyposażone w systemy zabezpieczające typu back-up.
- 2.3. Najemca zobowiązuje się do przekazywania Wynajmującemu, najpóźniej do 5 (piątego) dnia każdego miesiąca zestawienia wszystkich Obrotów za poprzedni miesiąc kalendarzowy, w tym informacji o ilości zawartych w każdym miesiącu w lokalu transakcji sprzedaży oraz kopię wydruku z kasy fiskalnej. W odniesieniu do czynności nie podlegających obowiązków fiskalizacji, ta część Obrotów będzie ustalana na podstawie pisemnego oświadczenia Najemcy, dołączanego do zestawienia. Wzór zestawienia stanowi **Załącznik nr 1 do umowy**. Zestawienie winno być podpisane przez osoby upoważnione do składania oświadczeń woli w imieniu Najemcy lub przez osobę upoważnioną na podstawie szczególnego pełnomocnictwa. W terminie do końca miesiąca następującego po zakończeniu danego Okresu rozliczeniowego Najemca zobowiązany jest dostarczać Wynajmującemu zbiorcze pisemne zestawienie wszystkich Obrotów w roku poprzednim, podpisane przez osobę upoważnioną do jego reprezentacji oraz osobiście przez jego głównego księgowego lub podmiot badający jego sprawozdanie finansowe na ten rok, według wzoru stanowiącego **Załącznik nr 1**.
- 2.4. W przypadku niedostarczenia przez Najemcę kompletnego i poprawnego zestawienia Obrotów wraz z załącznikami za jakikolwiek okres w ustalonym terminie Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 100,00 zł za każdy dzień opóźnienia.
- 2.5. Na pisemny wniosek Wynajmującego, Najemca umożliwi Wynajmującemu lub wyznaczonemu przez niego specjalście, w terminie 14 dni od dnia otrzymania wniosku, wgląd do dokumentów służących jako podstawa do sporządzania zestawień Obrotów przedłożonych przez Najemcę Wynajmującemu (włączając w to raporty z kas fiskalnych oraz wszelkie inne dokumenty dotyczące Obrotów, włączając w to księgi rachunkowe lub innego rodzaju dokumentację rachunkową oraz deklaracje podatkowe. W przypadku gdy w wyniku sprawdzenia tych dokumentów okaże się, że podana przez Najemcę wysokość Obrotów została zaniżona, Najemca niezwłocznie zapłaci Wynajmującemu oprócz należnego Czynszu od Obrotu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kosztami przeprowadzonego przez Wynajmującego badania ksiąg karę umowną w wysokości trzykrotności różnicy pomiędzy Czynszem od Obrotu obliczonym na podstawie obrotu faktycznego z Czynszem obliczonym na podstawie Obrotów zadeklarowanych przez Najemcę. Wynajmujący będzie traktować wszelkie informacje pozyskane w sposób opisany w niniejszym ustępie jako informacje Poufne.
- 2.6. Niezależnie od powyższego Wynajmujący będzie miał prawo zażądać od Najemcy w każdym czasie, deklaracji dotyczącej wysokości osiągniętych Obrotów oraz ilości transakcji zrealizowanych przez Najemcę na Powierzchni Najmu w okresach dziennych. Wynajmujący oświadcza, że postanowienia zawarte w niniejszym ustępie mają na celu w szczególności sprawdzenie w czasie rzeczywistym wpływu działań promocyjnych (marketingowych) na obroty zrealizowane przez Najemcę na Powierzchni Najmu.
- 2.7. Czyszn od Obrotu jest płatny na rachunek Wynajmującego wskazany przez Wynajmującego na fakturze. Najemca zobowiązuje się płacić Czyszn od Obrotu w terminie 14 (czternastu) dni od dnia wystawienia faktury.
- 2.8. Strony ustalają, że Najemca nie będzie miał prawa do odliczenia lub potrącenia z czynszu od Obrotu, lub innych wierzytelności Wynajmującego wynikających z Umowy, żadnych swoich wierzytelności, które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec Wynajmującego z jakichkolwiek tytułów oraz przelewać tych wierzytelności na osoby trzecie, zaś Wynajmujący może zaliczyć każdą płatność dokonana przez Najemcę na wybrany przez siebie tytuł płatności wynikający z Umowy, informując o tym pisemnie Najemcę.
- 2.9. Dla uniknięcia wszelkich wątpliwości, Najemca jest zobowiązany do zapłaty umówionego Czynszu od Obrotu także w sytuacji, gdy nie używa Powierzchni Najmu, w tym okresy, w których Obiekt nie funkcjonuje.

- 2.10. Strony zgodnie postanawiają, iż w przypadku wystąpienia zdarzeń uniemożliwiających korzystanie z Przedmiotu Najmu, w szczególności pandemii, aktów władzy państwowej oraz decyzji administracyjnych, a także ogólnokrajowego lub regionalnego lockdown-u Najemca zostanie zwolniony z czynszu za czas trwania którejkolwiek z wyżej wymienionych przyczyn.
3. Najemca oprócz czynszu i prowizji od obrotu, co miesiąc będzie obciążany należnościami za media tj. zimną wodę i odprowadzenie ścieków, ciepłą wodę, energię elektryczną, opłatę za wentylację i chłodzenie lokalu, zgodnie z przyjętym u Wynajmującego **Regulaminem rozliczana mediów w Chełmskim Parku Wodnym, który stanowi Załącznik do niniejszej umowy.**
4. Płatność czynszu będzie realizowana przelewem bankowym, miesięcznie, z góry, w terminie **do 10-go dnia każdego miesiąca**, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany na fakturze.
5. Płatność opłat dodatkowych określonych w ust. 3 realizowana będzie na podstawie oddzielnych faktur VAT, w terminie i sposób określony powyżej.
6. Za dzień zapłaty, uważa się dzień uznania przez Bank rachunku Wynajmującego.
7. W razie niuregulowania należności w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki za zwłokę.
8. Stawka czynszu będzie podlegała corocznej aktualizacji o wskaźnik zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych (w przypadku, gdy wskaźnik ten będzie dodatni), ogłoszony przez Prezesa GUS, w dzienniku urzędowym „Monitor Polski”, za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od lutego do końca stycznia następnego roku. Zmiana stawki czynszu o ww. wskaźnik następować będzie w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy, w terminie nie dłuższym niż jeden miesiąc od dnia ukazania się komunikatu Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja dotyczyć będzie czynszu za 2027 r.
9. Za okres, w którym Najemca będzie wykonywał roboty związane z wykończeniem i adaptacją wynajmowanej powierzchni, czynsz określony w § 4 ust 1 pkt. 1.1. będzie naliczany od daty przekazania protokolarnego Lokalu przez Wynajmującego, w wysokości 50 % a opłaty za media w sposób określony w § 4 ust. 3 w pełnej wysokości. Jeżeli Lokal będzie przekazany innego dnia jak pierwszy dzień miesiąca, wówczas opłaty zostaną proporcjonalnie naliczone jako ułamek ustalonego czynszu miesięcznego.
10. W uzasadnionych przypadkach, zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy na piśmie.
11. Zmiana wysokości ww. opłat wynikająca ze zmian cen umownych/ stawek opłat nie stanowi zmiany warunków niniejszej umowy. Najemca zobowiązany jest do regulowania tych opłat w nowej wysokości od najbliższego terminu płatności z jednoczesnym wyrównaniem różnicy w opłatach od dnia, w którym nastąpiła zmiana cen/opłat.
12. Strony niniejszej umowy ustalają, że w razie zalegania przez Najemcę z czynszem oraz pozostałymi opłatami za okres co najmniej dwóch miesięcy, Wynajmujący może umowę najmu rozwiązać w trybie natychmiastowym bez okresu wypowiedzenia. O zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia z powodu zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący obowiązany jest pisemnie uprzedzić Najemcę, udzielając mu dodatkowego 14 (czternastodniowego) terminu do zapłaty zaległego czynszu.
13. Strony ustalają, iż Najemca umożliwi swoim klientom dokonywanie płatności w następujących formach:
- a) płatność gotówką,
- b) płatność bezgotówkowa kartą płatniczą i/lub kredytową.

## § 5

### PRAWA NAJEMCY

1. Najemca zobowiązuje się w najmowanym Lokalu prowadzić działalność określoną w § 2 ust. 1 z uwzględnieniem przepisów regulujących rodzaj prowadzenia działalności, na własny koszt i odpowiedzialność.
2. Najemca nie może prowadzić dodatkowo innej działalności niż opisanej w umowie w § 2 ust. 1 w najmowanym Lokalu bez zgody Wynajmującego.
3. Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać jakichkolwiek adaptacji, zmian i modernizacji w przedmiocie najmu.
4. Najemca nie może oddać przedmiotu umowy lub jego części osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego.
5. Koszty związane z przystosowaniem Lokalu do prowadzonej przez Najemcę działalności, w tym zakup i dostawa mebli, urządzeń i sprzętów, ubezpieczenie urządzeń i sprzętów, roboty instalacyjno – montażowe, związane z jego wyposażeniem oraz przebudowa wnętrza Lokalu ponosi Najemca bez prawa zwrotu poniesionych przez niego nakładów.
6. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody wyrządzone Wynajmującemu oraz osobom trzecim w związku z prowadzeniem działalności i robót, o których mowa w ust. 3 i 5.

## § 6

### OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest do:
  - 1) zapoznania się z Regulaminem funkcjonowania obiektu ChPW oraz rozpoczęcia świadczenia usług w najmowanym Lokalu w dniach i w godzinach otwarcia ChPW;
  - 2) dokonywania płatności w terminie określonym w § 4 ust. 4;
  - 3) korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności przepisami sanitarnymi, przeciwpożarowymi, budowlanymi, ochrony środowiska oraz przepisami bezpieczeństwa i higieny pracy (BHP), a także zgodnie z obowiązującym Regulaminem, w sposób niezagrażający życiu, zdrowiu oraz mieniu;
  - 4) opracowania i wdrożenia wszelkiej wymaganej prawem dokumentacji w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, ochrony przeciwpożarowej z uwzględnieniem warunków panujących na terenie Obiektu,
  - 5) dostarczenia do Wynajmującego dokumentacji w zakresie opisanym powyżej, **w terminie 21 dni** od dnia, w którym rozpocznie świadczenie usług/handlu w Lokalu;
  - 6) korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, utrzymywania go w porządku oraz we właściwym stanie technicznym i estetycznym. Za wszelkie szkody Wynajmującego wynikające z nieprawidłowego użytkowania przedmiotu najmu przez Najemcę odpowiada Najemca w pełnym zakresie i wysokości. Powyższe dotyczy również wszelkich powstałych po stronie Wynajmującego szkód wynikających z okoliczności, gdy z powodu wykrytych nieprawidłowości odnoszących się do przedmiotu najmu konieczne będzie zaprzestanie lub ograniczenie normalnego zakresu działalności prowadzonej przez Wynajmującego w Obiekcie;
  - 7) ponoszenia pełnej odpowiedzialności za realizowanie i przestrzeganie wszelkich wymogów prawnych, w szczególności: sanitarnych, przeciwpożarowych, BHP, prowadzenia dokumentacji bhp i przeprowadzania szkoleń w tym zakresie dla wszystkich zatrudnionych przez siebie pracowników oraz innych osób współpracujących z Najemcą w zakresie wykonywanej przez niego działalności w Obiekcie. Ponoszenia pełnej odpowiedzialności za szkody powstałe w związku z działalnością. Pozostałe obowiązki Najemcy w zakresie powyżej wskazanym określają powszechnie obowiązujące przepisy prawa;
  - 8) do zawarcia porozumienia z Wynajmującym zgodnie z art. 208 kodeksu pracy, w sprawie realizacji zadań wynikających z powyższego przepisu przez specjalistę ds BHP, pełniącego tę funkcję na rzecz Wynajmującego, co nie zwalnia Najemcy z obowiązku zapewnienia bezpieczeństwa i higieny pracy zatrudnionym przez niego pracownikom;

- 9) dokonywania na własny koszt drobnych nakładów w najmowanym Lokalu, w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi, malowanie ścian i sufitów, drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, ogrzewania Lokalu,;
  - 10) niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego, jeżeli w czasie trwania najmu wystąpi konieczność naprawy w Lokalu, obciążającej Wynajmującego, w szczególności usunięcia awarii lub przeciwdziałania powstania awarii oraz zobowiązuje się udostępnić w tym celu Lokal Wynajmującemu, w przeciwnym wypadku Najemca ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody;
  - 11) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu, w celu przeprowadzenia okresowej kontroli przedmiotu najmu i stanu technicznego oraz sprawdzenia czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień umowy;
  - 12) udostępnienia Lokalu Wynajmującemu i osobom przez niego upoważnionym, w godzinach pracy Najemcy lub w przypadku awarii lub względów bezpieczeństwa o każdej porze dnia i nocy.
2. **Dokonanie przez Najemcę jakichkolwiek prac adaptacyjnych, w tym dobór kolorystyki w najmowanym Lokalu może nastąpić jedynie, po uprzednim przedstawieniu projektu Wynajmującemu i uzyskaniu jego zgody pisemnej.** Wynajmujący zobowiązuje się do wyrażenia takiej zgody, chyba że jej odmowa będzie uzasadniona warunkami technicznymi dotyczącymi budynku lub Lokalu bądź niemożliwością przywrócenia Lokalu do stanu poprzedniego.
  3. Jeżeli Najemca bez zgody Wynajmującego dokona w wynajętym Lokalu zmian, dla których wymagana jest zgoda Wynajmującego, zobowiązany jest niezależnie od innych obowiązków, na żądanie Wynajmującego do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed tych zmian.
  4. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem obowiązków wynikających z niniejszej umowy, nie podlegają zwrotowi ani zaliczeniu na poczet należności wynikających z umowy.
  5. **Najemca zobowiązany będzie do utrzymania Lokalu, w tym toalet oraz zainstalowanych urządzeń oraz wyposażenia w pełnej sprawności oraz czystości przez cały okres najmu, w szczególności zagwarantuje on serwis urządzeń oraz pokryje koszty ich wymiany lub naprawy.**
  6. Jeśli Najemca umieści lub zamierza umieścić w Lokalu rzeczy, które nie stanowią jego własności, a z których korzysta na podstawie umów zawartych z osobami trzecimi, obowiązuje go przedstawić Wynajmującemu kopie tych umów nie później niż **w terminie 7 dni** od dnia umieszczenia rzeczy w Lokalu.
  7. Najemca obowiązuje go wydać przedmiot umowy Wynajmującemu, w stanie niepogorszonym, najpóźniej w terminie 14 dni od dnia ustania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Wszelkie rzeczy ruchome znajdujące się w przedmiocie umowy oraz wszelkie tablice reklamowe, logo firmy stanowiące własność Najemcy zostaną w tym terminie przez Najemcę usunięte. W przypadku nie dokonania tych czynności, Wynajmujący ma prawo skorzystać z postanowień § 10 i 11 niniejszej umowy.
  8. Najemca zobowiązuje się na bieżąco dostarczać Wynajmującemu wszelkie potrzebne informacje i dane, niezbędne do wykonania działań marketingowych<sup>1</sup>. Przede wszystkim Najemca zobowiązuje się dostarczyć Wynajmującemu wzory używanych przez Najemcę znaków, logotypów oraz nazw produktów ("oznaczenia firmowe"), które zostaną zamieszczone i będą uaktualniane w razie potrzeby na stronie internetowej Wynajmującego w trakcie trwania umowy.
  9. Najemca oświadcza, że przysługują mu wszelkie prawa własności intelektualnej (w tym prawa autorskie i prawa pokrewne, prawa własności przemysłowej, w tym w szczególności prawa ochronne do znaków towarowych, prawa rejestracji wzorów przemysłowych) do oznaczeń firmowych określonych w ust. 7 niniejszego paragrafu, które Najemca udostępni Wynajmującemu w celu realizowania działań reklamowych w ramach niniejszej umowy, oraz że wykorzystanie przez Wynajmującego przekazanych

---

<sup>1</sup> **Działania marketingowe** – działania Wynajmującego mające na celu promowanie kompleksu Centrum Sportów Wodnych. Wynajmujący będzie prowadził własną stronę internetową, na której zostaną zamieszczone informacje o prowadzonych usługach przez najemcę oraz zamieszczona nazwa jego firmy (logo).

materiałów nie będzie stanowiło jakiegokolwiek naruszenia przepisów obowiązującego prawa, ani nie będzie naruszać praw osób trzecich.

10. Najemca niniejszym potwierdza, że wyraża zgodę na wykorzystanie w materiałach promocyjnych i reklamowych stworzonych przez Wynajmującego oznaczeń firmowych należących do Najemcy. Udostępnienie przez Najemcę oznaczeń firmowych oraz udzielenie zgody na ich wykorzystanie nie stanowi przeniesienia na Wynajmującego jakichkolwiek praw do tych oznaczeń.
11. Najemca zobowiązany jest w najmowanym Lokalu sprzedawać (podawać) produkty wyłącznie w terminie ich przydatności do spożycia oraz dobrej jakości.
12. Najemca gwarantuje szybką reakcję w przypadku awarii urządzeń oraz konieczności bieżącego uzupełnienia towaru.
13. Niezwłocznego zgłaszania Wynajmującemu wszelkich wypadków przy pracy, zdarzeń potencjalnie wypadkowych oraz zagrożeń dla życia lub zdrowia, które miały miejsce na terenie Lokalu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie;
14. Zapewnienia na własny koszt wymaganych przepisami środków ochrony indywidualnej dla pracowników, wyposażenia BHP oraz sprzętu przeciwpożarowego, właściwych dla prowadzonej działalności, oraz utrzymywania ich w należytym stanie technicznym;
15. Zapewnia opracowanie i stosowanie instrukcji BHP oraz instrukcji przeciwpożarowych dotyczących prowadzonej działalności oraz zapoznania z nimi pracowników i współpracowników.
16. Zapewnia, aby wszystkie osoby wykonujące pracę lub przebywające w Lokalu za zgodą Najemcy przestrzegały przepisów BHP, ppoż. oraz regulaminów obowiązujących na terenie Obiektu;
- 17. Najemca zobowiązany jest na 7 dni przed rozpoczęciem działalności w najmowanym Lokalu przedłożyć Wynajmującemu kopie dokumentów potwierdzających uzyskane koncesje, pozwolenia konieczne do prowadzenia sprzedaży napoi alkoholowych, o których mowa w § 2 ust. 8 a, b i c.**

## § 7

### PRAWA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

1. Wynajmujący zobowiązany jest:
  - 1) wydać Najemcy przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym;
  - 2) wydać Najemcy przedmiot najmu w terminie i w sposób określony w § 3 ust. 4;
  - 3) w przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia przyjąć od Najemcy przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego;
  - 4) przyjąć i sprawdzić dokumentację otrzymaną od Najemcy, o której mowa w § 6 ust. 1 pkt 4;
  - 6) zawrzeć porozumienie z Najemcą, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 8;
  - 7) w przypadku zawiadomienia, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 10 niezwłocznie usunąć awarię, dokonać naprawy lub jej przeciwdziałać,
  - 8) przeprowadzać okresowe kontrole przedmiotu najmu i stanu technicznego oraz sprawdzać czy Najemca w sposób należyty i prawidłowy wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy;
  - 9) utrzymywać w należytym stanie, porządku i czystości obiektu,
  - 10) dbać o dobry wizerunek Chełmskiego Parku Wodnego;
  - 11) dbać o bezpieczeństwo na terenie obiektu i przestrzegać przepisów sanitarno - porządkowych, ppoż, budowlanych, ochrony środowiska i innych wymaganych prawem;
  - 12) naliczać należności wynikające z niniejszej umowy, opisane w § 4;
  - 13) dostarczone przez Najemcę wzory znaków, logotypów oraz nazw ("oznaczenia firmowe"), zamieścić i uaktualniać w razie potrzeby na swojej stronie internetowej w trakcie trwania umowy;
  - 14) do zachowania w tajemnicy informacji otrzymanych od Najemcy dotyczących wysokości obrotów.
2. Wynajmujący odpowiada za naprawy, konserwacje i usuwanie awarii, niezbędne do utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym, w tym: urządzeń grzewczych wraz z instalacjami, urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych, urządzeń sanitarnych, instalacji i osprzętu elektrycznego oraz innych instalacji i osprzętu (np. wentylacyjnego, alarmowego) na terenie obiektu z wyłączeniem drobnych nakładów opisanych w § 6 ust. 1 pkt 9 i ust. 5.

## § 8

### UBEZPIECZENIE ODPOWIEDZIALNOŚCI CYWILNEJ

1. Najemca zobowiązany jest w dniu rozpoczęcia działalności gospodarczej w najmowanym lokalu posiadać umowę ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności i posiadania mienia na sumę gwarancyjną co najmniej 100 000 PLN (słownie: sto tysięcy) za jedno i wszystkie zdarzenia objęte umową OC, na okres 12-tu miesięcy i będzie je kontynuował (odnawiał) przez cały czas trwania umowy. Polisa ma obejmować swoim zakresem wszelkie szkody, jakie mogą zostać wyrządzone na obiekcie ChPW lub osobom trzecim w związku z realizacją postanowień niniejszej Umowy.
2. Najemca w terminie **7 dni** od dnia rozpoczęcia działalności w najmowanym Lokalu, zobowiązany jest przedłożyć Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w ust. 1. Kopia aktualnej polisy OC Najemcy stanowić będzie Załącznik do niniejszej Umowy.
3. Przed upływem terminu ważności polisy OC Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu polisy na kolejny okres czasu. Nie przedłużenie ubezpieczenia i nieprzedłożenie Wynajmującemu odpowiedniej polisy stanowi podstawę do zastosowania przez Wynajmującego postanowień § 11 ust. 2.
4. Ze zobowiązania uiszczenia odszkodowania, zadośćuczynienia bądź renty Najemca nie jest zwolniony również w przypadku, gdy towarzystwo ubezpieczeniowe, z którym Najemca zawarł stosowną Umowę, odmówi wypłaty całości lub części świadczenia lub, gdy wypłacona kwota nie wystarczy na zaspokojenie całości roszczeń.
5. W przypadku wyczerpania kwoty gwarancyjnej z umowy OC Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego zawarcia kolejnej umowy OC (do ubezpieczenie) na taką samą kwotę.
6. Zawierając umowę ubezpieczenia, o której umowa w niniejszym paragrafie Najemca wyłącza jednocześnie odpowiedzialność Wynajmującego za szkody poniesione przez członków personelu Najemcy w związku z wykonywaniem przez nich obowiązków służbowych.
7. Odpowiedzialność Najemcy za straty w mieniu Wynajmującego (powstałe w trakcie wykonywania czynności wynikających z umowy) ustala się na podstawie:
  - protokołu ustalającego okoliczności powstania szkody sporządzonego przy udziale Stron umowy,
  - udokumentowanej wartości mienia utraconego (dokumentuje Zamawiający).
8. W zakresie realizacji przedmiotu niniejszej umowy, Strony zobowiązują się do wzajemnego współdziałania oraz do niezwłocznego podejmowania wszelkich czynności koniecznych do jej prawidłowej realizacji, przestrzegając obowiązujących przepisów prawa i ustalonych zwyczajów.

## § 9

### INNE POSTANOWIENIA

1. Najemca będzie mógł umieścić na własny koszt tablicę reklamową (logo swojej firmy), po wcześniejszej akceptacji Wynajmującego miejsca na ten cel. Najemca wystąpi do Wynajmującego z wnioskiem o wyrażenie zgody na zawieszenie tablicy reklamowej swojej firmy przedstawiając jednocześnie Wynajmującemu projekt tej reklamy, wymiary oraz propozycję miejsca, w którym reklama miałaby być zawieszona.
2. Jakikolwiek wykorzystanie loga firmy (nazwy lub znaku) Wynajmującego w znakach lub reklamach Najemcy wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związanej z dostarczeniem mediów lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nie leżącymi po stronie Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. ogrzewania, wody, energii). Wynajmujący jednakże dołoży niezwłocznie wszelkich starań aby jak najszybciej przywrócić normalne funkcjonowanie instalacji.

## § 10

### ZABEZPIECZENIE NALEŻNOŚCI WYNIKAJĄCYCH Z NAJMU

1. Na zabezpieczenie roszczeń mogących wynikać z umowy, Najemca obowiązany jest wnieść przed zawarciem niniejszej umowy kaucję pieniężną w wysokości 3 miesięcznego czynszu najmu brutto, tj. .... zł, na rzecz Wynajmującego, na wskazane przez niego konto bankowe.
2. Strony dopuszczają możliwość wniesienia zabezpieczenia przez Najemcę w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na kwotę stanowiącą równowartość sumy 3 miesięcznego łącznego czynszu najmu brutto, przy czym Najemca zobowiązany jest do utrzymywania tej gwarancji z uwzględnieniem wzrostu czynszu i jego waloryzacji za kolejne lata obowiązywania umowy, przez cały okres obowiązywania umowy. Wynajmujący dopuszcza możliwość przedkładania przez Najemcę gwarancji rocznych i odnawiania jej na kolejne okresy. Odnowienie gwarancji winno nastąpić przed terminem upływu ważności poprzedniej gwarancji z jednoczesnym zawiadomieniem Wynajmującego o jej zawarciu.
- 2.1. Najemca ma obowiązek dostarczyć Wynajmującemu nowy dokument gwarancji przed upływem okresu, na który udzielona została poprzednia, doręczona Wynajmującemu gwarancja.
3. W przypadku powstania jakichkolwiek roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy, w szczególności z tytułu naliczonych kar umownych lub opóźnienia Najemcy w zapłacie należności z tytułu czynszu najmu, Wynajmujący uprawniony jest do zaspokojenia swych wymagalnych roszczeń z kwoty kaucji lub gwarancji. Powyższe uprawnienie obejmuje również odsetki od należności wymagalnych. O fakcie zaspokojenia swych roszczeń z kwoty kaucji lub gwarancji Wynajmujący zobowiązany jest niezwłocznie poinformować Najemcę.
4. Po każdorazowym zaspokojeniu roszczeń z kwoty kaucji lub gwarancji Najemca obowiązany jest do uzupełnienia kaucji do kwoty trzykrotności aktualnego czynszu najmu brutto, w terminie 7 dni od powiadomienia go przez Wynajmującego o fakcie zaspokojenia jego roszczeń z gwarancji lub kwoty kaucji. W przypadku opóźnienia w uzupełnieniu kaucji Wynajmujący ma prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Kaucja lub dokument gwarancji podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu oraz usunięcia z niego rzeczy, sprzętów, wyposażenia wniesionych przez Najemcę, po uprzednim rozliczeniu kosztów lub zaległości w czynszu i rozliczeniu ewentualnych szkód, zniszczeń lub uszkodzeń powierzchni najmu, nie będących skutkiem normalnego zużycia.

## **§ 11**

### **ODSETKI I KARY UMOWNE**

1. Najemca zobowiązany jest do zapłacenia odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia w zapłacie należności Wynajmującemu.
2. Za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w spełnieniu jakiegokolwiek obowiązku umownego obwarowanego terminem, niebędącego obowiązkiem świadczenia pieniężnego Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 5% wartości czynszu brutto.
3. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego z winy Najemcy, Wynajmujący może naliczyć Najemcy karę umowną w wysokości 12 miesięcznego czynszu.
4. Strony ustalają, że termin zapłaty noty obciążeniowej z tytułu kary umownej wynosi 14 dni od dnia jej doręczenia.

## **§ 12**

### **ROZWIĄZANIE UMOWY**

1. Strony mają prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w szczególnych okolicznościach, uzasadnionych przez ważny interes Strony wypowiadającej umowę. Ważnym interesem Wynajmującego jest w szczególności obiektywny brak możliwości dalszego wynajmowania przedmiotu najmu z uwagi na zmianę sposobu wykorzystania Lokalu.
2. Po rozwiązaniu niniejszej umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie do 3 dni od dnia ustania umowy, w stanie niepogorszonym i czystym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Wszelkie nakłady na przedmiot najmu trwale z nim związane

stają się własnością Wynajmującego, a Najemca oświadcza, iż zrzeka się roszczenia o ich zwrot lub zwrot ich wartości.

3. Najemcy z zastrzeżeniem ust. 2 nie przysługuje prawo do zwrotu nakładów lub ich wartości na przedmiot najmu, jakie poniesie w trakcie trwania niniejszej umowy.
4. W każdym przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się do usunięcia z Lokalu sprzętu i wyposażenia możliwych do odłączenia w terminie określonym w ust. 2.
5. Jeżeli po wydaniu przedmiotu najmu przez Najemcę w Lokalu pozostaną sprzęt lub wyposażenie stanowiące własność Najemcy, Wynajmujący po pisemnym powiadomieniu Najemcy ma prawo przenieść go w inne miejsce oraz wywieźć na koszt i ryzyko Najemcy.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności, w których Najemca zobowiązany jest wydać i opuścić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego lub wynikającym z postanowień niniejszej umowy i obowiązku tego nie wykona, Wynajmującemu będzie należało się odszkodowanie w wysokości dwukrotnej stawki czynszu za każdy miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.
7. W przypadku rozwiązania umowy lub jej wygaśnięcia, przedmiot najmu musi być wydany Wynajmującemu w terminie do 3 dni od dnia ustania umowy, w stanie niepogorszonym i czystym, po usunięciu z niego przedmiotów stanowiących własność Najemcy oraz osób trzecich, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez Strony. W przypadku nie dokonania tych czynności, Wynajmujący ma prawo skorzystać z postanowień § 11 niniejszej umowy.
8. Umowa może zostać rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku nie wykonywania lub nienależytego wykonywania jakiegokolwiek obowiązku określonego w postanowieniach umowy, w szczególności gdy:
  - a) Najemca nie uzyska akceptacji Wynajmującego w zakresie wykonanych prac adaptacyjnych i wyposażenia lokalu lub nie zastosuje się do uwag Wynajmującego wskazanych w protokole rozbieżności,
  - b) jeżeli Najemca dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności co najmniej za 2 pełne okresy płatności,
  - c) jeżeli Najemca podnajmie lub udostępni przedmiot najmu w jakikolwiek inny sposób bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - d) prowadzona przez Najemcę działalność będzie w jakikolwiek sposób utrudniać lub zakłócać korzystanie z pozostałej części Kompleksu przez osoby go odwiedzające lub osoby trzecie podlegające Wynajmującemu lub z nim współpracujące,
  - e) Najemca opóźni się w uzupełnieniu kaucji,
  - f) zostanie wszczęte wobec Najemcy postępowanie upadłościowe lub układowe.
9. Najemca ma prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z ważnych przyczyn z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec danego miesiąca kalendarzowego.
10. Przez ważne przyczyny, o których mowa w ust. 9 rozumie się w szczególności:
  - ⌘ trwałą niemożliwość zbilansowania prowadzonej działalności, skutkującą utrzymywaniem się ujemnego wyniku finansowego w okresie dłuższym niż 6 miesięcy, z tym, że ocena ta będzie dokonana na podstawie rachunku zysków i strat sporządzonego dla działalności prowadzonej w wynajmowanym Lokalu,
  - ⌘ złożenie przez Najemcę wniosku o upadłość lub upadłość układową,
  - ⌘ likwidację prowadzonej działalności przez Najemcę.
11. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania niniejszej umowy za porozumieniem Stron.

### § 13

#### OCHRONA INFORMACJI

1. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy informacji organizacyjnych, technicznych oraz wszelkich innych ustaleń dotyczących drugiej Strony, o których Strona dowiedziała się w związku z zawarciem niniejszej umowy oraz w trakcie jej obowiązywania, których druga Strona nie podała do

wiadomości publicznej (klauzula poufności). Informacje te stanowią tajemnicę przedsiębiorstwa w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 roku o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

2. Zakaz określony w ust. 1 niniejszego paragrafu nie dotyczy sytuacji, gdy obowiązek ujawnienia informacji poufnych wynika z ostatecznej decyzji organów władzy publicznej lub prawomocnego orzeczenia sądu, bądź wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

#### **§ 14**

##### **ZMIANA ADRESU**

1. Wszelka korespondencja i inne powiadomienia doręcza się osobiście drugiej Stronie lub listem poleconym na adresy wskazane w komparycji niniejszej umowy.
2. W przypadku zmiany adresu którejkolwiek ze stron, Strona zmieniająca adres jest zobowiązana do powiadomienia o tym fakcie drugą stroną niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 7 dni od zmiany, pod rygorem uznania za skuteczne doręczenie korespondencji i innych powiadomień pod poprzedni adres.

#### **§ 15**

##### **ROZSTRZYGANIE SPORÓW**

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy rozstrzygane będą w drodze negocjacji między Stronami. W przypadku niedojścia do porozumienia w zakresie przyczyn dotyczących stanu sporu, spory rozstrzygać będzie właściwy miejscowo dla Wynajmującego Sąd powszechny.

#### **§ 16**

##### **PRZENOSZENIE ZOBOWIĄZAŃ**

Wierzytelności wynikające z umowy oraz innych ustaleń pomiędzy Stronami, nie mogą być bez uprzedniej pisemnej zgody Zamawiającego przeniesione przez Wykonawcę na osoby trzecie (*art. 514 k.c.*).

#### **§ 17**

##### **POZOSTAŁE POSTANOWIENIA**

1. Każda ze Stron oświadcza, iż posiada zdolność do zawarcia niniejszej umowy oraz że osoby podpisujące niniejszą umowę w jej imieniu i na jej rzecz są prawidłowo umocowane, na dowód czego przedkładają aktualne odpisy z właściwego rejestru stanowiące załączniki do niniejszej umowy.
2. Niniejsza umowa podlega prawu polskiemu i wszystkie jej postanowienia winny być interpretowane zgodnie z nim.
3. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie niniejszej umowy uznane będzie za nieważne, pozostałe postanowienia pozostają w mocy i nadal są wiążące dla Stron.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. W sprawach nie uregulowanych w umowie stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym egzemplarzu dla każdej ze Stron.

#### **§ 18**

##### **DANE KONTAKTOWE**

1. Wynajmujący: adres do korespondencji: ul. Lubelska 133A., kod pocztowy: 22-100 Chełm, tel. 82 570 79 04 e-mail: sekretariat@parkwodnychelm.pl.

1.1. Ze strony Wynajmującego osobą upoważnioną do kontaktu jest:

.....

2. Najemca : adres do korespondencji: .....

2.1. Ze strony Najemcy osobą upoważnioną do kontaktu jest .....

**NAJEMCA:**

**WYNAJMUJĄCY:**

<b>ZESTAWIENIE OBROTÓW / ILOŚCI TRANSAKCJI</b>	
Nazwa Najemcy:	
Nr Lokalu:	
Miesiąc/rok:	
Wysokość obrotu (netto) w miesiącu wskazanym powyżej:	
Ilość transakcji w miesiącu wskazanym powyżej:	
W imieniu Najemcy zestawienie przygotował/a:	
Imię i nazwisko:	
Funkcja:	
Podpis:	
Pieczęć Najemcy:	