

## UMOWA NAJMU

zawarta dnia ..... roku w Sopocie pomiędzy Hipodrom Sopot spółką z o.o. w Sopocie ul. Polna 1, reprezentowaną przez:

Magdalenę Rutkowską – prezesa Zarządu

zwaną dalej Wynajmującym

a:

.....

### §1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem pomieszczeń znajdujących się w budynku nr 1 na terenie Hipodromu Sopot, o łącznej powierzchni 753,10 m<sup>2</sup> i oddaje te pomieszczenia Najemcy w najem.

### §2

1. Najemca będzie wykorzystywał wynajęte pomieszczenia zgodnie z ich przeznaczeniem
2. Wynajmujący wyraża zgodę na oddanie w najem przez Najemcę części pomieszczeń podmiotowi.....  
Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać najętych pomieszczeń w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w najem.
3. Zmiana przeznaczenia pomieszczeń wymaga zgody Wynajmującego.

### §3

1. Najemca będzie prowadził na terenie obiektu zajęcia hipoterapii w wymiarze co najmniej 5 godzin 6 dni w tygodniu lub powierzenia tej czynności podmiotowi z zewnątrz, uprzednio zaakceptowanemu przez Prezesa Spółki. Za zajęcia hipoterapii nie może być pobierana większa opłata niż 70 zł za pół godziny zajęć, z możliwością podniesienia ceny o wskaźnik inflacji.
2. Najemca może prowadzić na terenie Spółki działalność polegająca na prowadzeniu zajęć nauki jazdy konnej oraz zajęć o charakterze edukacyjnym i sportowym.
3. Świadczenie usług jeździeckich może się odbywać tylko na koniach do tego przeznaczonych. Świadczenia jazd rekreacyjnych mogą się odbywać tylko na kucach i małych koniach (terminologia w rozumieniu PZJ)

### §4

1. Najemca zobowiązany będzie do:

- przedłożenia do wglądu spółce Hipodrom Sopot posiadanych niezbędnych uprawnień na prowadzenie zajęć hipoterapii zgodnie z wymogami PTHiP oraz uprawnień na prowadzenie zajęć jeździeckich zgodnie z wymogami PZJ co najmniej na dzień przed planowanym rozpoczęciem działalności w lokalu
- do przeprowadzenia niezbędnych prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń, będących własnością Wynajmującego, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.
- zapewnienia ogólnego dostępu do Centrum Rekreacji i Hipoterapii wszystkim

odwiedzającym Hipodrom w Sopocie.

- prowadzenia Centrum Rekreacji i Hipoterapii zgodnie z wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż. oraz wytycznymi Polskiego Towarzystwa Hipoterapeutycznego, Polskiego Związku Jeździeckiego i zaleceniami Prezesa Spółki
- zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w najmowanych pomieszczeniach i obszarach przyległych.
- współpracy z Hipodrom Sopot Sp. z o.o. w realizacji przedsięwzięć związanych z działalnością obiektu Hipodrom.
- aranżacji wnętrza Centrum Rekreacji i Hipoterapii na własny koszt (wystrój wnętrza przed realizacją wymaga akceptacji Prezesa Hipodromu lub upoważnionej przez niego osoby).
- zapewnienia odpowiedniego personelu do obsługi wszystkich powierzchni gdzie świadczone będą usługi.
- prowadzenia Centrum Rekreacji i Hipoterapii w taki sposób by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Hipodromu Sopot oraz spokoju mieszkańców i koni.
- uzyskania zgody Spółki Hipodrom Sopot na umieszczenie jakichkolwiek reklam, nośników reklamowych, materiałów promocyjnych, które będą widoczne za zewnątrz Centrum Rekreacji i Hipoterapii.

#### §5

Najemca zobowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i nie może bez zgody Spółki prowadzić działalności niezgodnej z jego przeznaczeniem.

#### §6

Stan zdrowia koni Najemcy przed wprowadzeniem na teren Hipodromu musi być ustalony i zaakceptowany przez lekarza weterynarii. Koszty badań weterynaryjnych ponosi Najemca.

#### §7

Konie w wynajętych boksach stoją na ryzyko Najemcy. Za wszelkie wypadki, włącznie z padnięciem konia, Spółka nie ponosi odpowiedzialności

#### §8

1. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania Regulaminu Porządkowego i regulaminów korzystania z hali, obowiązujących na terenie Spółki Hipodrom Sopot, które stanowią integralną część Umowy.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z Regulaminami wymienionymi w ust. 1.

#### §9

Najemca zobowiązany jest do utrzymywania wynajętego obiektu w stanie estetycznym, dbania o porządek wokół obiektu i wykonywania w tym zakresie poleceń Spółki.

#### §10

Najemca ponosi odpowiedzialność za uszkodzenia przedmiotu najmu zaistniałe w czasie trwania umowy i jest zobowiązany do usunięcia ich na własny koszt.

### §11

Najemca oświadcza, że zna stan techniczny lokalu i zobowiązuje się do wykonywania remontów i modernizacji pod swoją działalność we własnym zakresie. Wszystkie nakłady poniesione przez Najemcę nie będą obciążały Wynajmującego, zarówno w trakcie trwania umowy, jak i po jej zakończeniu.

### §12

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania czynszu najmu w wysokości 13.000 zł + VAT należny
2. Oprócz czynszu najmu opisanego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do zapłaty kosztów eksploatacyjnych z tytułu:
  - a) zużycia energii elektrycznej wg wskazań licznika i obowiązujących stawek,
  - b) zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg wskazań wodomierza,
  - c) opłaty za wywóz nieczystości w wysokości 100zł + VAT miesięcznie ,
  - d) opłaty za ogrzewanie wg wskazań licznika

Należności wymienione w ust.1 i 2 należy uiszczać w terminie do 10-tego kolejnego miesiąca, pod rygorem odsetek ustawowych, na rachunek bankowy w Nordea Bank Polska S.A.O/POB Nr konta: 73 1440 1101 0000 0000 1146 9353, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.

3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do odłączenia energii elektrycznej w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat.
4. Stawka czynszu może być raz w roku podwyższona o stopień inflacji, bez sporządzania aneksu.

### §13

Do dnia ..... Najemca wpłaci Wynajmującemu kwotę gwarancyjną w kwocie 13.000 zł, pod rygorem wygaśnięcia umowy, Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po rozwiązaniu umowy.

### §14

Umowa niniejsza może ulec rozwiązaniu bez wypowiedzenia, z winy Najemcy, w przypadkach:

- zalegania Najemcy z opłatami czynszu lub świadczeń za dwa pełne okresy płatności,
- niestosowania się Najemcy do ustaleń niniejszej umowy.

### §15

Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p. pożarowej.

### §16

Umowa zostaje zawarta na czas określony, do ..... roku.

### §17

Umowa wchodzi w życie z dniem .....

### § 18

Po upływie terminu umowy najemca będzie miał pierwszeństwo do przedłużenia zawartej

umowy. W momencie rezygnacji z przedłużenia umowy Najemca przekaże lokal wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, a poniesione nakłady nie podlegają zwrotowi. Przekazanie lokalu nastąpi wraz z protokołem odbioru, opatrzonym w dokumentację fotograficzną.

#### §19

Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym.

Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.

#### §20

1. Zapisy złożonej oferty stanowią integralną część niniejszej umowy.
2. Zmiany niniejszej umowy dla swej ważności wymagają formy pisemnej.

#### §21

Ewentualne opłaty z tytułu niniejszej umowy ponosi Najemca.

#### §22

1. W kwestiach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
2. Sądem właściwym do rozstrzygania sporów wynikłych na tle wykonywania umowy będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

#### §23

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA