

**ZARZĄDZENIE NR 28/25
BURMISTRZA MSZCZONOWA**

z dnia 24 marca 2025 r.

**zmieniające Zarządzenie Nr 54/20 Burmistrza Mszczonowa z dnia 1 lipca 2020 r.
w sprawie wysokości opłat i stawek oraz wzorów umów związanych z udostępnieniem obiektu „Termy
Mszczonów” w Mszczonowie ul. Warszawska 52 oraz związanych
z nim urządzeń.**

Na podstawie art. 28f ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U z 2024 r., poz. 1465 z późn. zm.), § 1 pkt 8 i § 2 Uchwały Nr XVII/150/20 Rady Miejskiej w Mszczonowie z dnia 26 lutego 2020 r. w sprawie zasad i trybu korzystania z obiektu „Termy Mszczonów” w Mszczonowie, ul. Warszawska 52 i związanych z nim urządzeń oraz opłat i stawek za korzystanie z tego obiektu i urządzeń (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2020 r. poz. 3860), zarządzam, co następuje:

§ 1. W Zarządzeniu Nr 54/20 Burmistrza Mszczonowa z dnia 1 lipca 2020 roku w sprawie wysokości opłat i stawek oraz wzorów umów związanych z udostępnieniem obiektu „Termy Mszczonów” w Mszczonowie ul. Warszawska 52 oraz związanych z nim urządzeń wprowadza się następujące zmiany:

1) Załącznik Nr 7 do Zarządzenia Nr 54/20 otrzymuje brzmienie jak w Załączniku Nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie Zarządzenia powierza się Dyrektorowi Ośrodka Sportu i Rekreacji w Mszczonowie.

§ 3. Zarządzenie podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem 1 kwietnia 2025r.

Pełniąca funkcję Burmistrza Mszczonowa

**Zastępca Burmistrza
Barbara Galicz**

Załącznik do zarządzenia Nr 28/25
Burmistrza Mszczonowa
z dnia 24 marca 2025 r.

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
(sezon niski)

Zawarta w dniu w Mszczonowie pomiędzy:

Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów,
działającym w imieniu

Gmina Mszczonów, Pl. Piłsudskiego 1, 96-320 Mszczonów, NIP: 838-14-26-420,
reprezentowana przez:

-

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego Ośrodka Sportu i Rekreacji

-

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....

.....

.....

reprezentowanym przez:

1.

2.

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

§ 1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pomieszczeń i powierzchni z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych (tj. bar główny 35,56 m²), zlokalizowany na terenie Kompleksu Basenów Termalnych w Mszczonowie przy ul. Warszawskiej 52.

§ 2. 1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy określoną w § 1 pomieszczenia lub powierzchnie.

2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną powierzchnię na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaży gotowych artykułów spożywczych.

3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dni powszednie, wolne od pracy i święta w godzinach 9⁰⁰ – 21⁰⁰.

4. W przypadku przerw planowanych lub nieplanowanych (awaria wykluczająca działalność obiektu) w działaniu Kompleksu Basenów Termalnych, trwających powyżej 48 godzin, Najemca będzie zwalniany z opłat umownych za czas przerw.

5. O planowanych przerwach w pracy Kompleksu Basenów Termalnych Wynajmujący powiadomi niezwłocznie Najemcę drogą elektroniczną.

§ 3. 1. Od **1 października do 31 maja** każdego roku trwania umowy Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości::

..... zł / brutto / , słownie
.....

2. Czynsz płacony jest z góry na rachunek Wynajmującego nrdo 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.

3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

4. Niedotrzymanie terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.

5. Przyjmuje się coroczną podwyżkę czynszu o procent inflacji za 3 kwartały roku poprzedniego. Waloryzacja czynszu następować będzie automatycznie w rocznicę podpisania niniejszej umowy. Zmiana wysokości czynszu będąca następstwem powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

6. Korespondencja dostarczana będzie stronom pod adresem:

Wynajmujący – *Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów*

Najemca-

7. Niniejszym Najemca akceptuje przesyłanie faktur VAT, faktur korygujących oraz duplikatów faktur w formie elektronicznej zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

E-faktury, korekty e-faktur oraz duplikaty e-faktur będą wystawiane i przesyłane pocztą elektroniczną (e-mail)..... w formacie PDF z adresu: faktury@termy-mszczonow.eu Jedynie dokumenty przesłane z ww. adresu będą stanowiły faktury, o których mowa w ustawie o VAT.

Wystawca faktury zapewnia autentyczność pochodzenia i integralność treści faktur.

8. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie (w formie pisemnej oraz elektronicznej) jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.

9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w pkt 7 powoduje, że pismo wysłane pod adresem określonym w pkt 6 uznaje się za doręczone.

§ 4. 1. Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy i osób trzecich za szkody w przedmiocie najmu. Naprawienie szkody w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ma zapewnić Najemca.

2. Przez okres trwania najmu Najemca ma obowiązek utrzymywania polisy ubezpieczeniowej na okoliczności zdarzeń mających związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, jak również od następstw zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Na wezwanie Wynajmującego, Najemca będzie przedstawiał aktualną polisę ubezpieczeniową potwierdzoną z oryginałem.

§ 5. 1. Najemca ponosić będzie, w każdym roku trwania umowy, wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu::

- a) zużycie energii elektrycznej wg wskazań liczników w poszczególnych punktach gastronomicznych płatne zgodnie z obowiązującym cennikiem dostawców energii (opłaty stałe i zmienne),
- b) wywóz nieczystości stałych niesegregowanych – w okresie od czerwca do września opłata ryczałtowa (1 pojemników 1100 litrów/miesiąc), według obowiązującego cennika.
- c) opłatę za wodę i ścieki (ryczałt) – w okresie od czerwca do września opłata ryczałtowa (za 3 m³ wody i za 3 m³ ścieków), według obowiązującego cennika.

§ 6. 1. Najemca, w dniu podpisania umowy, wpłaci kaucję w wysokości 1000 zł., która podlega zwrotowi po przekazaniu pomieszczenia w stanie nie pogorszonym Wynajmującemu po zakończeniu okresu najmu, o ile nie będzie uprzednio wykorzystana na pokrycie należności, które zabezpiecza.

2. W przypadku zalegania z płatnościami wraz z odsetkami za czynsz, płatnościami za koszty wymienione w § 5 ust. 1 Wynajmujący potrąci zaległości z wpłaconej kaucji. Wynajmujący ma także prawo potrącić z kaucji koszty ewentualnych napraw uszkodzeń przedmiotu najmu, nieusuniętych przez Najemcę. Potrąconą kwotę Najemca jest zobowiązany uzupełnić w terminie 7 dni, do wysokości wskazanej w § 6 ust. 1

§ 7. 1. Najemca zobowiązuje się do:

- a) użytkowania wynajętego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem,

- b) utrzymania pomieszczeń i obsługiwanych powierzchni we właściwym stanie technicznym i higienicznym oraz ponoszenia wszelkich wydatków związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zajmowanych pomieszczeń i powierzchni,
- c) utrzymywania w należytej czystości zajmowanych pomieszczeń i powierzchni (w tym powierzchni tarasu gastronomicznego oraz innych przestrzeni spożywania posiłków),
- d) naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy w substancji budynku, w wynajmowanych pomieszczeniach oraz wyposażeniu będącym własnością Wynajmującego,
- e) sprzedaży towarów, napojów i posiłków gorących wyłącznie w opakowaniach jednorazowego użytku (z wyłączeniem produktów w opakowaniach szklanych).

2. Najemcy zakazuje się:

- a) sprzedaży wyrobów tytoniowych,
- b) sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością.

3. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętym pomieszczeniu.

4. Dopuszcza się sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z posiadaną koncesją na sprzedaż w najmowanym obiekcie.

5. Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu osobom trzecim do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

§ 8. 1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia

do dnia

2. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Wynajmującego:

- a)
- b)

3. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Najemcy:

- a)
- b)

§ 9. 1. Strony ustalają 1-miesięczny okres wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu należy złożyć na piśmie.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z jednomiesięczną płatnością czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu lub jeśli Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, takich jak np.: nie dokonywanie koniecznych napraw lokalu, dewastacji, zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, naruszenia §4 ust.2, §6 ust.2, §7.

§ 10. 1. Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy zobowiązuje się opuścić wynajęte pomieszczenie oraz przekazać je Wynajmującemu w stanie niepogorszonym. Określenie stanu zwracanego przedmiotu najmu dokonane będzie w porównaniu ze stanem opisanym w protokole przekazania do użytku.

2. Jeżeli na podstawie ustaleń okaże się, że stan pomieszczenia uległ pogorszeniu z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądania dokonania przez Najemcę naprawienia szkód na jego koszt.

3. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu, w jakim znajdował się w dniu przekazania, Wynajmujący po komisyjnym ustaleniu zniszczenia i uszkodzeń oraz kosztów ogólnych naprawy prześle Najemcy żądanie pokrycia kosztów wraz z protokołem dokumentującym wysokość kosztów naprawy. Nieuregulowanie roszczeń z tego tytułu w terminie 14-dniowym dochodzone będzie na drodze sądowej.

4. W przypadku nie opuszczenia pomieszczenia przez Najemcę zgodnie z ust. 1, Wynajmujący ma prawo, na co Najemca wyraża zgodę do:

- a) . opróżnienia rzeczy Najemcy na jego koszt,
b) . naliczenie kary umownej za nieopuszczenie lokalu wg stawki w wysokości 100 zł brutto/1 dzień (słownie: sto złotych).

§ 11. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wprowadzać się będzie aneksami podpisanymi przez każdą ze stron pod rygorem nieważności.

§ 12. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Żyrardowie.

§ 14. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
(sezon wysoki)**

Zawarta w dniu w Mszczonowie pomiędzy:

Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów,
działającym w imieniu

Gmina Mszczonów, Pl. Piłsudskiego 1, 96-320 Mszczonów, NIP: 838-14-26-420,

reprezentowana przez:

-

przy kontrasygnacie Głównego Księgowego Ośrodka Sportu i Rekreacji

-

zwanym w treści umowy „Wynajmującym”

a

.....

.....

.....

reprezentowanym przez:

3.

4.

zwanym w treści umowy „Najemcą”

zawarta została umowa następującej treści:

§ 1. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą pomieszczeń i powierzchni z przeznaczeniem na świadczenie usług gastronomicznych (w tym m.in.: bar główny 35,56 m², ogródek letni 4 m², grill bar 10 m², taras gastronomiczny) zlokalizowanych na terenie Kompleksu Basenów Termalnych w Mszczonowie przy ul. Warszawskiej 52.

§ 2. 1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy określoną w § 1 pomieszczenia lub powierzchnie.

2. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowaną powierzchnię na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz sprzedaży gotowych artykułów spożywczych.

3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności w dni powszednie, wolne od pracy i święta w godzinach 9⁰⁰ – 21⁰⁰.

4. W przypadku przerw planowanych lub nieplanowanych (awaria wykluczająca działalność obiektu) w działaniu Kompleksu Basenów Termalnych, trwających powyżej 48 godzin, Najemca będzie zwalniany z opłat umownych za czas przerw

5. O planowanych przerwach w pracy Kompleksu Basenów Termalnych Wynajmujący powiadomi niezwłocznie Najemcę drogą elektroniczną.

§ 3. 1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz (kwota brutto) najmu:

W miesiącu **czerwcu** każdego roku trwania umowy:

- Słownie.....

W miesiącu **lipcu** każdego roku trwania umowy:

- Słownie.....

W miesiącu **sierpniu** każdego roku trwania umowy:

- Słownie.....

W miesiącu **wrześniu** każdego roku trwania umowy:

- Słownie.....

2. Czynsz płaćny jest z góry na rachunek Wynajmującego nrdo 10-tego każdego miesiąca za dany miesiąc.

3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.

4. Niedotrzymanie terminu zapłaty czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.

5. Przyjmuje się coroczną podwyżkę czynszu o procent inflacji za 3 kwartały roku poprzedniego. Waloryzacja czynszu następować będzie automatycznie w rocznicę podpisania niniejszej umowy. Zmiana wysokości czynszu będąca następstwem powyższej waloryzacji nie stanowi zmiany niniejszej umowy.

6. Korespondencja dostarczana będzie stronom pod adresem:

Wynajmujący – *Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Warszawska 52, 96-320 Mszczonów*

Najemca-

7. Niniejszym Najemca akceptuje przesyłanie faktur VAT, faktur korygujących oraz duplikatów faktur w formie elektronicznej zgodnie z ustawą z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

E-faktury, korekty e-faktur oraz duplikaty e-faktur będą wystawiane i przesyłane pocztą elektroniczną(e-mail)..... w formacie PDF z adresu: faktury@termy-mszczonow.eu Jedynie dokumenty przesłane z ww. adresu będą stanowiły faktury, o których mowa w ustawie o VAT.

Wystawca faktury zapewnia autentyczność pochodzenia i integralność treści faktur.

8. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie (w formie pisemnej oraz elektronicznej) jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane.

9. Niedopełnienie obowiązku, o którym mowa w pkt 7 powoduje, że pismo wysłane pod adresem określonym w pkt 6 uznaje się za doręczone.

§ 4. 1. Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy i osób trzecich za szkody w przedmiocie najmu. Naprawienie szkody w przypadkach, o których mowa w zdaniu poprzedzającym ma zapewnić Najemca.

2. Przez okres trwania najmu Najemca ma obowiązek utrzymywania polisy ubezpieczeniowej na okoliczności zdarzeń mających związek z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, jak również od następstw zalania, pożaru i innych zdarzeń losowych. Na wezwanie Wynajmującego, Najemca będzie przedstawiał aktualną polisę ubezpieczeniową potwierdzoną z oryginałem.

§ 5. 1. Najemca ponosić będzie, w każdym roku trwania umowy, wszelkie koszty i świadczenia związane z eksploatacją przedmiotu najmu::

- d) zużycie energii elektrycznej wg wskazań liczników w poszczególnych punktach gastronomicznych płatne zgodnie z obowiązującym cennikiem dostawców energii (opłaty stałe i zmienne),
- e) wywóz nieczystości stałych niesegregowanych – w okresie od czerwca do września opłata ryczałtowa (5 pojemników 1100 litrów/miesiąc), według obowiązującego cennika.
- f) opłatę za wodę i ścieki (ryczałt) – w okresie od czerwca do września opłata ryczałtowa (za 10 m³ wody i za 10 m³ ścieków), według obowiązującego cennika.

§ 6. 1. Najemca wpłaci kaucję w wysokości zł. (dwukrotność najwyższego miesięcznego czynszu) w dniu podpisania umowy, która podlega zwrotowi po przekazaniu pomieszczenia w stanie nie pogorszonej Wynajmującemu po zakończeniu okresu najmu, o ile nie będzie uprzednio wykorzystana na pokrycie należności, które zabezpiecza.

2. W przypadku zalegania z płatnościami wraz z odsetkami za czynsz, płatnościami za koszty wymienione w § 5 ust. 1 Wynajmujący potrąci zaległości z wpłaconej kaucji. Wynajmujący ma także prawo potrącić z kaucji koszty ewentualnych napraw uszkodzeń przedmiotu najmu, nieusuniętych przez Najemcę. Potrąconą kwotę Najemca jest zobowiązany uzupełnić w terminie 7 dni, do wysokości wskazanej w § 6 ust. 1

§ 7. 1. Najemca zobowiązuje się do:

- f) użytkowania wynajętego pomieszczenia zgodnie z jego przeznaczeniem,
- g) utrzymania pomieszczeń i obsługiwanych powierzchni we właściwym stanie technicznym i higienicznym oraz ponoszenia wszelkich wydatków związanych z konserwacją i remontami bieżącymi zajmowanych pomieszczeń i powierzchni,
- h) utrzymywania w należytej czystości zajmowanych pomieszczeń i powierzchni (w tym powierzchni tarasu gastronomicznego oraz innych przestrzeni spożywania posiłków),
- i) naprawienia szkód powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy w substancji budynku, w wynajmowanych pomieszczeniach oraz wyposażeniu będącym własnością Wynajmującego,

2. sprzedaży towarów, napojów i posiłków gorących wyłącznie w opakowaniach jednorazowego użytku (z wyłączeniem produktów w opakowaniach szklanych). Najemcy zakazuje się:

- c) sprzedaży wyrobów tytoniowych,
- d) sprzedaży tzw. dopalaczy i innego tego typu substancji pochodzenia naturalnego lub syntetycznego, (działających na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających) oraz środków zastępczych nie będących żywnością.

3. Bez zgody Wynajmującego nie wolno Najemcy dokonywać żadnych przeróbek i zmian w wynajętym pomieszczeniu.

4. Dopuszcza się sprzedaż napojów alkoholowych zgodnie z posiadaną koncesją na sprzedaż w najmowanym obiekcie.

5. Najemcy nie wolno oddać przedmiotu najmu osobom trzecim do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej.

§ 8. 1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres od dnia

do dnia

2. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Wynajmującego:

- a)
- b)

3. Osoby upoważnione do kontaktu ze strony Najemcy:

- a)
- b)

§ 9. 1. Strony ustalają 1-miesięczny okres wypowiedzenia. Oświadczenie o wypowiedzeniu należy złożyć na piśmie.

2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w przypadku zalegania z jednomiesięczną płatnością czynszu lub świadczeń związanych z eksploatacją przedmiotu najmu lub jeśli Najemca dopuszcza się naruszenia istotnych postanowień umowy, takich jak np.: nie dokonywanie koniecznych napraw lokalu, dewastacji, zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, naruszenia §4 ust.2, §6 ust.2, §7.

§ 10. 1. Najemca najpóźniej w dniu wygaśnięcia umowy zobowiązuje się opuścić wynajęte pomieszczenie oraz przekazać je Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. Określenie stanu zwracanego przedmiotu najmu dokonane będzie w porównaniu ze stanem opisanym w protokole przekazania do użytku.

2. Jeżeli na podstawie ustaleń okaże się, że stan pomieszczenia uległ pogorszeniu z winy Najemcy, Wynajmujący ma prawo żądania dokonania przez Najemcę naprawienia szkód na jego koszt.

3. W przypadku odmowy przez Najemcę naprawienia szkód i przywrócenia przedmiotu najmu do stanu, w jakim znajdował się w dniu przekazania, Wynajmujący po komisyjnym ustaleniu zniszczenia i uszkodzeń oraz kosztów ogólnych naprawy prześle Najemcy żądanie pokrycia kosztów wraz z protokołem dokumentującym wysokość kosztów naprawy. Nieuregulowanie roszczeń z tego tytułu w terminie 14-dniowym dochodzone będzie na drodze sądowej.

4. W przypadku nie opuszczenia pomieszczenia przez Najemcę zgodnie z ust. 1, Wynajmujący ma prawo, na co Najemca wyraża zgodę do:

- a) . opróżnienia rzeczy Najemcy na jego koszt,
- b) . naliczenie kary umownej za nieopuszczenie lokalu wg stawki w wysokości 100 zł brutto/1 dzień (słownie: sto złotych).

§ 11. Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wprowadzać się będzie aneksami podpisanymi przez każdą ze stron pod rygorem nieważności.

§ 12. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13. Ewentualne spory mogące wyniknąć z realizacji niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w Żyrardowie.

§ 14. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Załącznik do Załącznika

tytuł