

UMOWA NR - WZÓR

zawarta w dniu r. w Miejskim Ośrodku Sportu i Rekreacji, ul. Kurów 1, 62-510 Konin pomiędzy Miastem Konin reprezentowanym przez Prezydenta Miasta Konina, z upoważnienia którego działa Ewa Kulczyńska – Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji zwanym dalej **Wynajmującym**
NIP: 665-289-98-34

a

.....

.....

zwanym dalej **Najemcą**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest administratorem terenu na podstawie Umowy Użyczenia z 02.06.2022 r. zawartej pomiędzy Miastem Konin a Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Koninie.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje w najem część nieruchomości, zlokalizowaną na I piętrze budynku głównego, położonego na działce nr 544/9, o powierzchni:

1) 286,89 m² – pomieszczenia, w tym:

- a) sala gastronomiczna duża z zapleczem kuchennym i wyposażeniem AGD i klimatyzacją,
- b) sala gastronomiczna mała z wyposażeniem RTV i klimatyzacją,
- c) pomieszczenia magazynowo-gospodarcze i socjalne o numerach: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8,
- d) toalety damka/męska,
- e) hol i ciągi komunikacyjne,

2) 62,35 m² – taras zewnętrzny,

z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej – działalności gastronomicznej zgodnie z Ogłoszeniem o pisemnym przetargu ofertowym i złożoną ofertą.

2. Przybliżoną lokalizację przedmiotu umowy określa zarys graficzny (kolor zielony) stanowiący załącznik nr 1 do umowy.

§ 3

Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu, który nie zagraża znajdującym się w nim osobom i przyjmuje w najem z dniem zawarcia umowy.

§ 4

1. Umowa najmu zostaje zawarta na okres od 01.05.2023 r. do 30.04.2026 r.
2. Wydanie i zwrot lokalu nastąpi na podstawie Protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan inwentarza, stan techniczny lokalu i jego wyposażenia oraz liczbę kompletów przekazanych kluczy. Protokół zdawczo-odbiorczy stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy.
3. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za jednomiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć Umowę w każdym czasie, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 1) używa Przedmiotu Najmu w sposób sprzeczny z Umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 2) dopuszcza do powstania szkód w mieniu Wynajmującego,
 - 3) podejmuje działania lub zaniechania, godzące w dobre imię lub wizerunek Wynajmującego, choćby nie wykazywały one związku z nawiązanym stosunkiem najmu,
 - 4) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania Przedmiot Najmu lub jego część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego stopnia zużycia.

§ 5

1. Strony ustalają, że czynsz najmu w miesiącach V-IX wynosić będzie zł netto + podatek VAT 23% w kwocie zł. Razem brutto zł (słownie: złotych 00/100).
2. W miesiącach X-IV czynsz najmu wynosić będzie zł netto + podatek VAT 23% w kwocie zł. Razem brutto zł (słownie: złotych 00/100)
3. Koszty zużycia wody zimnej i ciepłej oraz odprowadzenia ścieków zostają wliczone w czynsz najmu.
4. Za zużycie energii elektrycznej, określone na podstawie comiesięcznych odczytów z podliczników, zostaną wystawione Najemcy odrębne faktury VAT.
5. Ustala się miesięczny ryczałt za wywóz nieczystości stałych w kwocie 312,00 zł netto + podatek VAT 8% w kwocie 24,96 zł. Razem brutto 336,96 zł (słownie: trzysta trzydzieści sześć złotych 96/100), który Najemca płacić będzie na podstawie odrębnych faktur w miesiącach V-IX 2023 roku. Stawka może ulec zmianie na podstawie wprowadzenia zmian przez odbiorcę odpadów.
6. Należność płatna będzie przelewem na rachunek Wynajmującego VeloBank SA 69 1560 0013 2015 2812 5893 0001, do 14 dnia następnego miesiąca na podstawie faktury wystawionej na koniec miesiąca (liczy się data wpływu środków na konto).

7. Nieterminowe uregulowanie należności spowoduje naliczenie odsetek ustawowych.
8. Powstanie dwumiesięcznej zaległości w płatnościach powoduje prawo do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
9. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada nr NIP ...
10. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej.
11. Za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu ustala się stawkę czynszu wyższą o 50%.
12. Czynsz najmu może ulec zmianie raz do roku nie mniej niż o stopień inflacji ogłoszony przez Prezesa GUS za rok poprzedni.

§ 6

1. Najemca w dniu podpisania umowy wniesie kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto, obowiązującego w miesiącach V-IX, która będzie stanowić zabezpieczenie warunków umowy.
2. Kaucję należy wpłacić na rachunek Wynajmującego VeloBank SA 15 1560 0013 2015 2812 5893 0003.
3. Rozliczenie kaucji nastąpi po zakończeniu umowy, na skutek jej rozwiązania bądź wygaśnięcia, w terminie 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu.

§ 7

1. Niezależnie od zobowiązania uiszczania czynszu Najemca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń i ciężarów publicznych związanych z przedmiotem umowy, a w szczególności podatku od nieruchomości.
2. Najemca zobowiązany jest opłacić ewentualne należności związane z ochroną praw autorskich.

§ 8

1. Najemca ponosi wszelkie koszty związane z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu i prowadzoną działalnością gospodarczą.
2. Najemca winien użytkować ww. lokal według wszelkich zasad racjonalnej gospodarki zgodnie z przepisami bhp, ppoż. i regulaminem obiektu.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie szkody będące wynikiem działania lub zaniechania Najemcy.
4. Strony zobowiązują się do wzajemnego, niezwłocznego informowania o zaistniałej szkodzie, celem wspólnego, komisyjnego stwierdzenia wystąpienia szkody, dokonania ustalenia wysokości szkody, ustalenia osoby odpowiedzialnej za szkodę oraz uzgodnienia sposobu naprawienia szkody.
5. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz nie dokonywać w nim zmian bez zgody Wynajmującego.
6. Dokonywanie jakichkolwiek adaptacji i prac budowlanych w lokalu przez Najemcę wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

7. W przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron Wynajmujący zatrzymuje dokonane ulepszenia bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, czy odszkodowania na rzecz Najemcy.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu pod kątem użytkowania lokalu zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i ustaleniami niniejszej umowy.
9. Najemca jest zobowiązany utrzymać przedmiot najmu w stanie zdatnym do użytku oraz ponosić wydatki związane ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją przedmiotu najmu, a także sprzątnięciem i utrzymaniem przedmiotu najmu oraz terenu bezpośrednio przyległego we właściwym stanie i porządku, nie narażając na szwank wizerunku Najemcy.
10. Najemca zobowiązuje się do przeprowadzania w czasie trwania stosunku najmu na własny koszt bieżących konserwacji i napraw lokalu, niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym.
11. Najemca jest zobowiązany do gromadzenia i utylizacji odpadów komunalnych w sposób selektywny.
12. W pojemnikach na odpady komunalne Najemca nie może umieszczać zepsutych lub przeterminowanych produktów żywnościowych (jak mięso, jogurt, mleko, jaja itp.) oraz odpadków pokonsumpcyjnych i zużytego oleju kuchennego, powstałych w wyniku prowadzonej działalności. Odpady te Najemca będzie gromadził we własnych pojemnikach i utylizował na własny koszt i własnym staraniem zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.
13. Przepracowane tłuszcze płynne i stałe wykorzystywane w działalności gastronomicznej nie mogą być zlewane do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
14. Najemca oświadcza, że jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności i zobowiązuje się zachować ciągłość ubezpieczenia przez cały okres trwania umowy.
15. Po zawarciu nowej umowy ubezpieczenia Najemca, w terminie 3 dni od daty zawarcia, dostarczy jej kopię Wynajmującemu.
16. W przypadku, gdy ubezpieczenie nie będzie opłacone jednorazowo (raty), Najemca zobowiązuje się do dostarczania Wynajmującemu kopii dowodów opłacenia każdej wniesionej raty składki ubezpieczenia, najpóźniej w terminie 7 dni od upływu terminu jej płatności.

§ 9

1. Najemca jest zobowiązany do uzyskania wszystkich wymaganych i koniecznych pozwoleń, decyzji do prowadzenia działalności w przedmiotowym zakresie oraz wykonania niezbędnych przyłączy i instalacji na własny koszt, po uzgodnieniu z Wynajmującym, we własnym zakresie i własnym staraniem, bez prawa ubiegania się o ich refundację.

2. Najemca jest upoważniony do prowadzenia działalności, o której mowa w §2, przestrzegając zasad współżycia społecznego oraz przepisów sanitarno-porządkowych, przeciwpożarowych, budowlanych i ochrony środowiska.
3. Najemca jest zobowiązany na własny koszt zabezpieczyć przedmiot najmu pod względem przeciwpożarowym zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10

Najemca zobowiązuje się nie podnajmować przedmiotu najmu, ani nie obciążać go prawami osób trzecich, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 11

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem ich nieważności.
2. Niedopuszczalna jest, pod rygorem nieważności, zmiana postanowień zawartej umowy oraz wprowadzanie nowych postanowień niekorzystnych dla Wynajmującego, jeśli przy ich uwzględnieniu należałoby zmienić treść oferty, na podstawie której dokonano wyboru Najemcy, chyba że konieczność wprowadzenia takich zmian wynika z okoliczności, których nie można było przewidzieć w chwili zawarcia umowy.

§ 12

Celem dopełnienia obowiązku wynikającego z Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE, Zamawiający przedstawia Informację dotyczącą przetwarzania danych osobowych, która zawarta jest w załączniku nr 3 do niniejszej umowy.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego. Ewentualne spory z tytułu umowy będą rozpatrywane przez obydwie strony w pierwszej kolejności polubownie, a w ostateczności – przed sądem właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 14

Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Najemcy, dwa egzemplarze dla Wynajmującego.

Wynajmujący

Najemca