

Umowa najmu numer ZP/UN/...../...../2023

zawarta w Katowicach w dniu roku pomiędzy:

Miastem Katowice ulica Młyńska 4, 40-098 Katowice – Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji,
ul. Zofii Nałkowskiej 10A, 40-425 Katowice NIP 634-001-01-47, Regon 276255387 zwanym dalej „MOSiR” lub „Wynajmujący” w imieniu i na rzecz, którego działa:

Dyrektor – Daniel Muc

przy kontrasygnacie Głównej Księgowej - Violetty Nowak

a

..... nazwa/adres, NIP....., Regon, działającym na podstawie wpisu do centralnej ewidencji i informacji o działalności gospodarczej RP/KRS pod numeremzwanym dalej „Najemcą” o następującej treści:

§ 1.

1. *MOSiR* oświadcza, iż jako jednostka budżetowa Miasta Katowice zarządza i administruje nieruchomością stanowiącą własność Gminy Katowice, zlokalizowaną w Katowicach (40-551) przy ulicy Nasypowej 65 – Ośrodek Rekreacyjno-Wypoczynkowy Rolna, w związku z powyższym uprawniony jest do zawierania umów najmu i dzierżawy dotyczących tej nieruchomości.
2. *Wynajmujący* oddaje *Najemcy* w najem lokal użytkowy o łącznej powierzchni użytkowej 74,3 m² wraz z dostępem do energii elektrycznej i wody w celu tymczasowego prowadzenia działalności handlowej tj. prowadzenia działalności gastronomicznej w sezonie letnim 2023 r. z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych. Przedmiot umowy usytuowany jest na terenie Ośrodka rekreacyjno-wypoczynkowego Rolna zlokalizowanego w Katowicach przy ulicy Nasypowej 65 na działce oznaczonej geodezyjnie nr 156/1KA1K/00026147/2
3. *Najemca* zobowiązany jest do prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z zachowaniem obowiązujących przepisów bezpieczeństwa oraz do uzyskania we własnym zakresie dokumentów i pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu.
4. Lokal będący przedmiotem najmu, określony w ust. 2, będzie przekazany *Najemcy* na sezon na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym szczegółowo określony będzie stan techniczny lokalu i jego wyposażenie. Protokół ten będzie podstawą do rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy, po zakończeniu okresu trwania umowy.

§ 2.

1. *MOSiR* ustali z *Najemcą* godziny otwarcia punktu sprzedaży uwzględniając godziny funkcjonowania Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego Rolna.
2. *Najemca* wykorzystywał będzie przedmiot umowy wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej przy przestrzeganiu przepisów w zakresie ochrony p.poż.,bhp, sanitarno-epidemiologicznych.
3. *Najemca* zobowiązany jest do utrzymywania wynajmowanego lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
4. *Najemca* na własny koszt zapewni wyposażenie lokalu niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej. Wyposażenie lokalu będące własnością *Najemcy* podlega zwrotowi po zakończeniu sezonu, zgodnie z protokołem, o którym mowa w §1 ust. 4 niniejszej umowy.
5. Bez zgody *MOSiR-u* *Najemca* nie ma prawa zmiany charakteru wykorzystania przedmiotu najmu.
6. *MOSiR* nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie rzeczy pozostawione w lokalu.
7. W razie stwierdzenia przez *MOSiR*, że lokal jest w nieodpowiednim stanie technicznym lub jest użytkowany niezgodnie z przeznaczeniem, bądź w sposób zagrażający życiu lub zdrowiu, środowisku lub bezpieczeństwu mienia, bądź też bez wymaganej zgody oddane zostało w najem, podnajem, poddzierżawę lub bezpłatne użytkowanie - *MOSiR* ma prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia, z wyłącznej winy *Najemcy*.

§ 3.

1. *Najemca* ma obowiązek dokonywania na własny koszt wszelkich prac w celu zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
2. *Najemca* ponosi pełną odpowiedzialność za prowadzoną przez siebie działalność w czasie trwania umowy, w tym również za szkody powstałe w majątku *MOSiR* w związku z prowadzoną działalnością przez *Najemcę*.
3. *Najemca* zobowiązuje się do:
 - a) informowania *MOSiR* o awariach instalacji należących do *MOSiR* oraz uszkodzeniach w przedmiocie najmu, a także natychmiastowego podejmowania niezbędnych działań celem zapobieżenia powstawania dalszych szkód;

Umowa najmu numer ZP/UN/...../...../2023

- b) udostępniania lokalu i umożliwiania w nim wykonania wszelkich prac i czynności należących do Wynajmującego, w tym związanych z przeglądami stanu technicznego pomieszczeń;
 - c) ubezpieczenia składników majątku będących własnością *Najemcy* i znajdujących się w jego dyspozycji na podstawie innych tytułów prawnych; *MOSiR* z tego tytułu nie ponosi żadnej odpowiedzialności;
 - d) poniesienia pełnej odpowiedzialności za skutki niewłaściwego korzystania z lokalu oraz instalacji technicznych, w tym zwrócenia Wynajmującemu poniesionych przez niego wydatków i kosztów usunięcia szkód, które zostaną spowodowane z winnym *Najemcy*;
 - e) zapewnienia utrzymania czystości, usuwania odpadów produkcyjnych oraz nieczystości z lokalu i terenu konsumpcyjnego,
 - f) zawarcia i przedstawienia *MOSiR* umowy na wywóz nieczystości z wynajmowanego lokalu Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego Rolna.
4. *Wynajmujący* zobowiązuje się do:
- a) dbania o prawidłowy stan instalacji technicznych w lokalu;
 - b) zapewnienia warunków dla dostawy energii elektrycznej i wody do lokalu;
 - c) ubezpieczenia budynku od ognia i innych zdarzeń losowych wg zasad i zakresu ogólnie przyjętego w przepisach ubezpieczeniowych;
 - d) umożliwienia uprawnionym pracownikom *Najemcy* dostępu do pomieszczenia związanego z obsługą i prowadzeniem punktu gastronomicznego.

§ 4.

1. Po zakończeniu umowy *Najemca* ma obowiązek przekazać *MOSiR-owi* przedmiot najmu w stanie niepogorszonym.
2. *Najemcy* nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na utrzymanie przedmiotu najmu, jak również nakładów na jego ulepszenie czy wystrój za wyjątkiem, o którym mowa w ust. 3.
3. *Najemcy* przysługuje roszczenie o zwrot zaakceptowanych wcześniej przez *MOSiR* na piśmie nakładów na trwałe zmiany budowlane, niezbędne do rozpoczęcia funkcjonowania lokalu lub późniejsze wykonanie przez *Najemcę* ulepszenia na trwałe zmiany związane z lokalem.
4. *Najemca* zobowiązany jest do opuszczenia zajmowanej powierzchni w ciągu trzech dni roboczych po zakończeniu sezonu.
5. W przypadku niedotrzymania zobowiązania opuszczenia zajmowanej powierzchni w ciągu trzech dni roboczych po zakończeniu sezonu, *MOSiR* jest uprawniony do naliczenia kary umownej za każdy dzień zwłoki w kwocie 200 zł brutto za każdy dzień.

§ 5.

1. *Najemca* tytułem czynszu najmu w okresie prowadzenia działalności, o której mowa w § 8 ust.1 płacić będzie *MOSiR* w okresach miesięcznych na podstawie wystawionej faktury vat kwotę zł netto (tj. 74,3 m² xzł) plus podatek vat według stawki aktualnie obowiązującej na dzień wystawienia faktury. Czynsz za niepełny miesiąc zostanie obliczony proporcjonalnie przy uwzględnieniu ilości dni najmu danego miesiąca.
2. W okresie prowadzenia działalności *Najemca* zobowiązany jest wносить opłatę za zużytą energię elektryczną oraz wodę na podstawie faktur VAT wystawionych w oparciu o comiesięczny odczyt wskazań zamontowanego podlicznika energii elektrycznej oraz wody.
3. Faktury płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia na konto bankowe wskazane w fakturze.
4. Za datę realizacji płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy *MOSiR* numer 63 1020 2313 0000 3502 0514 9697.
5. W przypadku niedotrzymania terminów płatności *Najemca* zostanie obciążony odsetkami za opóźnienie oraz zostanie wystawiona rekompensata za koszty odzyskiwania należności.
6. W fakturach VAT wystawionych przez *MOSiR* umieszczane będą następujące dane:
Sprzedawca: Miasto Katowice ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice NIP: 634-001-01-47
Wystawca faktury: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji ulica Zofii Nałkowskiej 10A, 40-425 Katowice
7. Strony akceptują wystawianie i doręczanie w formie elektronicznej faktur, ich duplikatów, faktur korygujących oraz wszelkich dokumentów dotyczących niniejszej umowy. Dokumenty i faktury będą wysyłane z adresu email: faktury@mosir.katowice.pl na adres email:
8. *Najemca* zobowiązany jest powiadomić *MOSiR* o wszelkich okolicznościach wpływających lub mogących mieć wpływ na wysokość czynszu.

Umowa najmu numer ZP/UN/...../...../2023

§ 6.

1. Kaucja zabezpieczająca w wysokości jednomiesięcznego czynszu brutto (tj.zł) zostanie wpłacona w pełnej wysokości do dnia 31.05.2023 r. Kaucja gwarancyjna winna być wpłacona przelewem na depozytowy rachunek bankowy *MOSiR* w PKO BP S.A. Nr 11 1020 2313 0000 3202 0514 9713
2. Kaucja służy do pokrycia ewentualnych roszczeń *MOSiR* względem *Najemcy* z uwagi na niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy.
3. Kaucja będzie przechowywana na rachunku bankowym *MOSiR*.
4. Kwota kaucji pozostała do rozliczenia zostanie zwrócona wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego, na którym była przechowywana, z tym, że w rozliczeniu tym uwzględnione zostaną koszty prowadzenia rachunku bankowego, prowizji i opłat z tym związanych. Podstawą zwrotu zabezpieczenia w pełnej wysokości jest wywiązanie się *Najemcy* z warunków umowy oraz podpisanie przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego bez zastrzeżeń po zakończeniu trwania umowy.

§ 7.

Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego zawiadomienia *MOSiR* o wszelkich istotnych zmianach związanych z prowadzoną przez niego działalnością, a dotyczących w szczególności: zmiany nazwy, siedziby, sposobu reprezentacji, innych danych.

§ 8.

1. Umowę zawiera się na czas określony tj. na sezon letni 2023 r. - na okres od dn. do dn.31.08.2023r Sezon letni liczony jest od dnia uruchomienia basenów na ORW ROLNA do dnia 31 sierpnia z możliwością przedłużenia sezonu, jednak nie dłużej niż do dnia 15 września 2023 r.
2. *MOSiR* powiadomi *Najemcę* elektronicznie (wiadomość mailowana na adres:.....) o rozpoczęciu i zakończeniu sezonu letniego.
3. Umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem Stron w każdym czasie.
4. Każdej ze Stron przysługuje prawo rozwiązania umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem dwutygodniowego okresu wypowiedzenia liczonego od dnia złożenia pisma o wypowiedzeniu z zastrzeżeniem ust.5.
5. W przypadku zalegania przez *Najemcę* z płatnościami na rzecz *MOSiR*, *MOSiR* może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym. W takim wypadku *MOSiR* powinien uprzedzić *Najemcę* na piśmie o zamiarze rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.
6. W razie rozwiązania umowy z winy *Najemcy*, *MOSiR* zastrzega sobie prawo zatrzymania i rozliczenia kaucji, wpłaconej przez *Najemcę* na poczet odszkodowania.
7. Wynajmujący może naliczyć *Najemcy* karę w wysokości 1 000 zł (tysiąc złotych) za niewywiązanie się z obowiązku, o którym mowa w § 3 ust.3f umowy.

§ 9.

1. Wszelkie zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego, a także inne obowiązujące przepisy prawa.
3. Spory wynikające z niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie a w przypadku braku zgody, przez sąd właściwy dla siedziby *MOSiR*.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

MOSiR

Najemca