

### 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 numerem .....zwanym 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 przy ulicy Żeliwnej 26 d – Ośrodek Rekreacyjno-Wypoczynkowy Bugła, oznaczonej geodezyjnie jako działka nr 38/2 KW KA1K/00031824/0, w związku z powyższym uprawniony jest do zawierania umów najmu i dzierżawy, dotyczących tej nieruchomości.
2. W celu tymczasowego prowadzenia działalności handlowej na terenie wskazanym w ust. 1, tj. prowadzenia działalności gastronomicznej w sezonie letnim 2023-2025 z wyłączeniem sprzedaży napojów alkoholowych *Wynajmujący* oddaje *Najemcy* w najem lokale użytkowe o łącznej powierzchni 145,84 m<sup>2</sup> wraz z dostępem do energii elektrycznej i wody: 1 pawilon o powierzchni 36,46 m<sup>2</sup> stanowiący pomieszczenie depozytowe (pawilon oznaczony numerem 1) oraz 3 pawilony każdy o powierzchni 36,46 m<sup>2</sup> (pawilony oznaczone numerem 2, 3, 4) przeznaczone na działalność gastronomiczną oraz w dzierżawę bezpośrednio przyległy teren o powierzchni 300 m<sup>2</sup> wykorzystywany do celów konsumpcyjnych.
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* każdorazowo na sezon na mocy protokołu zdawczo-odbiorczego. Protokoły te będą podstawą do rozliczeń przy zwrocie przedmiotu umowy, każdorazowo po zakończeniu sezonu.

#### § 2.

1. *MOSiR* ustali z *Najemcą* godziny otwarcia punktu sprzedaży uwzględniając godziny funkcjonowania Ośrodka Rekreacyjno-Wypoczynkowego Bugła.
2. *Najemca* wykorzystywał będzie przedmiot umowy – pawilony nr 2,3,4 wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej, natomiast pawilon nr 1 jako pomieszczenie depozytowe. Przy wykorzystaniu przedmiotu umowy *Najemca* ma obowiązek przestrzegać przepisów w zakresie ochrony p.poż.,bhp, sanitarno-epidemiologicznych.
3. *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.
4. *Najemca* na własny koszt zabezpieczy punkt depozytu (pawilon nr 1), będzie utrzymywał go w należytym stanie, a także określi regulaminem sposób przekazywania i zabezpieczenia rzeczy przekazywanych na przechowanie. *MOSiR* nie ponosi żadnej odpowiedzialności za wszelkie rzeczy pozostawione w punkcie depozytów.
5. *Najemca* zobowiązany jest do utrzymywania wynajmowanego lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym.
6. Bez zgody *MOSiR-u* *Najemca* nie ma prawa zmiany charakteru wykorzystania przedmiotu najmu.
7. *MOSiR* nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie rzeczy pozostawione w lokalach.
8. W razie stwierdzenia przez *MOSiR*, że lokal lub przyległy do niego teren 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;
  - b) udostępniania lokali i umożliwiania w nich 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 lokalach;
  - b) zapewnienia warunków dla dostawy energii elektrycznej i wody do lokali;
  - c) ubezpieczenia budynków 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.
5. *Wynajmujący* informuje, że na terenie ORW Bugła prowadzona jest dodatkowo działalność handlowa, tj. sprzedaż lodów i napojów lodowych z mobilnej przyczepy. Tym samym wyklucza się możliwość prowadzenia sprzedaży lodów i napojów lodowych przez *Najemcę* w zakresie działalności prowadzonej w ramach niniejszej umowy.

### § 4.

1. Po każdorazowym zakończeniu sezonu, a także zakończeniu umowy *Najemca* ma obowiązek przekazać *MOSiR* przedmiot najmu wraz z przyległym terenem w stanie nie pogorszonym.
2. *Najemcy* nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poczynionych na utrzymanie przedmiotu najmu, jak również nakładów na jego ulepszenie czy wystrój.
3. *Najemca* zobowiązany jest do opuszczenia zajmowanej powierzchni w ciągu trzech dni roboczych po każdorazowym zakończeniu sezonu.
4. 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 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. 145,84 m<sup>2</sup> x ..... zł za lokale, 300,00 m<sup>2</sup> x ..... zł za przyległy teren) 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, wodę oraz ścieki na podstawie faktur VAT wystawionych w oparciu o comiesięczny odczyt wskazań zamontowanego podlicznika energii elektrycznej oraz wody.
3. W przypadku obciążenia *MOSiR* opłatą za przekroczenie parametrów odprowadzanych ścieków, *Najemca* zobowiązany jest do uregulowania tej opłaty w terminie 14 dni na podstawie wystawionej przez *MOSiR* noty księgowej/faktury vat.
4. Faktury płatne będą w terminie 14 dni od daty wystawienia na konto bankowe wskazane w fakturze.
5. Za datę realizacji płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy *MOSiR* numer 63 1020 2313 0000 3502 0514 9697.

6. W przypadku niedotrzymania terminów płatności *Najemca* zostanie obciążony odsetkami za opóźnienie oraz zostanie wystawiona rekompensata za koszty odzyskiwania należności.
7. 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
8. 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: .....
9. *Najemca* zobowiązany jest powiadomić *MOSiR* o wszelkich okolicznościach wpływających lub mogących mieć wpływ na wysokość czynszu.

#### § 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 okres trzyletni, na sezon letni od 2023 r. do 2025 r. Sezon letni liczony jest od dnia uruchomienia basenów na ORW Bugla do dnia 31 sierpnia każdego roku z możliwością przedłużenia sezonu, jednak nie dłużej niż do dnia 15 września każdego roku.
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 (słownie: 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. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

MOSiR

Najemca

RADCA PRAWNY  
  
Marek Krypner