

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu

na podstawie przeprowadzonego Konkursu ofert

pomiędzy:

Gminą Kobierzyce, al. Pałacowa 1, 55-040 Kobierzyce, NIP: 8961308068, działającą przez Kobierzycki Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kobierzycach, ul. Dębowa 20, 55-040 Kobierzyce, NIP: 8961565003, **Zamawiającego** reprezentowany przez: **Dyrektora Kobierzyckiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Panią Maję Muszyńską**

zwaną w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

_____, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą: _____ z siedzibą, ul. _____, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej
NIP: _____, REGON _____

lub

NIP _____, REGON _____ wpisanym do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____ pod Nr KRS _____ z siedzibą _____ kapitał zakładowy _____ reprezentowanym przez _____

Zwanym dalej „Najemcą”, będącym płatnikiem VAT

reprezentowaną przez:

.....

zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku Hali Sportowo – Widowiskowej położonej w Kobierzycach przy ul. Dębowej 20 w którym znajduje się Kawiarnia.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie Kawiarni o powierzchni 21 m² wraz ze znajdującym się w Kawiarni wyposażeniem.
2. **Wynajmujący** oświadcza, iż **Najemca** ma prawo do korzystania z części wspólnych budynku tj. korytarza oraz toalety.

§ 3

Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od września 2017 r. do września 2019 r.

§ 4

1. Przedmiot najmu określony w § 2 zostanie przekazany **Najemcy** w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez upoważnionych na piśmie przedstawicieli obu Stron.
2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym lokalu i nie będzie wnosił zastrzeżeń w tym zakresie.
3. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez Najemcę, **jako** – punkt gastronomiczny do prowadzenia działalności gastronomicznej.

4. Prowadzenie innej działalności niż określona w ust. 3 wymaga uzyskania zgody **Wynajmującego** w formie pisemnej.
5. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność zgodnie z zobowiązaniem wskazanym w ofercie.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, utrzymania porządku i czystości w najmowanych pomieszczeniach oraz dostosowania ich do wymogów sanitarno-epidemiologicznych i do przedłożenia Wynajmującemu (przed otwarciem punktu gastronomicznego) zgłoszenia prowadzenia działalności do organów SANEPID-u.
7. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa i higieny w prowadzonej przez siebie placówce żywieniowej, a w razie wypadków, wszystkie skutki, w tym ewentualne roszczenia poszkodowanych obciążają Najemcę.
8. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania czystości w przedmiocie najmu przy użyciu środków czystości spełniających wymagania zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Zakup przedmiotowych środków czystości leży po stronie Najemcy.
9. Najemca jest zobowiązany do sprzątania przedmiotu najmu każdorazowo przed zamknięciem lub otwarciem punktu gastronomicznego. Sprzątanie obejmuje całość przedmiotu najmu wraz z urządzeniami i przedmiotami użytkowymi w punkcie gastronomicznym, w tym stołami, ładami i krzesłami oraz pranie obrusów.
10. Najemca jest zobowiązany do codziennego usuwania śmieci i odpadów.
11. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć oddane mu w najem pomieszczenia przed pożarem i kradzieżą z włamaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności wyposażyć oddane mu w najem pomieszczenia w gaśnice odpowiedniego rodzaju, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Za szkody powstałe na skutek nienależytego zabezpieczenia mienia, w tym za szkody w mieniu Wynajmującego, odpowiada materialnie Najemca.
13. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub/i osobom trzecim powstałe w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
14. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności gospodarczej od odpowiedzialności cywilnej na kwotę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 20 000,00 złotych i przedłożenia, do dnia uruchomienia punktu gastronomicznego, dokumentu potwierdzającego to ubezpieczenie, pod rygorem odstąpienia Wynajmującego od umowy z winy Najemcy.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, kontroli przedmiotu najmu w zakresie utrzymania przez Najemcę czystości w przedmiocie najmu oraz stosowania przepisów BHP i ppoż.
16. Najemca jest zobowiązany przestrzegać całkowitego zakazu palenia tytoniu i wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych oraz spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających w budynku Wynajmującego.

§5.

1. Najemca w ramach umowy zobowiązuje się do sporządzania i sprzedaży posiłków śniadaniowo – obiadowo - kolacyjnych zgodnie ze sztuką kulinarną jak również do sprzedaży innych artykułów wymienionych w ust. 3 poniżej dla pracowników Wynajmującego, jak i przebywających w budynku interesantów.
2. Najemca ma obowiązek posiadać wszelkie niezbędne pozwolenia przed rozpoczęciem faktycznej działalności usługowej, które muszą zostać okazane Wynajmującemu na pisemne wezwanie w terminie wskazanym w niniejszym wezwaniu (zaświadczenie o wpisie do

rejestru zakładów, o którym mowa w art. 61 Ustawy z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. t.j. z 2017r. nr 149 z późn.zm.).

3. Najemca zobowiązuje się oferować szeroki i urozmaicony asortyment posiłków, w tym minimum następujące artykuły:

- a) dania gorące jedno- i dwu-daniowe zarówno mięsne jak i bezmięsne;
- b) przekąski gorące (hamburger, zapiekanka, hot – dog, frytki itp.);
- c) zestaw surówek i sałatek;
- d) pieczywo, wyroby cukiernicze i ciastkarskie oraz desery;
- e) napoje gorące (kawa, herbata);
- f) w dużym wyborze napoje zimne (np. soki, napoje gazowane i niegazowane);
- g) artykuły nabiałowe (np. wszelkiego rodzaju serki, jogurty, masło);
- h) kanapki śniadaniowe,
- i) świeże owoce (np. jabłko, banan);

- dania i ich ceny winny być ujęte w jadłospisach dziennych i kartach dań.

4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu w przedmiocie najmu oraz na terenie Wynajmującego.

5. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia wysokiej jakości potraw pod względem organoleptycznym i wizualnym oraz estetycznego przygotowania, nakrycia stołów i uprzejmą obsługę.

6. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia wszystkich potraw składowanych i eksponowanych z zachowaniem wymogów higieniczno-sanitarnych.

7. Najemca jest zobowiązany do stosowania zasad Dobrej Praktyki Produkcyjnej (GMP) i Dobrej Praktyki Higienicznej (GHP).

8. Najemca jest zobowiązany wyposażyć osoby będące obsługą punktu gastronomicznego w odpowiednią odzież ochronną oraz zapewnić, aby osoba będąca sprzedawcą była odpowiednio i schludnie ubrana.

9. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i ppoz. w związku z prowadzoną działalnością gastronomiczną.

10. Najemca nie będzie organizował przyjęć i innych uroczystości na terenie Wynajmującego dla osób trzecich.

11. Punkt gastronomiczny czynny w dniach urzędowania Wynajmującego w następujących godzinach: poniedziałek - piątek od 8.00 – 22.00, w soboty od 10.00 – 18.00 i w niedziele od 12.00 – 18.00. W uzasadnionych przypadkach dni i godziny, w których będzie czynny punkt gastronomiczny mogą ulec zmianie.

12. O każdorazowym zamknięciu punktu gastronomicznego Najemca powiadomi Wynajmującego z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.

13. Wynajmujący informuje, a Najemca oświadcza, iż przyjął do wiadomości, że w budynku Wynajmującego usługi ochrony, usługi sprzątania są świadczone przez podmioty zewnętrzne.

§ 6

1. **Najemca** bez uzyskania w formie pisemnej zgody **Wynajmującego** nie może:

- 1) oddać przedmiotu najmu do korzystania osobom trzecim.
- 2) wykonywać remontów lub dokonywać zmian adaptacyjnych wynajmowanego pomieszczenia, jak np. przebudowy pomieszczenia z wykorzystaniem rozbiórek i prac budowlanych.
- 3) wnieść praw wynikających z niniejszej umowy, jako wkładu do spółki cywilnej lub też spółek prawa handlowego.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania:

1. przepisów przeciwpożarowych i zapewnienia ochrony przeciwpożarowej,
2. przepisów bhp dotyczących prowadzonej przez siebie działalności,

3. przepisów sanitarnych dotyczących prowadzonej przez siebie działalności,
4. zasad porządkowych panujących w Hali Sportowo - Widowiskowej oraz utrzymania należytego porządku w lokalu stanowiącym przedmiot najmu,
5. zasad odpowiedniego zabezpieczenia i ubezpieczenia mienia wynajętego wraz z pomieszczeniem stanowiącym przedmiot najmu,
6. porządku pod kątem składowania śmieci jedynie w przeznaczonych do tego miejscach.

§ 8

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia:

1. bezkonfliktowego współużytkowania pomieszczeń wspólnych, zajmowanych przez głównego użytkownika budynku Hali Sportowej - Widowiskowej na zasadach i warunkach wspólnie uzgodnionych pomiędzy **Wynajmującym**, Dyrekcją KOSiR a **Najemcą**,
2. możliwości korzystania z urządzeń sanitarnych i socjalnych będących w użytkowaniu KOSiR,
3. możliwości korzystania z parkingu na samochody **Najemcy**,

§ 9

1. **Najemca** płacić będzie **Wynajmującemu** czynsz w wysokości 11,44 zł brutto za 1 m² powierzchni najmu miesięcznie tj. **240,24zł brutto** miesięcznie (słownie: dwieście czterdzieści zł 24/100 brutto).
2. Do czynszu określonego w ust. 1 Wynajmujący doliczy koszty należne z tytułu dostarczonych mediów, które obciążają Najemcę, tj.
 - 1) centralne ogrzewanie miesięcznie + CWU w ryczałtowej wysokości **67,20 zł brutto** miesięcznie,
 - 2) wywóz odpadów komunalnych oraz koszty sprzątnia w ryczałtowej kwocie miesięcznej **261,86 zł brutto**,
 - 3) wodę i ścieki oraz energię elektryczną w ryczałtowej kwocie **503,55 zł brutto** miesięcznie.

Łączna kwota opłat wynosi 1 072,85 zł brutto/miesiąc /słownie: jeden tysiąc siedemdziesiąt dwa zł. 85/100 brutto/.

3. Podstawą wyliczenia czynszu jest Zarządzenie RDTiMK.0050.1.0191.2016 Wójta Gminy Kobierzyce z dnia 07 października 2016 r. w sprawie ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe, powierzchnie użytkowe w budynkach stanowiących własność Gminy Kobierzyce i okresu, za które są stosowane.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany stawki czynszu nie częściej jednak niż raz w roku.

§ 10

1. Opłaty za media oraz czynsz płatny będzie przez **Najemcę**:
 - 1) **za każdy miesiąc z góry do dnia 17 każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w Banku Spółdzielczym Kobierzyce nr rachunku: 26957500040000232420000020.**
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP o numerze **8961308068**
3. **Najemca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP o numerze

§11

W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu **Wynajmującemu** przysługują odsetki ustawowe.

§ 12

1. **Najemca** ponosi koszty napraw związanych z eksploatacją przedmiotu najmu w przypadku, jeśli szkoda nastąpiła z jego winy lub za jego przyczyną.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów wynikłe z przyczyn niezależnych od **Wynajmującego**.

§ 13

W związku z najmem lokalu **Wynajmujący** zobowiązuje się bez dodatkowych opłat umożliwić zamieszczenie znaków informacyjnych **Najemcy** przy wejściu na budynku do lokalu **Najemcy** po uzgodnieniu z **Wynajmującym**.

§ 14

Po ustaniu okresu najmu **Najemca** zobowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu i wynikającej z uprawnień **Najemcy** przewidzianych niniejszą umową.

§ 15

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
 - 1) dopuszcza się zwłoki w płatnościach, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową oraz ofertą
 - 3) dokonuje samowolnych istotnych zmian w lokalu,
 - 4) zaniedbuje lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie
 - 5) utracił uprawnienia do wykonywania działalności gastronomicznej.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie uzgodnionym z **Wynajmującym**, jednak nie krótszym jak 7 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 16

1. Strony zobowiązują się do pisemnego i uprzedniego informowania o zmianach statusu swojej firmy, adresu i in. niezbędnych z wykonaniem umowy informacji.
2. Korespondencja kierowana do czasu zawiadomienia na dotychczasowy adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§ 17

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy powszechnie obowiązujące a w szczególności Kodeks Cywilny
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 18

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego**, jeden dla **Najemcy**.

Wynajmujący

Najemca