

Umowa najmu nr 90/MOSiR/2019

90/2019

zawarta w dniu 01.06.2019 r. w Kędzierzynie-Koźlu pomiędzy:

Gminą Kędzierzyn-Koźle - **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu**, al. Jana Pawła II 29, 47-220 Kędzierzyn-Koźle, NIP 7491954792, REGON 532437162, zwany w dalszej części umowy **Wynajmującym**, reprezentowany przez; Panią Zenonę Kuś - Dyrektora MOSiR, działającą na podstawie pełnomocnictwa nr Or.0052.7.1.2019 Prezydenta Miasta Kędzierzyn-Koźle z dnia 02.01.2019 r.

a

ZAKSA Spółka Akcyjna z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu, ul. Mostowa 1A, 47-223 Kędzierzyn-Koźle, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Opolu, VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sportowego pod nr 0000195237, kapitał zakładowy: 6.000.000 złotych, NIP: 749-19-01-407, reprezentowany przez Prezesa Zarządu – Sebastiana Świderskiego, zwanym dalej **Najemcą**.

W związku ze złożonym przez Najemcę wnioskiem wyrażającym chęć kontynuowania współpracy oraz faktem, iż dotychczasowa umowa najmu z dnia 01.06.2016 r. wygasa z dniem 31.05.2019 r., Strony zawierają niniejszą umowę w brzemieniu, jak poniżej:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu prawo do władania nieruchomością zabudowaną budynkiem Hali Widowiskowo-Sportowej Azoty położonym w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Mostowej 1 A, wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźla nr GG.XII.72244-1-5-1/08 z dnia 20.01.2009 r. ustanawiającej na nieruchomości trwały zarząd na czas nieoznaczony, na podstawie którego to tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania tą nieruchomością i Halą w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy (dalej Obiekt).
2. Wynajmujący oświadcza, iż zgodnie z *art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami* zwrócił się o zgodę do organu nadzorującego - Gminy Kędzierzyn-Koźle na oddanie niżej wskazanego lokalu użytkowych w najem. Mając na uwadze powyższe niniejsza umowa zostaje zawarta pod warunkiem zawieszającym uzyskania w/w zgody.
3. Wynajmujący oddaje Najemcy do odpłatnego korzystania w Obiekcie lokal nr 206, o powierzchni 15,7 m² w celu prowadzenia w nim działalności statutowej (dalej Lokal).
4. Najemca oświadcza, iż stan techniczny Lokalu jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
5. Lokal zostanie oddany do korzystania z dniem 1.06.2019 r. na czas nieokreślony.

§ 2

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego:
 - a) udostępniać Lokal osobom trzecim w celu prowadzenia jakiegokolwiek działalności;
 - b) prowadzić w Lokalu robót budowlanych i rozbiórkowych bądź innych robót, których efektu nie da się usunąć bez przeprowadzenia robót budowlanych lub rozbiórkowych, przy czym jeżeli Wynajmujący wyrazi zgodę na takie roboty, to strony w odrębnym porozumieniu określą zakres i termin wykonania robót, tryb potwierdzenia ich wykonania oraz wysokość i sposób udokumentowania nakładów poniesionych przez Najemcę na te roboty.
2. Najemca obowiązany jest używać przedmiot najmu w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich. Najemca zobowiązany jest również używać Lokal zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należytych stanie estetycznym, technicznym odpowiadającym jego normalnemu użyciu, w sposób nie naruszający jego substancji przedmiotu najmu, jak i do jego odnawiania w okresach nie dłuższych niż raz na 5 lat, a w szczególności do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, ochrony środowiska, BHP, sanitarno-epidemiologicznych;
 - b) przestrzegania przepisów regulaminów obowiązujących w Obiekcie;
 - c) przeprowadzania na własny koszt bieżących remontów przedmiotu umowy określonych w art. 681 kodeksu cywilnego;

- d) usuwania na własny koszt ewentualnych awarii i zniszczeń przedmiotu umowy;
 - e) przeprowadzania przeglądów instalacji, gaśnic zgodnie z obowiązującymi przepisami;
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w szczególności w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania i elektrycznej, spowodowane działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej.
4. Najemca z chwilą przekazania przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy.
5. Wynajmujący nie odpowiada za przerwy w dostawie mediów.

§ 3

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie 113,20 zł, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokali wynoszącej łącznie 15,7 m² i stawki 7,21 zł/m², który to czynsz podlega podwyższeniu o należny podatek o towarów i usług wyliczony według obowiązującej stawki VAT.
2. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu następujące miesięczne opłaty dodatkowe:
- a) za energię elektryczną opłatę ryczałtową w wysokości iloczynu 100 kWh oraz stawki za 1 kWh jaką Wynajmujący ponosi z tytułu dostarczenia energii elektrycznej na Obiekcie;
 - b) za energię ciepłą opłatę proporcjonalną w wysokości netto stanowiącej część opłaty za tę energię ponoszonej przez Wynajmującego, odpowiadającą stosunkowi pomiędzy powierzchnią użytkową Lokalu, a łączną powierzchnią użytkową Obiektu (9.340 m²);
 - c) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków opłatę ryczałtową w wysokości netto stanowiącej iloczyn 2 m³ wody i ścieków oraz stawki brutto za dostawę 1 m³ wody i odprowadzanie 1 m³ ścieków ponoszonej przez Wynajmującego;
 - d) za ochronę w wysokości 1% wynagrodzenia miesięcznego netto + VAT płaconego przez Wynajmującego za ochronę Obiektu.
2. Zapłata czynszu najmu za dany miesiąc następować będzie bez wezwania z góry do piętnastego dnia tego miesiąca na wskazany w wystawionej fakturze przez Wynajmującego rachunek bankowy.
3. Zapłata miesięcznych opłat dodatkowych, o których mowa w ust. 2, za dany miesiąc następować będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia przez Najemcę stosownej faktury, którą Wynajmujący wystawi w miesiącu następnym.
4. Jeżeli w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, decyzją władz właściciela Obiektu zostanie wprowadzona nowa wysokość stawki bazowej czynszu za 1m² powierzchni użytkowej Lokalu, to począwszy od dnia wejścia w życie tego obowiązku, podstawą do obliczenia wysokości czynszu będzie iloczyn nowej stawki bazowej oraz ilości metrów kwadratowych powierzchni lokalu, pod warunkiem, że iloczyn ten będzie wyższy od dotychczas obowiązującej, wynikającej z niniejszej Umowy wysokości czynszu, w tym czynszu po waloryzacji. Wynajmujący poinformuje Najemcę listem poleconym o zmianie wysokości stawek czynszu oraz zaproponuje zawarcie aneksu do niniejszej umowy.
5. Począwszy od roku 2019 Wynajmujący zastrzega zmianę w wysokości czynszu określonego w § 3 pkt. 1 przedmiotowej umowy odpowiednio do wzrostu średniorocznych cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego corocznie przez Prezesa GUS. Zmiana stawki po jej waloryzacji nie stanowi zmiany niniejszej Umowy.

§ 4

1. Każda ze Stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
- a) nie wywiąże się z któregokolwiek z obowiązków określonych w § 2;
 - b) popadnie w zwłokę dłuższą niż 14 dni z zapłatą w całości czynszu najmu lub którejkolwiek z opłat wskazanych w § 3 choćby za jeden okres płatności, a wezwany do zapłaty z wyznaczeniem dodatkowego, nie krótszego niż 7 dni terminu, długu nie ureguluje.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia na podstawie § 4 ust. 3 Najemcy nie będzie przysługiwał od Wynajmującego zwrot nakładów na roboty, o których mowa w § 2 ust. 1 pkt 2, których przeprowadzenie strony uzgodniły.

4. W każdym przypadku rozwiązania umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie w odniesieniu do robót, wykonanych przez Najemcę bez uzgodnienia z Wynajmującym, prawo zatrzymania efektów tych robót bez zwrotu Najemcy nakładów na nie lub żądanie usunięcia efektów tych robót w terminie i w sposób wskazany przez Wynajmującego.

5. W przypadku rozwiązania umowy Lokal powinien zostać w terminie uzgodnionym między stronami, nie dłuższym jednak niż 14 dni liczonych od daty rozwiązania umowy, zwrócony Wynajmującemu. Na okoliczność zwrotu lokalu strony sporządzą i podpiszą w zwracanym Lokalu w dacie jego zwrotu protokół zdawczo-odbiorczy. W razie nieobecności którejkolwiek ze stron w zwracanym Lokalu w dacie jego zwrotu strona obecna samodzielnie sporządzi i podpisze protokół zdawczo-odbiorczy, który prześle drugiej stronie.

§ 5

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych zastosowanie będą miały przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Wykonanie niniejszej umowy nie wiąże się z przetwarzaniem danych w rozumieniu Rozporządzenia o ochronie danych osobowych (RODO) z dnia 27 kwietnia 2016 r. (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016), dla których Administratorem Danych jest MOSiR, za wyjątkiem obszaru niezbędnego do zawarcia umowy oraz dokonania wzajemnych rozliczeń między Stronami.
4. Sądem właściwym dla rozpatrzenia sporów wynikających z niniejszej umowy będzie sąd właściwy Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

DIREKTOR
Zdzisław Kulis

MIEJSKI OŚRODEK SPORTU I WYREACJI
47-220 Kędzierzyn-Koźle
Al. Jana Pawła II 29

Najemca:

PREZES ZARZĄDU

Sebastian Świański

ZAKSA
SPÓŁKA AKCYJNA
ul. Mostowa 1A
47-223 KĘDZIERZYN-KOŹLE
Reg. 532140000, NIP 740-10-91-40

Zgodnie z art. 13 Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 roku w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO), (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informuję, iż:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, ul. Jana Pawła II 29, reprezentowany przez Dyrektora.
- 2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych – odp@mosir.kp.pl, tel. 575-555-938.
- 3) Będziemy przetwarzać Pani/Pan dane osobowe dla potrzeb zawarcia umowy, w celu jej wykonania oraz do wystawienia faktury VAT i do wypełniania obowiązku prawnego ciążącego na Administratorze. Brak podania danych osobowych uniemożliwi zawarcie umowy.
- 4) Podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest w oparciu o art. 6 ust. 1 lit. b i c rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 - RODO 1) konieczność realizacji łączącej nas umowy, 2) wypełnienia obowiązku prawnego ciążącego na administratorze, w celu rozliczeń finansowych, w tym podatkowych,
- 5) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podmioty uprawnione do uzyskania danych osobowych na podstawie przepisów prawa
- 6) Będziemy przechowywać Pani/Pa dane osobowe przez okres trwania łączącej nas umowy oraz przez okres przedawnienia ewentualnych roszczeń, w tym roszczeń podatkowych i cywilnych.
- 7) Posiada Pani/Pan prawo do żądania od administratora dostępu do danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania oraz prawo wycofania zgody na przetwarzanie danych.
- 8) Ma Pani/Pan prawo wniesienia skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.