

zawarta w dniu 26.11.2019 r. w Kędzierzynie-Koźlu, pomiędzy:

Gminą Kędzierzyn-Koźle, którą reprezentuje Dyrektor Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu – p. Zenona Kuś, ul. Jana Pawła 29, 47-220 Kędzierzyn-Koźle, NIP: 7491954792, REGON: 532437162, zwaną dalej WYNAJMUJĄCYM

a
Panem/Panią **Tomaszem Bogocz**, legitymujący się dowodem osobistym, prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Firma Gastronomiczna TDS Tomasz Bogocz, ul. Jesienna 6, 47-230 Kędzierzyn-Koźle, wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej w dniu 24.04.2019 r., NIP: 7491900023, REGON: 383185178, zwanym dalej NAJEMCĄ, reprezentowaną przez: Tomasza Bogocz – właściciela, łącznie zwanymi Stronami, o następującej treści:

§ 1

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, iż przysługuje mu prawo do władania nieruchomością i budynkiem położonym w Kędzierzynie-Koźlu przy ul. Mostowej 1 wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Kędzierzyna-Koźla nr GG.XII.72244-1-5-2/08 z dnia 10.07.2008 r. ustanawiającej na wskazanym budynku trwały zarząd na czas nieoznaczony, na podstawie którego to tytułu prawnego jest upoważniony do dysponowania tym budynkiem w zakresie niezbędnym do wykonania postanowień niniejszej umowy.
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, iż zgodnie z art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami uzyskał zgodę organu nadzorującego - Gminy Kędzierzyn-Koźle na zawarcie niniejszej umowy.
3. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY do używania lokal użytkowy zlokalizowany w budynku szatniowo-socjalnym, położonym na terenie strefy basenów krytych (wewnętrznych) Kędzierzyńsko-Kozielskiego Centrum Aktywności „Wodne oKko”, przy ul. Mostowej 1 w Kędzierzynie-Koźlu, składający się z baru wewnętrznego z dwoma punktami wydawczymi wraz z pomieszczeniami kuchennymi, gospodarczymi, pomocniczymi, socjalnymi, sanitarnymi, dwoma strefami konsumpcyjnymi: w holu pierwszego piętra i na antresoli hali basenowej, o łącznej powierzchni 101,3m² oraz baru pijalni soków, zlokalizowanego w strefie saun o powierzchni 10,5m². Łączna powierzchnia przeznaczona do wynajmu na cele działalności gastronomicznej wynosi 111,8m² (dalej: Lokal).
4. NAJEMCA zobowiązuje się używać Lokalu zgodnie z umową i płacić czynsz na warunkach określonych w niniejszej umowie.
5. NAJEMCA oświadcza, że wynajmuje Lokal o powierzchni 111,8 m² w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej w zakresie gastronomii z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych, po wcześniejszym uzyskaniu przez NAJEMCĘ stosownych zezwoleń.
6. Przedmiot najmu może być używany przez NAJEMCĘ wyłącznie w celu prowadzenia w nim działalności opisanej w ust. 5. Prowadzenie w przedmiocie najmu innej działalności, obok lub w zamian określonej powyżej, wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
7. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności opisanej w ust. 5, spowodowany w szczególności nieuzyskaniem przez NAJEMCĘ wymaganych pozwoleń lub niespełnieniem przewidzianych przepisami prawa warunków jej prowadzenia. Brak możliwości prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności opisanej w ust. 5 nie stanowi podstawy do odstąpienia przez NAJEMCĘ od niniejszej umowy.
8. Wydanie przedmiotu najmu NAJEMCY nastąpi w terminie w dniu zawarcia umowy.
9. NAJEMCA oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i zrzeka się względem WYNAJMUJĄCEGO wszelkich roszczeń z tytułu wad przedmiotu najmu.

§ 2

1. Miesięczny czynsz najmu zostaje ustalony na kwotę: 1300 zł netto (słownie: jeden tysiąc trzysta 00/100).
2. NAJEMCA zobowiązany jest ponosić opłaty związane z korzystaniem z przedmiotu najmu;

- a) Oplata za energię elektryczną wg wskazań podlicznika oraz stawki określonej przez dostawcę.
 - b) Oplata za zimną wodę i ścieki, wg wskazań podlicznika oraz stawki określonej przez dostawcę.
 - c) Oplata za ciepło wg zryczałtowanej opłaty miesięcznej wynosząca 1,44% kwoty netto z faktury VAT od dostawy ciepła.
3. Zapłata miesięcznych opłat, o których mowa w ust. 2, za dany miesiąc następować będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury, którą Wynajmujący wystawi w miesiącu następnym.
4. Najemca obciążony zostanie opłatą za okresowe czyszczenie separatora tłuszczu na odprowadzeniu ścieków z najmowanego lokalu, na podstawie reżektury za usługę czyszczenia separatora.
5. Do opłat wymienionych powyżej doliczony zostanie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
6. W okresie wypowiedzenia najmu NAJEMCA obowiązany jest płacić czynsz w dotychczasowej wysokości.

§ 3

1. Poza czynszem najmu NAJEMCA obowiązany jest płacić podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów.

§ 4

1. Należności określone w § 2 ust. 1 oraz § 3 NAJEMCA ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO, wskazany w każdorazowo wystawionej fakturze.
2. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO.
3. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, WYNAJMUJĄCY żądać zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5

1. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego używania w całości albo w części.
2. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. WYNAJMUJĄCY może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.

§ 6

1. NAJEMCA obowiązany jest używać przedmiot najmu w sposób nie zagrażający jego życiu i zdrowiu oraz życiu i zdrowiu osób trzecich. NAJEMCA obowiązany jest również używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i umową oraz utrzymywać przedmiot najmu w należytym stanie estetycznym, technicznym odpowiadającym jego normalnemu użyciu, w sposób nie naruszający 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, zwłaszcza Regulaminu funkcjonowania Centrum Aktywności „Wodne oKKo”;
 - 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) usuwania na własny koszt i ryzyko wszelkich nieczystości powstałych w związku z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. 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.

§ 7

1. Do nakładów na przedmiot najmu, obciążających WYNAJMUJĄCEGO, należą wyłącznie prace budowlane, związane z utrzymaniem w należytym stanie elementów konstrukcyjnych przedmiotu najmu.

2. Pozostałe nakłady związane z utrzymaniem przedmiotu najmu w należytym stanie obciążają NAJEMCĘ.
3. NAJEMCA zobowiązany jest do dostosowania przedmiotu najmu do prowadzonej lub planowanej działalności gospodarczej na własny koszt, bez obowiązku zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO tych kosztów, ani zwrotu równowartości dokonanych w ten sposób nakładów lub ulepszeń.
4. W przypadku opóźnień w przeprowadzeniu remontu lub usunięciu awarii, po bezskutecznym wezwaniu NAJEMCY do dokonania naprawy, WYNAJMUJĄCEMU przysługuje prawo zastępczego wykonania robót na koszt i ryzyko NAJEMCY.
5. Do obowiązków NAJEMCY należy również utrzymanie w należytym stanie otoczenia przedmiotu najmu.

§ 8

1. Bez zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA ma prawo przeprowadzać w przedmiocie najmu jedynie te prace remontowe, które zmierzają do utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
2. Dokonywanie w przedmiocie najmu dalej idących zmian (remontów, modernizacji lub adaptacji) wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. Na wykonanie powyższych czynności NAJEMCA musi uzyskać dokumentację i pozwolenia przewidziane w obowiązujących przepisach prawa.
4. NAJEMCA jest zobowiązany do udostępniania Przedmiotu Najmu w celu dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO kontroli prawidłowości ich eksploatacji. WYNAJMUJĄCY doloży należytych starań, aby kontrole te nie utrudniały działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ.

§ 9

1. Najemca z chwili przekazania przedmiotu najmu ponosi odpowiedzialność:
 - a) za ewentualne szkody powstałe w przedmiocie umowy,
 - b) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez siebie działalnością i korzystaniem z przedmiotu najmu,
 - c) za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z nienależytym użytkowaniem przedmiotu najmu,
 - d) za szkody wyrządzone osobom trzecim przez przedmioty znajdujące się w przedmiocie najmu,
 - e) za prowadzenie swojej działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, zwłaszcza w zakresie wymagań stawianych przez takie instytucje jak Sanepid, PIP, PIS, itp.
2. NAJEMCA jest zobowiązany do niezwłocznego informowania WYNAJMUJĄCEGO:
 - a) o wszelkich wiadomych mu roszczeniach osób trzecich dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu,
 - b) o wiadomych mu przyczynach grożących zniszczeniem przedmiotu najmu lub poważnym naruszeniem substancji trwałej przedmiotu najmu,
 - c) o wszelkich wiadomych mu czynnościach organów państwowych lub samorządowych dotyczących bezpośrednio lub pośrednio przedmiotu najmu.

§ 10

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia 26.11.2019 r. do dnia 25.11.2022 r.
2. Za porozumieniem umowa może być rozwiązana w każdym czasie.
3. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem 1-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 11

1. WYNAJMUJĄCY może wypowiedzieć najem bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli NAJEMCA:
 - a) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO działalność inną, niż określona w § 1 ust. 4 umowy,
 - b) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobie trzeciej bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - c) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - d) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża WYNAJMUJĄCEGO na szkodę,
 - e) nie prowadzi w przedmiocie najmu działalności przez okres co najmniej dwóch miesięcy.

- f) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - g) dokonuje bez uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu zmian, o których mowa w § 8 ust. 2,
 - h) rażąco narusza inne postanowienia umowy,
 - i) narusza inne obowiązujące przepisy prawa, a w szczególności przepisy Kodeksu Cywilnego i ustawy o wychowaniu w trzeźwości.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez w trybie określonym w ust.1, NAJEMCA obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w terminie określonym przez WYNAJMUJĄCEGO w stanie nie pogorszonym.
3. Oświadczenie WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie rozwiązania niniejszej Umowy winno zostać dokonane w formie pisemnej ze skutkiem na dzień otrzymania tego zawiadomienia przez drugą Stronę.

§ 12

1. Jeżeli NAJEMCA dopuści się naruszeń określonych w § 11 ust. 1, WYNAJMUJĄCY, niezależnie od wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, może żądać od NAJEMCY zapłaty kary umownej w wysokości równej należności z tytułu czynszu najmu za 3 miesiące, obowiązującego w czasie wystąpienia przez WYNAJMUJĄCEGO z żądaniem zapłaty kary umownej.
2. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo dochodzenia odszkodowania uzupełniającego, jeżeli szkoda, o której mowa powyżej przekroczyła wartość kar umownych.

§ 13

1. Po zakończeniu okresu na jaki niniejsza umowa została zawarta, NAJEMCA obowiązany jest zwrócić WYNAJMUJĄCEMU przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. Jeżeli NAJEMCA ulepszył przedmiot najmu, WYNAJMUJĄCY może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia bez obowiązku zwrotu ich równowartości, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

§ 14

W przypadku konieczności dokonania przez WYNAJMUJĄCEGO w przedmiocie najmu lub w budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, remontu lub innych prac, których przebieg uniemożliwiać będzie używanie przedmiotu najmu do umówionego celu, prawa i obowiązki stron ulegają zawieszeniu na czas trwania tych prac. WYNAJMUJĄCY uprawniony jest do wejścia do przedmiotu najmu, celem wykonania koniecznych prac, a NAJEMCA zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu. Decyzję w sprawie zastosowania powyższego postanowienia podejmuje WYNAJMUJĄCY i zawiadomi o niej pisemnie NAJEMCĘ.

§ 15

1. Strony nie ponoszą odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie postanowień niniejszej umowy w przypadku zaistnienia zdarzeń zewnętrznych określanych jako „siła wyższa”. Pod pojęciem „siły wyższej” rozumie się zdarzenia nieprzewidziane przez strony umowy, niezależne od nich, na których ujawnienie się i przebieg strony nie mają wpływu, zaistniałe po podpisaniu umowy, w szczególności takie jak: wojny, katastrofy, zamieszki, klęski żywiołowe.
2. Strona dotknięta siłą wyższą winna niezwłocznie powiadomić pisemnie drugą stronę o fakcie zaistnienia siły wyższej, a także o jej ustąpieniu.

§ 16

1. Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną, uważa się za doręczoną.
2. Strony ustalają następujące adresy do doręczeń:
WYNAJMUJĄCY: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Grunwaldzka 71, 47-220 Kędzierzyn-Koźle.
NAJEMCA: Firma Gastronomiczna TDS Tomasz Bogocz, ul. Jesienna 6, 47-230 Kędzierzyn-Koźle
3. Wszelkie zawiadomienia, oświadczenia woli stron, dla których niniejsza umowa wymaga formy pisemnej, należy kierować na adresy stron wskazane w zdaniu poprzedzającym, pod rygorem

nieważności, o ile druga strona nie zostanie powiadomiona w formie pisemnej o zmianie w/w adresu do doręczeń.

§ 17

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy, a także oświadczenia każdej ze stron w ramach umowy, wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikłe z postanowień niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.

§ 18

1. NAJEMCA oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności przedmiot umowy oraz wysokość czynszu i opłat dodatkowych, stanowią informację publiczną w rozumieniu art.1 ust.1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2001 r. nr 112 poz. 1198 z późn. zm.), która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. 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.

§ 19

Niniejsza umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

D Y R E K T O R

[Podpis]

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

Firma Gastronomiczna TDS
Tomasz Bogocz

NIP 7491900023 REG
tel. 668 64 11 11

Zapamiętaj z art. 10 Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. (ogólny rozporządzenie o ochronie danych osobowych) i w sprawie odpowiedniego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (RODO) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016) informuje, że:
1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, ul. Jana Pawła II 29, reprezentowane przez Dyrektora.
2) Kontakt z Inspektorem Ochrony Danych – redaktor@mosir.kk.pl, tel. 77 44 44 44.
3) Będziemy przetworzać Pani/Pana dane osobowe dla potrzeb świadczenia usług – w celu ich informowania o aktualnościach faktury VAT i do wy podjęcia odpowiednich decyzji statystycznych na Administratora Białą podania danych osobowych umożliwiającego świadczenie usług.
4) Podpisana przez nas przetwarzania Pani/Pana danych osobowych nie wchodzi w zakres art. 12(1)(b) i rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 (RODO).
5) Odbiorcą Pani/Pana danych osobowych będą wyłącznie podani przez nas do użytku danych osobowych na podstawie przepisów prawa.
6) Będziemy przetworzać Pani/Pana dane osobowe przez okres trzech lat, licząc od dnia, w którym nastąpiła ostatnia transakcja, w tym również podatkowych i ewidencyjnych.
7) Posiadając 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 skierowania skargi do organu nadzorczego, tj. Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych.