

**Załącznik do obwieszczenia o przetargu na najem lokalu
użytkowego w Hali Widowiskowo-Sportowej przy ul. Mostowej 1
w Kędzierzynie-Koźlu**

Umowa najmu

zawarta w dniu2011r. w Kędzierzynie-Koźlu pomiędzy:

- Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Kędzierzynie-Koźlu, Al. Jana Pawła II, 47-220 Kędzierzyn-Koźle, zwanym dalej Wynajmującym, reprezentowanym przez dyrektora Dariusza Broja,

a

-,
zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy w Hali Widowiskowo-Sportowej przy ul. Mostowej 1A w Kędzierzynie-Koźlu, składający się z sali konsumpcyjnej wraz z barem i pomieszczeń pomocniczych o łącznej powierzchni użytkowej 238,82 m², zwany dalej lokalem.

2. Wydanie lokalu najmu Najemcy nastąpi w ww lokalu w terminie wskazanym Najemcy pisemnie przez Wynajmującego przypadającym w ciągu 7 dni od daty zawarcia umowy i zostanie udokumentowane protokołem zdawczo odbiorczym sporządzonym i podpisanym przez strony, przy czym jeżeli Najemca nie stawia się w miejscu wydania przedmiotu najmu w dacie tego wydania wskazanych przez Wynajmującego, to przedmiot najmu uznaje się za wydany Najemcy, a Wynajmujący samodzielnie sporządzi i podpisze protokół zdawczo odbiorczy, który prześle Najemcy.

§ 2

1. Najemca będą prowadzić w lokalu działalność gastronomiczną, w ramach której może, po uzyskaniu wymaganego zezwolenia, sprzedawać napoje alkoholowe do spożycia w miejscu sprzedaży.

2. Najemca może prowadzić działalność gastronomiczną w ogródku gastronomicznym na terenie otwartym przylegającym do lokalu, zwanym dalej ogródkiem, w którym to ogródku może, po uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w ust. 1, sprzedawać napoje alkoholowe do spożycia w miejscu sprzedaży. Przed uruchomieniem ogródka Najemca uzgodni z Wynajmującym granice terenu zajętego pod ogródek oraz koncepcję jego urządzenia.

3. Najemca w ciągu trzech miesięcy od daty zawarcia umowy we własnym zakresie i na własny koszt wyposaży lokal w urządzenia niezbędne do uruchomienia w nim działalności gastronomicznej i rozpocznie tę działalność.

§ 3

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego:

- 1) prowadzić w lokalu i ogródku zamiast działalności gastronomicznej lub równolegle z nią innej działalności,
- 2) udostępniać lokalu i ogródka lub ich części osobom trzecim w celu prowadzenia jakiegokolwiek działalności,
- 3) prowadzić w lokalu i ogródku 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.

§ 4

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w kwocie netto zł, stanowiącej iloczyn powierzchni użytkowej lokalu wynoszącej 238,82 m² i stawki zł/m², który to czynsz podlega podwyższeniu do kwoty brutto o należny podatek o towarów i usług wyliczony wg obowiązującej stawki.
2. Począwszy od 2012r. miesięczny czynsz najmu będzie corocznie podwyższany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych (inflacji) w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
3. Niezależnie od czynszu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu następujące miesięczne opłaty dodatkowe:
 - 1) za energię elektryczną w wysokości brutto stanowiącej iloczyn mocy punktów oświetleniowych i urządzeń elektrycznych zainstalowanych w lokalu i ogródku, czasu pracy tych punktów i urządzeń, uzgodnionych między stronami w odrębnym porozumieniu, oraz stawki brutto za 1 kWh energii elektrycznej płaconej przez Wynajmującego z tytułu dostawy energii elektrycznej do Hali Widowiskowo-Sportowej; uzgodnienia te będą aktualizowane w razie zmian mocy punktów oświetleniowych i urządzeń elektrycznych zainstalowanych w lokalu oraz czasu ich pracy,
 - 2) za energię ciepłą w wysokości brutto stanowiącej część opłaty za tę energię ponoszonej przez Wynajmującego odpowiadającą proporcji między powierzchnią użytkową lokalu (238,82 m²) i łączną powierzchnią użytkową Hali Widowiskowo-Sportowej (9.340 m²),
 - 3) za dostawę wody i odprowadzanie ścieków w wysokości brutto stanowiącej iloczyn 50 m³ wody i ścieków oraz stawki brutto za dostawę 1 m³ wody i odprowadzanie 1 m³ ścieków płaconej przez Wynajmującego,
 - 4) za ochronę w wysokości brutto stanowiącej 5% wynagrodzenia miesięcznego brutto płaconego przez Wynajmującego podmiotowi wykonującemu ochronę Hali Widowiskowo-Sportowej.
4. Najemca we własnym zakresie zawrze z właściwym podmiotem umowę wywozu odpadów komunalnych z lokalu i ogródka.
5. W przypadku zainstalowania przez Najemcę liczników mierzących ilość energii elektrycznej, energii cieplnej i wody zużywanej w lokalu i ogródku, należność za energię elektryczną, ciepłą, wodę i ścieki obliczana będzie na podstawie wskazań tych liczników.
6. Zapłata czynszu najmu za dany miesiąc następować będzie bez wezwania z góry do piętnastego dnia tego miesiąca, przy czym Wynajmujący w tymże terminie wystawi i wyśle Najemcy stosowną fakturę.

7. Zapłata opłat, o których mowa w ust. 3, za dany miesiąc następować będzie w ciągu 14 dni od daty otrzymania przez Najemców stosownej faktury, którą Wynajmujący wystawi w miesiącu następnym.

8. Zapłata wszystkich należności obciążających Najemcę w myśl postanowień poprzedzających następować będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Deutsche Bank PBC S.A. nr 69 1910 1136 3206 9459 5131 0001.

9. Najemca oświadcza, że jest podatnikami podatku od towarów i usług i posiadają NIP

10. Za okres od zawarcia niniejszej umowy do czasu uruchomienia restauracji, nie dłuższy jednak niż 3 miesiące, Najemca będzie zwolniony z całości czynszu najmu.

11. Tytułem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu i opłat, o których mowa w ust. 3, Najemca wpłacił Wynajmującemu kwotę w wysokości zł, która zostanie Najemcy zwrócona w ciągu 14 dni od daty rozwiązania umowy w wysokości pomniejszonej o ewentualne zaległości Najemcy w zapłacie czynszu najmu i w/w opłat istniejące w dacie rozwiązania umowy oraz o odsetki za zwłokę.

§ 5

1. Umowę zawarto na czas nieoznaczony, nie dłużej jednak niż czas sprawowania przez Wynajmującego trwałego zarządu nieruchomością, na której usytuowana jest Hala Widowiskowo-Sportowa przy ul. Mostowej 1A w Kędzierzynie-Koźlu.

2. Umowa może zostać rozwiązana:

1) za porozumieniem stron – w każdym czasie,
2) przez każdą ze stron za wypowiedzeniem złożonym drugiej stronie, przy czym okres wypowiedzenia wynosi trzy miesiące, a jego koniec winien przypadać na ostatni dzień miesiąca.

3. Wynajmujący może, bez obowiązku wyznaczania Najemcy dodatkowego terminu, rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

1) nie uruchomi w lokalu działalności gastronomicznej w terminie wskazanym w § 2 ust. 3,
2) bez zgody Wynajmującego prowadzić będzie w lokalu lub ogródku zamiast działalności gastronomicznej lub równoległe z nią inną działalność,
3) udostępni bez zgody Wynajmującego lokal, ogródek lub ich części osobie trzeciej do prowadzenia jakiejkolwiek działalności,
4) przeprowadzi lub prowadzić będzie bez zgody Wynajmującego w lokalu i ogródku roboty, o których mowa w § 3 pkt 3,
5) uruchomi ogródek bez dokonania z Wynajmującym uzgodnień, o których mowa w § 2 ust. 2,

6) popadnie w zwłokę dłuższą niż 14 dni z zapłatą w całości czynszu najmu lub którejkolwiek z opłat wskazanych w § 4 ust. 3 choćby za jeden okres płatności.

4. W razie rozwiązania umowy za porozumieniem stron – strony określą w tym porozumieniu zasady i terminy rozliczenia między nimi nakładów na roboty, o których mowa w § 3 pkt 3, których przeprowadzenie strony uzgodniły.

5. W razie rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przez Najemcę Wynajmujący zwróci Najemcy połowę nieumorzonej części nakładów na roboty, o których mowa w § 3 pkt 3), których przeprowadzenie strony uzgodniły, przy czym dla ustalenia wysokości tego zwrotu strony kierować się będą następującymi zasadami:

1) wartość nakładów na roboty podlega corocznemu umorzeniu w wysokości 10% uzgodnionej przez strony wartości początkowej tych nakładów,

2) wysokość odpisów umorzeniowych za rok, w którym roboty wykonano, i za rok, w którym umowa uległa rozwiązaniu, wynosi 10% uzgodnionej przez strony wartości początkowej tych nakładów.

6. W razie rozwiązania umowy za wypowiedzeniem przez Wynajmującego Wynajmujący zwróci Najemcy całość nieumorzonej części nakładów na roboty, o których mowa w § 3 pkt 3), których przeprowadzenie strony uzgodniły, przy czym dla ustalenia wysokości tego zwrotu strony kierować się będą zasadami wskazanymi w ust. 5.

7. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach, o których mowa w ust. 3, Najemcy nie będzie przysługiwał od Wynajmującego zwrot nakładów na roboty, o których mowa w § 3 pkt 3), których przeprowadzenie strony uzgodniły.

8. W każdym przypadku rozwiązania umowy Wynajmującemu przysługiwać będzie, wedle jego wyboru, w odniesieniu do robót, o których mowa w § 3 pkt 3), wykonanych przez Najemcę bez uzgodnienia z Wynajmującym, prawo zatrzymania efektów tych robót bez zwrotu Najemcy nakładów na nie albo żądanie usunięcia efektów tych robót w terminie i w sposób wskazany przez Wynajmującego.

9. W razie rozwiązania umowy lokal i ogródek powinny zostać w terminie uzgodnionym między stronami, nie dłuższym jednak niż 14 dni liczonych od daty rozwiązania umowy, zwrócone Wynajmującemu. Na okoliczność zwrotu lokalu i ogródka 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.

§ 6

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. W sprawach nieuregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.

3. Spory z umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

Wynajmujący:

Najemca: