

UMOWA NAJMU nr

zawarta w Giżycku w dniu

między :

Centralnym Ośrodkiem Sportu – Ośrodkiem Przygotowań Olimpijskich w Giżycku (11-500), ul. Moniuszki 22 posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 ; REGON - EKD 142733356-93.11.Z; KRS: 000374033

zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM ,

reprezentowanym przez:

Pawła Ćwikowskiego - Dyrektora COS-OPO w Giżycku,
przy kontrasygnacie Głównego Księgowego – **Doroty Sinkiewicz**,

a

zwanym w dalszej części niniejszej umowy **NAJEMCĄ**,

reprezentowanym przez:

1.
2.

o następującej treści:

Definicje

Pojęcia użyte w niniejszej umowie przyjmują znaczenie określone w definicjach zamieszczonych poniżej:

wyposażenie - są nim wyposażenie i środki trwałe istniejące w przedmiocie najmu wymienione w **załączniku nr 1** do umowy;

sprzęt i urządzenia - są nimi wyposażenie i środki trwałe, które NAJEMCA zakupi w trakcie trwania umowy najmu;

§ 1

PRZEDMIOT I CEL UMOWY

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przysługuje mu prawo do nieruchomości zabudowanej położonej w Giżycku (ul. Moniuszki 22), dla której Sąd Rejonowy w Giżycku VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW OLIG/00011134/3, na terenie której znajduje się przedmiot najmu.
2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jego prawo do dysponowania nieruchomością opisaną w ust.1 nie jest w żaden sposób ograniczone oraz, że nieruchomość wolna jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez NAJEMCĘ jego uprawnień wynikających z umowy.
3. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń (restauracja tj.: pomieszczenia kuchenne, pomocnicze, sala konsumpcyjna/restauracyjna z tarasem) znajdujących się w restauracji „Okraglak”, o łącznej powierzchni **1037m²** (bez tarasu) wraz ze znajdującym się w nich wyposażeniem oraz pomieszczenia gastronomiczne w hali sportowej o powierzchni 148 m² bez wyposażenia.
4. Opis przedmiotu najmu wraz z planem sytuacyjnym zawiera **załącznik nr 1** do niniejszej umowy. Wykaz wyposażenia, będącego przedmiotem najmu, został wyszczególniony w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy.
5. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu wraz z wyposażeniem WYNAJMUJĄCY przekazuje NAJEMCY w dniu r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach, stan liczników poszczególnych mediów. NAJEMCA ponosi pełną odpowiedzialność za protokolarnie przekazane wyposażenie znajdujące się w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, a wszelkie uszkodzenia i braki po protokolarnym przekazaniu obciążać będą NAJEMCĘ i zostaną usunięte na koszt NAJEMCY.
6. Niniejsza umowa najmu jest związana z umową nr z dnia r. na świadczenie usług restauracyjnych. Najem, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz ogłoszeniu z dnia na świadczenie usług restauracyjnych na rzecz COS-OPO w Giżycku.
7. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY przedmiot najmu w najem z przeznaczeniem do prowadzenia działalności restauracyjnej – restauracji oraz małej gastronomii, polegającej na świadczeniu usług restauracyjnych (zgodnie z umową nr z dniar.) na rzecz WYNAJMUJĄCEGO i innych klientów.

8. Jakakolwiek zmiana przez NAJEMCĘ przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu wymaga zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
9. Prowadzona przez NAJEMCĘ działalność nie może zakłócać toku pracy WYNAJMUJĄCEGO i nie może być uciążliwa dla WYNAJMUJĄCEGO oraz jego gości i innych klientów. WYNAJMUJĄCY wyraża zgodę na organizację wesel, nocnych bankietów i innych głośnych imprez wieczornych lub zamkniętych w restauracji „OKRĄGLAK” pod warunkiem, że głośna muzyka będzie odtwarzana w restauracji do godz. 22:00 z wyłączeniem Sylwestra, po godz. 22:00 tylko za zgodą WYNAJMUJĄCEGO.
9. NAJEMCA oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.
10. NAJEMCA oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod względem spełniania wszelkich wymogów dla wskazanej w §1 ust.7 umowy działalności oraz podejmuje się wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
11. NAJEMCA ponosi wszelkie skutki istnienia faktycznych i prawnych uwarunkowań i procedur związanych z warunkami techniczno - lokalowymi przedmiotu najmu pod kątem działalności wskazanej w §1 ust. 7 umowy, a ewentualne niezgodności pomiędzy stanem faktycznym, a wymogami, ujawnione po podpisaniu umowy, obciążają w całości NAJEMCĘ.

§ 2 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. NAJEMCA zobowiązuje się wykorzystywać przedmiot najmu do celu określonego w §1 ust. 7 umowy. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez NAJEMCĘ bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO. Ewentualne, planowane przez NAJEMCĘ adaptacje, modernizacje lub remonty wymagają opracowania dokumentacji technicznej i jej uzgodnienia z WYNAJMUJĄCYM oraz wymagają uprzedniej pisemnej akceptacji i określenia warunków ich wykonania przez WYNAJMUJĄCEGO.
2. NAJEMCA nie ma prawa dalszego podnajmowania, udostępniania, w części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie, przedmiotu najmu jak również nie ma prawa cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.
3. NAJEMCA zobowiązuje się we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
4. NAJEMCA zobowiązuje się przestrzegać obowiązujących przepisów, w szczególności: o ochronie środowiska, w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy, przeciwpożarowych, przepisów o ochronie mienia i sanitarnych, jak również przepisów porządkowych oraz regulaminów i zarządzeń WYNAJMUJĄCEGO - w pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu i na terenie do nich przyległym.
5. W czasie trwania umowy NAJEMCA zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w należyłym stanie, dokonywać we własnym zakresie i na swój koszt konserwacji i napraw, przeglądów serwisowych wyposażenia, sprzętu i urządzeń, napraw bieżących oraz remontów bieżących przedmiotu najmu, a także ponosić nakłady połączone ze zwykłym ich użytkowaniem (zarówno nieruchomości jak i ruchomości). Wymienione czynności mają odbywać się z częstotliwością gwarantującą utrzymanie przedmiotu najmu i wyposażenia w należyłym stanie i niedopuszczenie do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu poza normalne zużycie. W przypadkach nagłych lub gdy obowiązek ten nie jest spełniony w odpowiednim terminie mimo pisemnego upomnienia, WYNAJMUJĄCY ma prawo przeprowadzić stosowne prace na koszt NAJEMCY.
6. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu oraz na terenie przyległym w promieniu 25 m.
7. NAJEMCA zobowiązuje się do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.
8. NAJEMCA na każde wezwanie WYNAJMUJĄCEGO zobowiązuje się do zapewnienia jego przedstawicielowi wstępu do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli.
9. Najemca zobowiązany jest do zapewnienia odpowiednich temperatur (określonych na podstawie odrębnych przepisów) w pomieszczeniach restauracji „OKRĄGLAK” przez cały okres najmu, niezależnie od pory roku.

§ 3

PRZEBUDOWA PRZEDMIOTU NAJMU

1. NAJEMCA winien dostosować przedmiot najmu do swoich potrzeb na własny koszt. Szczegółowy zakres ewentualnej adaptacji, tj. ewentualnych prac remontowo-budowlanych mający na celu dostosowanie przedmiotu najmu do potrzeb NAJEMCY musi zostać uzgodniony (przed wykonaniem) z WYNAJMUJĄCYM oraz wymaga jego pisemnej akceptacji. Ponadto zakres ewentualnej adaptacji musi być zgodny z przepisami Prawa budowlanego, a także zgodny z innymi stosownymi przepisami i wymaga opracowania dokumentacji technicznej. NAJEMCA zobowiązany jest do przedstawienia WYNAJMUJĄCEMU wszelkich dokumentów związanych z adaptacją lub wprowadzonymi zmianami, w tym koncepcji adaptacji przedmiotu najmu zawierającej minimum: planowany przedmiot i zakres prac adaptacyjno-modernizacyjnych, wysokość oraz rodzaj zamierzonych nakładów przeznaczonych na planowany zakres prac, wszelkich projektów budowlano-wykonawczych, technologicznych, dokumentacji powykonawczych itp.
2. Niezależnie od obowiązku wskazanego w ust.1 również wprowadzenie innych przeróbek w przedmiocie najmu oraz nowych rozwiązań technologicznych wymaga uzyskania pisemnej akceptacji WYNAJMUJĄCEGO. Wszystkie koszty związane ze wskazanymi adaptacjami, w tym projektami, uzyskaniem stosownych zezwoleń i uzgodnień, a także robotami budowlanymi i uzyskaniem pozwoleń na użytkowanie ponosi NAJEMCA.
3. Projekt ewentualnych zmian rozwiązań adaptacyjnych przedmiotu najmu, planowanych przez NAJEMCĘ podlega każdorazowo akceptacji przez WYNAJMUJĄCEGO, który w terminie do **14** dni od przedstawienia przez NAJEMCĘ projektowanych zmian zobowiązuje się wydać odpowiednią opinię w zakresie przedstawionego projektu. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem ewentualnych opinii WYNAJMUJĄCEGO pokrywa NAJEMCA.
4. Najemca w przypadku uzyskania akceptacji zamierzonych zmian rozwiązań adaptacyjnych przedmiotu najmu może wprowadzić zmiany wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez WYNAJMUJĄCEGO. Koszty zmian dokonanych w przedmiocie najmu obciążają NAJEMCĘ. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo odmowy akceptacji przedstawionego projektu bez uzasadnienia.
5. NAJEMCA jest zobowiązany do dostarczenia projektu budowlanego wraz z projektami branżowymi, na podstawie których zamierza wykonywać przebudowę najmowanych pomieszczeń oraz umożliwi nadzór nad pracami adaptacyjno-remontowymi przez wyznaczone przez WYNAJMUJĄCEGO osoby do sprawowania nadzoru. Po wykonaniu prac NAJEMCA dostarczy wykonaną na jego zlecenie i koszt dokumentację powykonawczą.
6. NAJEMCA zobowiązany jest do takiego wykonywania prac adaptacyjno-modernizacyjnych, by utrzymać ciągłość świadczenia usług restauracyjnych (określonych w umowie nr z dnia r.) w niezmienionej jakości w wynajmowanych pomieszczeniach.
7. Po wykonaniu prac adaptacyjno-modernizacyjnych NAJEMCA na własny koszt winien doprowadzić teren prac oraz teren przyległy do należytego stanu, w tym posprzątać i usunąć ewentualne szkody wynikłe z przeprowadzanych prac, w szczególności w razie naruszenia stanu lub kolorystyki elewacji zewnętrznej, NAJEMCA winien doprowadzić stan elewacji i jej kolorystykę do jednolitej formy.
8. Odbiór zrealizowanych prac od NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO nastąpi protokolarnie.
9. NAJEMCA ma obowiązek zgłoszenia gotowości do odbioru wykonanych prac adaptacyjnych w terminie do 3 dni przed datą ich odbioru.
10. Po zakończeniu obowiązywania umowy wszelkie nakłady inwestycyjne poniesione przez NAJEMCĘ na adaptację, modernizację, remonty przedmiotu najmu, na które NAJEMCA uzyskał zgodę WYNAJMUJĄCEGO lub takiej zgody nie uzyskał, przechodzą na własność WYNAJMUJĄCEGO, bez konieczności zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO jakichkolwiek nakładów, jak również ich wartości, NAJEMCY, a NAJEMCA rzeka się dochodzenia zwrotu nakładów, jak również ich wartości w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.

§ 4

WYPOSAŻENIE ORAZ SPRZĘT I URZĄDZENIA

1. NAJEMCA ponosi wszelkie koszty związane z wykonywanymi usługami restauracyjnych i najmem pomieszczeń, m.in. zakup sprzętu i urządzeń.
2. NAJEMCA jest świadomy stanu technicznego wyposażenia najmowanych pomieszczeń i wszelkie naprawy, wymiany lub uzupełnienia wykonywać będzie na własny koszt nie obciążając tym WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY nie jest zobowiązany do wymiany zużytego wyposażenia.
3. NAJEMCA na własny koszt zakupi niezbędny sprzęt i urządzenia. NAJEMCA na własny koszt zaopatrzy zatrudniony przez siebie personel w odzież. W całym okresie trwania umowy NAJEMCA zapewnia we własnym zakresie niezbędną ilość sztućców, zastawy stołowej oraz innego sprzętu i urządzeń niezbędnych do przygotowywania i serwowania posiłków.

4. Uzupelnianie wyposazenia przedmiotu najmu lezy po stronie NAJEMCY. Po zakonczeniu umowy stan najmowanych pomieszczen wraz z wyposazeniem (przekazanym protokolarnie po zawarciu umowy) winien pozostawac na poziomie umozliwiajacycm nieprzerwaną kontynuację wykonywania uslug restauracyjnych, wyposazenie musi pozostawac w stanie niepogorszonym z wyjatkiem naturalnego zuzycia (nadajace sie do dalszej eksploatacji: naprawione, czyste), chyba ze wznesniej zostanie uzgodniona pomiedzy Stronami kasacja danych ruchomosci. W związku z powyższym:
 - a) w wypadku zuzycia wyposazenia, wchodzacego w sklad przedmiotu najmu, w wyniku jego normalnej eksploatacji, NAJEMCA nie bedzie zobowiazany do wymiany tego wyposazenia,
 - b) wszelkie braki i zniszczenia ponad naturalne zuzycie NAJEMCA zobowiazany jest uzupelnic na własny koszt na dzien zakonczenia umowy.
5. Najemcy przysluguje prawo zdemontowania i zabrania, po rozwiazaniu niniejszej umowy, wszelkiego sprzetu i urzadzen, ktore zostaly przez NAJEMCE nabyte i zainstalowane (nie dotyczy ust. 4b niniejszego paragrafu) przy czym czynnosci te nie moga powodowac zmiany substancji przedmiotu najmu, ani tez w jakikolwiek sposob prowadzic do utraty lub obnizenia jego wartosci uzytkowej.

§ 5

ZASADY PARKOWANIA POJAZDÓW

NAJEMCA i zatrudnieni przez niego pracownicy moga nieodplatnie korzystac z miejsc parkingowych na terenie Ośrodka wskazanych przez WYNAJMUJACEGO. Goście restauracji nie korzystajacy z noclegow w COS – OPO w Giżycku moga korzystac z platnego parkingu dozorowanego przy wjeździe do Ośrodka. Bezpłatny wjazd samochodow dostawczych na teren WYNAJMUJACEGO mozliwy jest na czas niezbedny do załadunku-rozładunku do 45 minut. NAJEMCA dopilnuje, by samochody dostawcze parkowaly tylko w wyznaczonym miejscu wskazanym przez WYNAJMUJACEGO, w sposob nie blokujacy ruchu na terenie Ośrodka. NAJEMCA zobowiazany jest do uzgodnienia z dostawcami sposobu realizacji dostaw, tak by przebiegaly one w sposob nie przeszkadzajacy gosciom hotelowym (parkowanie aut, hafas przy dostawie).

§ 6

REKLAMA I PROMOCJA

1. NAJEMCA zobowiazuje sie do oznakowania przedmiotu najmu poprzez umieszczenie estetycznych tablic przy wejsciach glownym do restauracji i wejsciu do pomieszczen gastronomicznych w hali sportowej z godzinami prowadzenia dzialalnosci w terminie 7 dni od daty uzgodnienia jej formy i tresci z WYNAJMUJACYM. Forma graficzna oraz tresc tablicy winna zostac uzgodniona w formie pisemnej lub mailem z WYNAJMUJACYM w terminie do 30 dni od dnia podpisania umowy.
2. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldow itp. na przedmiocie najmu wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJACEGO.
3. Strony ustalaja, ze wszelkie dzialania skierowane do obecnych i potencjalnych klientow restauracji podlegaja pisemnej akceptacji WYNAJMUJACEGO. Dotyczy to w szczegolnosci ustalania akcji i materialow reklamowych, promocyjnych i akcydensowych.
4. Strony ustalaja, ze reklama i promocja NAJEMCY i WYNAJMUJACEGO beda wspólnie koordynowane i prowadzone w jednolitym standardzie, kolorystyce i wyglądzie i beda dopasowane do obecnie lub w przyszlosci stosowanych materialow COS – OPO w Giżycku. Strony dopuszczaja mozliwosc promowania poprzez system nagrod w postaci bezplatnego pobytu w COS – OPO w Giżycku wraz z zapewnieniem bezplatnego wyzywienia, takie i inne formy reklamy i promocji wraz z podzialem kosztow okreslane beda w miare biezacych potrzeb odrębnymi porozumieniami w formie pisemnej.
5. Bez zgody WYNAJMUJACEGO NAJEMCA nie ma prawa zawierac zadnych umow na reklame i promocje uslug realizowanych na terenie przedmiotu najmu.
6. WYNAJMUJACY wyłacznie na czas trwania niniejszej umowy zezwala NAJEMCY na prowadzenie restauracji pod nazwa: „Restauracja OKRĄGLAK”. WYNAJMUJACY ma pelne prawo do swobodnego dysponowania nazwa „Restauracja OKRĄGLAK”. NAJEMCY przysluguje prawo uzywania innej nazwy restauracji niz nazwa „Restauracja OKRĄGLAK”.
7. Ponoszenie opłat, z tytulu praw autorskich i tantiem od rozpowszechnianej muzyki w przedmiocie najmu, odprowadzanych do ZAKS lub innych podmiotow zbiorowego dysponowania prawami autorskimi, odbędzie sie staraniem i na koszt NAJEMCY.

§ 7

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY, UBEZPIECZENIE

1. NAJEMCA zobowiazuje sie we własnym zakresie do nalezytego zabezpieczenia mienia (pomieszczenia wraz z wyposazeniem). WYNAJMUJACY nie ponosi zadnej odpowiedzialnosci za mienie znajdujace sie w najmowanych pomieszczeniach, ktore zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt NAJEMCA.

2. NAJEMCA ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone WYNAJMUJĄCEMU oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy i w tym zakresie. NAJEMCA powinien ubezpieczyć się na własny koszt od wszelkich ryzyk przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy.
3. NAJEMCA odpowiada na zasadach określonych w ust. 2 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, a także za szkody i zniszczenia dokonane przez jego pracowników, jego gości i wykonawców zleconych przez niego usług, jak za swoje własne.
4. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przedmiot najmu wraz z wyposażeniem ubezpieczony jest od ognia, innych zdarzeń losowych, kradzieży z włamaniem i rabunku oraz zdarzeń powodujących odpowiedzialność cywilną WYNAJMUJĄCEGO.

§ 8 PŁATNOŚCI

1. Z tytułu najmu części nieruchomości opisanej w § 1 ust. 3 i 4 niniejszej umowy NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz przez cały okres trwania umowy w wysokości 13.200,00 **zł netto** (słownie złotych netto: trzynaście tysięcy dwieście) plus należny podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawce. Czynsz najmu płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu.
2. Czynsz najmu płatny będzie przez NAJEMCĘ z góry do dnia 15-go każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany na fakturze wystawionej przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. W przypadku nieotrzymania faktury VAT za dany okres, NAJEMCA zobowiązany jest zgłosić ten fakt WYNAJMUJĄCEMU w formie pisemnej najpóźniej do:
 - a) 25-go dnia miesiąca, w którym następuje płatność czynszu oraz
 - b) 10-go dnia następnego miesiąca dla kosztów dostaw mediów i innych wymienionych w ust. 5 poniżej.Brak zgłoszenia oznacza, że faktura została doręczona.
4. NAJEMCA oprócz czynszu najmu zostanie obciążony przez WYNAJMUJĄCEGO kosztami za dostawy mediów i innymi kosztami związanymi z prowadzeniem działalności w wynajętych pomieszczeniach. Dla kosztów za dostawy mediów, dla których w przedmiocie najmu znajdują się urządzenia pomiarowe rozliczenie tych mediów dokonywane będzie na podstawie wskazań tych urządzeń i stawek obowiązujących u poszczególnych dostawców, z którymi WYNAJMUJĄCY ma podpisane poszczególne umowy na dostawę mediów. W przypadku mediów, dla których nie ma urządzeń pomiarowych rozliczenie będzie wykonywane ryczałtowo.
5. Do kosztów, o których mowa w ust. 4 powyżej należą:
 - a) opłaty za dostawy mediów:
 - zużycie energii elektrycznej (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata za energię elektryczną naliczana będzie wg wskazań istniejącego u WYNAJMUJĄCEGO urządzenia pomiarowego wg cen ustalonych przez dostawcę, z którym WYNAJMUJĄCY ma podpisaną umowę;
 - zużycie wody i odprowadzenie ścieków (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata odprowadzanie ścieków naliczana będzie wg wskazań istniejącego u WYNAJMUJĄCEGO urządzenia pomiarowego wg cen ustalonych przez dostawcę i dystrybutora, z którymi WYNAJMUJĄCY ma podpisane umowy;
 - zużycie wody i odprowadzanie ścieków z pomieszczeń gastronomicznych w budynku hali sportowej rozliczane będą według zryczałtowanych opłat odpowiadających wartości 100 m³ wody według aktualnie obowiązujących cen.
 - energia cieplna – zakup oleju opałowego do restauracji "Okraglak" we własnym (NAJEMCY) zakresie (do momentu doprowadzenia sieci gazowej do COS – OPO w Giżycku);
 - zużycie gazu w restauracji "Okraglak" (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu i obowiązujących cen dostawcy. Według obecnie obowiązujących warunków technicznych zapotrzebowanie na paliwo gazowe wynosi minimum: 8 000 m³/rok; 40 m³/dobę; 1 m³/godz. W późniejszym okresie istnieje możliwość zmiany ww. warunków. Dostawa gazu rozpocznie się prawdopodobnie w II kwartale 2015 roku. Opłata za gaz naliczana będzie wg wskazań urządzeń pomiarowych wg cen ustalonych przez dostawcę, z którym WYNAJMUJĄCY będzie miał podpisaną umowę;
 - koszty energii cieplnej w pomieszczeniach małej gastronomii w hali sportowej ponosi WYNAJMUJĄCY (w ramach opłaty za czynsz).W przypadku konieczności wymiany urządzeń pomiarowych koszty poniesie WYNAJMUJĄCY;
b) inne koszty związane z prowadzeniem działalności w wynajętych pomieszczeniach:

- prowizja za płatności kartami płatniczymi za usługi gastronomiczne opłacone w recepcji COS – OPO w Giżycku (z rachunkiem za nocleg) – od wartości wykonanej usługi gastronomicznej;
 - WYNAJMUJĄCY jako właściciel obiektów przeprowadzać będzie na własny koszt przeglądy (budowlane, elektryczne, kominarskie, wentylacyjne, kotła c.o., itp.) określone w art. 62 ustawy – Prawo budowlane. Zalecenia wykazane w protokołach, dotyczące eksploatacji obiektów i urządzeń wykona NAJEMCA na własny koszt;
 - WYNAJMUJĄCY przeprowadzać będzie na własny koszt przeglądy dźwigów towarowych w restauracji OKRAGLAK" oraz zapewni ich bieżącą konserwację. Zalecenia wykazane w protokołach dotyczące eksploatacji urządzeń wykona NAJEMCA na własny koszt;
 - opłaty za dezynfekcję, dezynsekcję i deratyzację w wynajmowanych pomieszczeniach ponosi NAJEMCA na własny koszt;
 - inne opłaty (np. opłaty za media nie ujęte w ust.5a, opłaty za przeglądy i konserwacje nie ujęte w ust. 5b) powstałe w trakcie działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ na terenie przedmiotu najmu.
6. Do wyżej wymienionych kosztów z ust. 5 refakturowanych przez WYNAJMUJĄCEGO doliczona będzie kwota podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.
 7. Wszelkie płatności za świadczenia (usługi i dostawy) wskazane w ust.5 powyżej, następować będą z dołu i dokonywane będą przez NAJEMCĘ miesięcznie, na podstawie faktur wystawianych przez WYNAJMUJĄCEGO, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany w fakturze, w terminie do **14 dni** od daty wystawienia faktury VAT przez WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA uiści opłaty (za świadczenia wskazane w ust.5 powyżej) dotyczące okresu najmu, nawet jeśli dokumenty finansowe ich dotyczące doręczono WYNAJMUJĄCEMU po rozwiązaniu (wygaśnięciu) umowy. Na prośbę NAJEMCY WYNAJMUJĄCY udostępni dokumenty stanowiące podstawę wyliczenia takich kosztów.
 - 7a. W uzasadnionych przypadkach uzgodnionych przez strony w formie pisemnej Zamawiający dopuszcza rozliczenie poniesionych przez Najemcę nakładów na odrębnie ustalonych zasadach.
 8. Dodatkowo NAJEMCA podpisze stosowne umowy i ponosić będzie :
 - a) opłaty za wywóz nieczystości stałych – odpadów komunalnych lub podobnych do komunalnych; NAJEMCA będzie zobowiązany do zawarcia umów zgodnie z obowiązującymi przepisami o gospodarowaniu odpadami komunalnymi. Składowanie odpadów (w szczególnie zamkniętych workach) odbywać się będzie w miejscach wyznaczonych przez WYNAJMUJĄCEGO, wyłączenie w pojemnikach dostarczonych przez świadczącego usługę wywozu nieczystości. Należy odpowiednio dostosować częstotliwość opróżniania pojemników do prowadzonej działalności. W przypadku przepełnienia pojemników i składowania odpadów poza tymi pojemnikami lub w przypadku wrzucania ich do pojemników WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA zostanie obciążony kosztem usunięcia tych odpadów oraz dodatkową ryczałtową kwotą 500 zł za każde zdarzenie;
 - b) opłaty za odbiór, transport i unieszkodliwianie odpadów innych niż komunalne (niebezpieczne lub inne niż niebezpieczne) lub podobne do komunalnych, powstałe w wyniku prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności gastronomicznej; NAJEMCA będzie zobowiązany do zawarcia umów z podmiotami świadczącymi te usługi.
 9. NAJEMCA jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu przeprowadzenia wymaganych przeglądów i dokonania odczytów liczników przez przedstawicieli WYNAJMUJĄCEGO.
 10. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji stawek czynszu:
 - a) stosownie do wysokości wzrostu rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na dzień 1 stycznia - bez konieczności sporządzania aneksu. O zmianie wysokości stawki czynszu WYNAJMUJĄCY każdorazowo zawiadomi NAJEMCĘ w formie adnotacji na fakturze. Zmiana stawek czynszu dokonywana będzie od 01 kwietnia każdego roku. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi **1 kwietnia 2019 roku**;
 - b) w przypadku wprowadzenia nowych obciążeń publiczno-prawnych.
 11. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do zmian stawek stanowiących podstawy naliczania opłat za świadczenia określone w ust.5 niniejszego paragrafu. Opłaty za świadczenia, wymienione w tym ustępie, będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od WYNAJMUJĄCEGO. W przypadku zmian cen, stanowiących podstawy naliczania opłat za świadczenia wymienione w ust.5 niniejszego paragrafu, WYNAJMUJĄCY ma prawo do zmiany opłat, w tym także ryczałtowej. Zmiany obowiązują NAJEMCĘ od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia WYNAJMUJĄCEGO.
 12. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany na fakturze.

13. W przypadku nieterminowego uiszczenia przez NAJEMCĘ zapłaty jakichkolwiek zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, WYNAJMUJĄCY naliczy odsetki ustawowe za okres opóźnienia w terminie płatności.

14. STRONY OŚWIADCZAJĄ, ŻE SĄ PŁATNIKAMI PODATKU VAT

	WYNAJMUJĄCY	NAJEMCA
o numerze identyfikacyjnym NIP:		
i numerze ewidencyjnym REGON		

NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

15. NAJEMCA bez zgody WYNAJMUJĄCEGO nie dokona potrącenia wierzytelności wynikających z tytułu umowy na świadczenie usług restauracyjnych oraz z umowy najmu.

§ 9

CZAS REALIZACJI UMOWY

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony od dnia przekazania (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO pomieszczeń, będących przedmiotem najmu wraz z wyposażeniem, do dnia 29.02.2020 r.

§ 10

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY, KARY UMOWNE

- WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - zalegania dłużej niż 30 dni z zapłatą należnego czynszu lub opłat określonych w §8 ust.5 niniejszej umowy,
 - odmowy lub braku zapłaty dokonanej zgodnie z §8 ust.10 podwyżki czynszu oraz z §8 ust.11 opłat za świadczenia określone w §8 ust.5,
 - niezgodnej z umową eksploatacji przedmiotu najmu, w szczególności eksploatacji niezgodnej z wymogami WYNAJMUJĄCEGO określonymi w niniejszej umowie, w szczególności niezgodną z §1 ust.7 niniejszej umowy,
 - utrąty pozwoleń koniecznych do wykonywania niniejszej umowy,
 - nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu (pomieszczeń oraz ruchomości) w należyłym stanie,
 - gdy pomimo pisemnego upomnienia NAJEMCA nadal używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - gdy NAJEMCA wynajął, podnajął albo udostępnił przedmiot najmu, w części lub w całości, odpłatnie lub nieodpłatnie (udostępnienie, o którym mowa w niniejszym ustępie nie dotyczy udostępniania przedmiotu najmu klientom restauracji w celach konsumpcji),
 - zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - nie poddania się rygorowi, o którym mowa w §13 ust.1 niniejszej umowy,
 - nie wpłacenia należytego zabezpieczenia umowy, o którym mowa w § 13 ust. 2 niniejszej umowy,
 - nie zapewnia przedstawicielom WYNAJMUJĄCEGO wstępu do najmowanych pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu,
 - gdy NAJEMCA prowadzi prace adaptacyjne, modernizacyjne lub remonty i nie zapewnia ciągłości świadczenia usług restauracyjnych dłużej niż 3 dni,
 - gdy trzykrotnie stwierdzono w pomieszczeniach, w których wydawane są posiłki temperaturę poniżej 18°C.,
 - gdy Najemca dopuści się innego istotnego naruszenia niniejszej umowy.
- Niniejsza umowa najmu ulega rozwiązaniu w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na świadczenie usług restauracyjnych zawartej pomiędzy WYNAJMUJĄCYM i NAJEMCĄ, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.
- WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w wypadku, gdy przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych WYNAJMUJĄCEGO.
- W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy przez WYNAJMUJĄCEGO z winy NAJEMCY – NAJEMCA jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu, jego przekazania w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację, rozliczenia się z WYNAJMUJĄCYM oraz usunięcia wszelkiego sprzętu i urządzeń stanowiących własność NAJEMCY w terminie 5 dni bez odrębnego wezwania, a na żądanie WYNAJMUJĄCEGO również do przywrócenia stanu z dnia przejęcia w tym terminie.
- W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, które są własnością NAJEMCY po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, NAJEMCA zobowiązany jest do naprawy

ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor biały farbą emulsyjną w terminie wskazanym w ust.4.

6. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust.4 WYNAJMUJĄCY obciąży NAJEMCĘ opłatą w wysokości trzykrotnej stawki czynszu miesięcznie proporcjonalnie do czasu całkowitego opuszczenia przedmiotu najmu wraz z opłatami za dostawy mediów i inne wskazane w §8.
7. Jeżeli NAJEMCA w przypadku adaptacji, modernizacji, remontu przedmiotu najmu nie zapewni ciągłości świadczenia usług gastronomicznych zaptaci WYNAJMUJĄCEMU karę umowną w wysokości 1.000 zł za każdy dzień braku realizacji świadczeń.
8. Jeżeli NAJEMCA nie dostosuje częstotliwości opróżniania pojemników z odpadami do prowadzonej działalności, a w związku z tym w przypadku przepełnienia pojemników i składowania odpadów poza tymi pojemnikami lub w przypadku wrzucania ich do pojemników WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA zostanie obciążony kosztem usunięcia tych odpadów oraz dodatkową ryczałtową kwotą 500 zł za każde zdarzenie.
9. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do naliczenia NAJEMCY kary umownej za rozwiązanie niniejszej umowy przez WYNAJMUJĄCEGO z przyczyn leżących po stronie NAJEMCY lub odstąpienie od niniejszej umowy przez NAJEMCĘ w wysokości **50.000 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
10. Wszelkie kary wynikające z niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY ma prawo zsumować i potrącić z należności wobec NAJEMCY wynikających z umowy na świadczenia usług restauracyjnych nr z dnia..... lub wpłaconej przez NAJEMCĘ kaucji.
11. WYNAJMUJĄCY ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

§ 11

ZAWIESZENIE OBOWIĄZKU ZAPŁATY CZYNSZU

1. W przypadku:
 - a) wykonywania przez WYNAJMUJĄCEGO prac budowlanych wynikających z odrębnych przepisów, koniecznych do utrzymania obiektu w należytym stanie technicznym, powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności,
 - b) usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności,NAJEMCY nie przysługują w przypadkach wymienionych w pkt. a i b żadne roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO.
2. W przypadkach określonych w pkt. 1a i 1b nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez NAJEMCĘ za okres zawieszenia działalności. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO od dnia wznowienia działalności proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.

§ 12

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. Zwrot przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie takiego samego protokołu zdawczo-odbiorczego jak w § 1 ust.5, w którym określone zostaną stan przedmiotu najmu i wyposażenia, a także wszelkie uszkodzenia i braki obciążające NAJEMCĘ.
2. Brak stawiennictwa NAJEMCY w uzgodnionym terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego przy zwrocie przedmiotu najmu uprawnia WYNAJMUJĄCEGO do jednostronnego sporządzenia protokołu.
3. W przypadku nie przywrócenia przez NAJEMCĘ stanu z dnia przejęcia (naprawy lub odkupienia) przekazanych protokolarnie pomieszczeń i wyposażenia w terminie 7dni po rozwiązaniu niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY upoważniony jest do wykonania prac naprawczych, remontowych lub odkupienia brakującego mienia na koszt i ryzyko NAJEMCY, po uprzednim wezwaniu NAJEMCY do usunięcia stwierdzonych przy protokolarnym przekazaniu szkód.

§ 13

ZABEZPIECZENIE NALEŻYTEGO WYKONANIA UMOWY

1. NAJEMCA zobowiązuje się **w terminie 14 dni** od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego (sporządzonego na własny koszt) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, co do obowiązku zapłaty czynszu najmu pomieszczeń, o którym mowa w § 8 ust. 1 niniejszej umowy, do kwoty stanowiącej sumę miesięcznych czynszów najmu za cały okres obowiązywania tejże umowy, w trybie art. 777 § 1 pkt. 4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 459 z późn. zm.). Do wystąpienia

z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu WYNAJMUJĄCY uprawniony będzie w terminie trzech lat od daty wymagalności ostatniej raty czynszu.

2. Najemca wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy **w wysokości 25.000 zł** (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy złotych) w formie Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę (w szczególności: na pokrycie kar umownych, opłat za świadczenia wskazane w § 8 ust. 5, przywrócenie do stanu z dnia przejęcia przedmiotu najmu z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które WYNAJMUJĄCY nie wyraził zgody).
3. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy pomniejszone o ewentualne potrącenia zostanie zwrócone w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia upływu terminu zakończenia umowy najmu, po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Wykonawcę.

§ 14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmian, o których mowa w **§ 8 ust 10 i ust.11** niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCA oświadcza, że adres:, traktuje jako adres do doręczeń. W razie jego zmiany, czy też zmiany organizacyjnej prowadzonej działalności NAJEMCA zobowiązuje się do przestania WYNAJMUJĄCEMU pisemnej informacji, w terminie 7 dni od daty zaistnienia tych faktów. W razie niemożliwości doręczenia przesyłek na wskazany adres z powodu ich nie podjęcia w terminie lub z innych przyczyn nie leżących po stronie WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA wyraża zgodę na zastosowanie domniemania, że przesyłka została doręczona po 3 dniach kalendarzowych od daty jej nadania listem poleconym.
5. Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:
 - a) Załącznik nr 1 - opis przedmiotu najmu wraz z planem sytuacyjnym przedmiotu najmu;
 - b) Załącznik nr 2 - szczegółowy wykaz wyposażenia przedmiotu najmu;

§ 15

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla NAJEMCY, dwa egzemplarze dla WYNAJMUJĄCEGO.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA