

Umowa najmu nr/GŻ/N/2018

zawarta w dniu w Giżycku, pomiędzy:
Centralnym Ośrodkiem Sportu - Ośrodkiem Przygotowań Olimpijskich w Giżycku (11-500,
ul. Moniuszki 22, posiadającym numery: NIP 701-027-39-50 i Regon - EKD 142733356 – 93.11.Z,
zwanym dalej „**Wynajmującym**”

reprezentowanym przez:

Dorotę Sinkiewicz – Głównego Księgowego COS-OPO w Giżycku

a

.....
.....
z siedzibą zarejestrowaną
.....
pod numerem
posiadającym NIP, REGON,
zwanym dalej „**Najemcą**”,

wybrany w wyniku przeprowadzonego w dniu2018 r. przetargu ofertowego na najem
obiektu baru przy porcie na prowadzenie działalności gastronomicznej.

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest najem w okresie **od dnia zawarcia umowy do dnia 30.09.2018 r.** obiektu baru przy porcie o powierzchni 78 m² z wiatą o powierzchni 27 m² i z terenem przyległym w promieniu 25 m (na rozstawienie parasoli i ław) na terenie COS - OPO w Giżycku, 11-500 Giżycko, ul. Moniuszki 22 (dalej „lokal” lub „przedmiot najmu”), w celu prowadzenia działalności gastronomicznej tzw. małej gastronomii. Teren na rozstawienie parasoli i ław musi być ogrodzony przez **Najemcę**. **Najemca** oświadcza, że jest mu znany stan techniczny lokalu oraz że nie zgłasza do niego uwag ani zastrzeżeń.
2. Załącznik do umowy zawiera mapę z zaznaczonym wynajmowanym lokalem wraz z przyległym terenem.
3. **Najemca** zorganizuje i będzie prowadził działalność gastronomiczną w opisanym w pkt 1 lokalu zgodnie z posiadanymi uprawnieniami, zezwoleniami i obowiązującymi w tym zakresie przepisami, jak również zgodnie z obowiązującymi na terenie COS - OPO w Giżycku regulaminami i przepisami porządkowymi.
4. Przekazanie i zwrot lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez obie Strony,
5. Przekazanie lokalu Najemcy w związku z zawarciem Umowy nastąpi w terminie do dnia 2018 r. Z dniem przekazania lokalu na Najemcę przechodzi odpowiedzialność za szkody w lokalu przekraczające zwykły stopień zużycia lokalu związany z prowadzeniem działalności gastronomicznej wskazanej w ust. 1.
6. Zwrot lokalu Wynajmującemu nastąpi najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania Umowy.
7. **Wynajmujący** oświadcza, że posiada tytuł prawny do wynajmowanego lokalu.

§ 2.

1. Ustala się czynsz miesięczny najmu w wysokości **netto** zł + 23 % VAT tj. **zł brutto** (słownie złotych brutto:).
2. Czynsz najmu płatny będzie z góry do 15 dnia każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie wystawionej faktury VAT.
3. Czynsz najmu za niepełny miesiąc będzie liczony proporcjonalnie do okresu trwania umowy w tym miesiącu.
4. Zapłata następuje w dniu uznania konta **Wynajmującego**.
5. Od nieterminowej zapłaty należności naliczone będą odsetki ustawowe.

6. Prócz czynszu miesięcznego najmu Najemca zobowiązany jest ponosić we własnym zakresie opłaty z tytułu świadczeń o których mowa w § 3 ust. 5-6 .

§ 3.

1. **Najemca** zobowiązuje się do używania przedmiotu umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegania regulaminu wewnętrznego COS - OPO w Giżycku (niezakłócanie porządku, ciszy nocnej itp.), pod rygorem rozwiązania umowy natychmiastowo bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy. .
2. Punkt gastronomiczny w lokalu czynny będzie codziennie (7 dni w tygodniu) w okresie sezonu letniego określonego w § 1 ust. 1.
3. Samochody dostarczające towar do lokalu mogą poruszać się po terenie COS-OPO w Giżycku od godziny 7⁰⁰ do godziny 10⁰⁰.
4. **Najemca** zobowiązuje się do zainstalowania (po przekazania lokalu) i likwidacji na własny koszt dodatkowych urządzeń wykorzystywanych do prowadzenia działalności w lokalu w okresie obowiązywania niniejszej umowy.
5. Koszty gazu (butlowy), wywozu nieczystości, sprzątnięcia posesji i części wspólnych, ubezpieczenia majątku **Najemcy** znajdującego się w barze pokrywa **Najemca** we własnym zakresie.
6. Zużycie energii elektrycznej rozliczane będzie na podstawie odczytu z licznika według cen ustalonych przez dostawcę energii, na podstawie faktur VAT wystawianych przez **Wynajmującego** w terminie określonym w fakturach.
7. W przypadku zwłoki w uiszczaniu opłat czynszu lub zapłaty za świadczenia, o których mowa w pkt 6 co najmniej 1 (jeden) miesiąc, **Wynajmujący** może rozwiązać umowę natychmiastowo bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy.

§ 4.

1. **Najemca** powinien wykonywać swoje prawo zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki i dokonywać konserwacji przedmiotu najmu we własnym zakresie i na własny koszt, tak aby zachować przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.
2. Wszystkie prace adaptacyjne lub nakłady w przedmiocie najmu wynikające z potrzeb **Najemcy** wymagają uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego**. **Najemca** wykona je na własny koszt. Po zakończeniu umowy przechodzą one na własność **Wynajmującego**. **Najemca** zrzeka się dochodzenia zwrotu nakładów na te adaptacje w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.
3. **Najemca** może dokonywać remontów przedmiotu najmu w zakresie uprzednio uzgodnionym i zatwierdzonym na piśmie przez **Wynajmującego**. W takiej sytuacji strony dopuszczają kompensatę należności z tego tytułu za zgodą obu Stron wyrażoną na piśmie.
4. Odbiór zrealizowanych prac określonych w ust. 3 od **Najemcy** przez **Wynajmującego** nastąpi protokołarnie, czego dowodem będzie podpisany przez obie Strony protokół odbioru.
5. Bez uprzedniej, pisemnej zgody **Wynajmującego** **Najemca** nie może oddawać w najem, dzierżawę, bezpłatne użytkowanie lub w jakiegokolwiek innej formie w całości lub części przedmiotu najmu osobom trzecim, pod rygorem rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie Najemcy.
6. **Najemca** zobowiązany jest do:
 - a) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, sanitarnych i bhp,
 - b) zabezpieczenia i ubezpieczenia własnego mienia,
 - c) stosowania się do uwag i zaleceń **Wynajmującego**,
 - d) utrzymania w czystości i sprzątnięcia terenu w promieniu 25 m wokół wynajmowanego obiektu,
 - e) zapewnienia pełnego bezpieczeństwa osobom trzecim znajdującym się na terenie przedmiotu najmu w okresie trwania umowy,
 - f) pełnego pokrycia ewentualnie powstałych strat i uszkodzeń na terenie przedmiotu najmu oraz usunięcie ich na własny koszt,
 - g) dbania o estetykę wynajmowanego obiektu i terenu wokół niego.

§ 5.

1. **Wynajmujący** nie ponosi żadnej odpowiedzialności za ewentualne szkody i wypadki, jakie mogą wydarzyć się na terenie przedmiotu najmu w okresie trwania umowy lub w związku z prowadzeniem przez **Najemcę** działalności.
2. W przypadku zgłoszenia jakichkolwiek roszczeń powstałych w związku z realizowaniem przez **Najemcę** działalności w stosunku do **Wynajmującego** przez osoby trzecie, **Najemca** zobowiązuje się we własnym zakresie do pokrycia wszelkich zgłoszonych roszczeń.
3. W przypadku, gdy **Wynajmujący** poniesie jakiekolwiek koszty związane z roszczeniami zgłoszonymi wobec niego w okolicznościach określonych w poprzednim ustępie, **Najemca** zobowiązany jest do dokonania zapłaty na rzecz **Wynajmującego** kwoty równej poniesionym kosztom.

§ 6.

1. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń **Wynajmującego** z tytułu umowy **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** kaucję w wysokości **1 000,00 zł** (słownie złotych: jeden tysiąc złotych), w terminie do dnia przekazania lokalu **Najemcy** w związku z zawarciem umowy. W przeciwnym razie **Wynajmujący** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
2. Kaucję **Najemca** zapłaci przelewem na konto **Wynajmującego** nr: **08 1130 1017 0020 1470 8620 0017**.
3. Kaucja zostanie zwrócona **Najemcy** w terminie 30 dni do daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod warunkiem zwrotu **Wynajmującemu** lokalu, uporządkowanego i opróżnionego z rzeczy i sprzętów wniesionych do lokalu przez **Najemcę** z tym zastrzeżeniem, że **Wynajmujący** ma prawo z niej potrącić ewentualne wierzytelności przypadające mu od **Najemcy** z tytułu umowy.

§ 7.

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony **od dnia zawarcia umowy do dnia 30.09.2018 r.**
2. Każda ze stron ma prawo rozwiązać umowę za uprzednim 30 dniowym okresem wypowiedzenia, przy czym nie przewiduje się zwrotu wpłaconego czynszu.
3. W przypadku rozwiązania umowy przez jedną ze stron w sposób przewidziany w ust. 2 **Najemca** zobowiązuje się zwrócić **Wynajmującemu** przedmiot najmu uporządkowany i opróżniony z rzeczy i sprzętów wniesionych do lokalu przez **Najemcę** oraz w stanie nie pogorszonym (jak sprzed okresu najmu), jeżeli strony nie porozumieją się inaczej.
4. **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez **Najemcę** oraz gdy w przypadku zajścia okoliczności niezależnych od **Wynajmującego**, dalsze wykonywanie umowy jest niemożliwe.
5. **Za rażące** naruszenie postanowień niniejszej umowy, o którym mowa w ust. 4 uważa się w szczególności nie wpłacenie w terminie jednej należności z tytułu najmu, używanie **przedmiotu** najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, bądź oddawanie go do używania innym osobom bez zgody **Wynajmującego**, a także zaniedbywanie przez **Najemcę** przedmiotu najmu do tego stopnia, że przedmiot ten zostanie narażony na szkodę lub utratę.
6. **Najemca** nie może prowadzić na terenie **Wynajmującego** działalności gospodarczej innej niż wskazana w § 1 ust. 1 lub działalności promocyjnej innej niż dotyczącej obiektu baru przy porcie. Nie może podejmować działań sprzecznych z zadaniami COS oraz konkurencyjnych do działalności COS. W przeciwnym razie **Wynajmujący** może rozwiązać umowę natychmiastowo bez wypowiedzenia z przyczyn leżących po stronie **Najemcy**.
7. **Wynajmujący** zastrzega sobie prawo przeprowadzania kontroli przedmiotu najmu w terminie przez siebie wybranym, o czym poinformuje **Najemcę** na piśmie lub za pomocą poczty elektronicznej. **Najemca** ma prawo wziąć udział w kontroli przedmiotu najmu.
8. Po wygaśnięciu niniejszej umowy, jej rozwiązaniu bądź wypowiedzeniu **Najemca** zwróci nie później niż w ostatnim dniu trwania umowy przedmiot najmu **Wynajmującemu** uporządkowany i opróżniony z rzeczy i sprzętów wniesionych do lokalu przez **Najemcę** oraz w stanie nie pogorszonym. W przypadku zwłoki **Najemcy** w uporządkowaniu lub opróżnieniu lokalu albo w przywróceniu lokalu do stanu poprzedniego **Wynajmujący** ma prawo zlecić

osobie trzeciej wykonanie zastępcze tych czynności na koszt i ryzyko Najemcy, po pisemnym powiadomieniu Najemcy.

9. **Wynajmujący** obciąży **Najemcę** kwotą w wysokości dwukrotnego czynszu brutto określonego w § 2 ust. 1 w sytuacji bezumownego korzystania przez Najemcę z lokalu lub nie wydania przez **Najemcę** przedmiotu najmu po zakończeniu umowy za każdy rozpoczęty miesiąc po upływie terminu do zwrotu Lokalu.

§ 8.

1. Osobą odpowiedzialną za realizację przedmiotu umowy ze strony **Wynajmującego** jest Pan/i – tel., e-mail
2. Osobą odpowiedzialną za realizację przedmiotu umowy ze strony **Najemcy** jest Pan/Pani - tel. e-mail

§ 9.

Strony wskazują adresy do korespondencji i zobowiązują się informować o wszelkich zmianach adresowych w terminie 7 dni pod rygorem uznania wysłanej korespondencji ze skutkiem doręczenia:

Wynajmujący:

Centralny Ośrodek Sportu - Ośrodek Przygotowań Olimpijskich w Giżycku, 11-500 Giżycko, ul. Moniuszki 22

Najemca:

.....
.....

§ 10.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy mogą nastąpić jedynie w formie pisemnej, w postaci aneksu podpisanego przez obie strony.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Strony zobowiązują się udzielać sobie wzajemnej pomocy przy wykonywaniu ich obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
4. Ewentualne spory wynikające z niniejszej umowy strony będą rozstrzygać w drodze negocjacji, zaś w przypadku braku porozumienia spory te rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 11.

Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA