



Załącznik nr 3

UMOWA

zawarta w dniu roku w Tychach, pomiędzy:
Gminą Miasta Tychy, al. Niepodległości 49, 43-100 Tychy, NIP: 646-00-13-450, Miejskim Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Tychach, al. Piłsudskiego 12, 43-100 Tychy, zwanym dalej **Wynajmującym**, reprezentowanym przez:

Marcina Staniczka – Dyrektora Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji,

a,

....., z siedzibą w, przy
ul., o numerze NIP:,
REGON:, zwanym dalej **Najemcą**, reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada:

1. w trwałym zarządzie nieruchomości zabudowaną pod nazwą Stadion Zimowy w Tychach przy ul. Gen. De. Gaulle'a 2, 43-100 Tychy, na której to znajduje się Lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu, znajdujący się na poziomie 3.
2. decyzję nr 37/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomości z zasobu gminy - nr działki 1474/32.

§ 2

Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze na podstawie niniejszej umowy w najem Lokal, o którym mowa w § 1 z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie usług gastronomicznych, o łącznej powierzchni 134,00 m².

§ 3

Najemca zobowiązuje się na swój koszt do:

1. Uzyskania i posiadania wszelkich prawem przewidzianych pozwoleń i zezwoleń koniecznych do prowadzenia w przedmiotowym lokalu określonej działalności gospodarczej,
2. Bieżących remontów Lokalu,
3. Uiszczania miesięcznej opłaty czynszowej za wynajęty Lokal,
4. Uiszczania miesięcznej dodatkowej opłaty czynszowej za zużycie energii elektrycznej,
5. Uiszczania opłaty za zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków,
6. Dzierżawy/kupna pojemnika na śmieci oraz ich wywozu,
7. Utrzymania czystości oraz zabezpieczeniem p.poż. w lokalu (dot. urządzeń i ich przeglądów).

§ 4

1. Ustala się miesięczną stawkę czynszu w wysokości **zł brutto** (słownie złotych:) za 1 m² powierzchni wskazanej w § 2 niniejszej umowy , która została określona na podstawie przeprowadzonego przetargu ustnego na najem Lokalu użytkowego znajdującego się w budynku Stadionu Zimowego w Tychach przy ul. ul. Gen. De. Gaulle'a 2 (MOSiR.DZP.PN.203.01.2017).
2. Najemca, oprócz czynszu wskazanego w ust. 1 niniejszego paragrafu, zobowiązany jest płacić w stosunku miesięcznym dodatkową opłatę czynszową za korzystanie z energii elektrycznej zgodnie z comiesięcznym odczytem licznika, obliczaną wg stawki wskazanej na ostatniej fakturze jaką Wynajmujący otrzyma od dostawcy.
3. Opłata określona w ust. 1 zostanie proporcjonalnie pomniejszona w okresie wyłączenia z eksploatacji obiektu przez okres dłuższy niż trzy dni.
4. W okresie wskazanym w ust. 3 niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązany będzie do uiszczenia dodatkowej opłaty czynszowej za podatek od nieruchomości zgodnie ze stawkami wskazanymi w obowiązującej Uchwale Rady Miasta Tychy w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości obowiązujących na terenie Gminy Tychy.
5. Opłata czynszowa będzie corocznie podwyższana o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem.
6. Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat w terminie wskazanym na fakturze przelewem na konto Wynajmującego.
7. Strony ustalają jako datę zapłaty dzień uznania na rachunku bankowym Wynajmującego.
8. W razie opóźnienia w uiszczaniu należności, o których mowa niniejszym paragrafie, Wynajmujący naliczy odsetki w oparciu o ustawę z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 684)

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za wywóz śmieci oraz dzierżawę/kupno pojemników. Opłaty te Najemca uiszczał będzie, na podstawie odrębnych umów zawartych przez siebie z odpowiednimi firmami.
2. Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłaty za zużycie wody i odprowadzenie ścieków. Opłaty te Najemca uiszczał będzie na podstawie odrębnych umów zawartych pomiędzy Wynajmującym, Najemcą i odpowiednimi firmami dostarczającymi wodę i odprowadzającymi ścieki. Najemca zobowiązany jest do zamontowania liczników wody na swój wyłączny koszt.
3. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia kopii umów, o których mowa w ust. 1 i 2 kierownikowi obiektu, w terminie 21 dni od dnia ich zawarcia, z zastrzeżeniem, że zwarcie umów, o których mowa w niniejszym paragrafie nie może nastąpić później niż 30 dni od zawarcia niniejszej umowy.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu określonego w § 2 umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonania remontu/modernizacji Lokalu oraz przystosowania go do prowadzenia działalności gastronomicznej wyłącznie na swój własny koszt, bez możliwości żądania od Wynajmującego zwrotu poniesionych nakładów również po zakończeniu umowy na zasadach określonych w § 7 ust. 2,3,5, i 7 Umowy najmu, na co Najemca wyraża zgodę. Przystosowanie lokalu użytkowego nastąpi najpóźniej do 3 miesięcy od daty zawarcia umowy najmu.
3. W przypadku nie przystosowania lokalu w terminie określonym w ust. 2 stosuje się § 7 ust. 3 lit. d.
4. Najemca zobowiązuje się wyłącznie na własny koszt do wykonywania prac konserwacyjnych i remontów/modernizacji bieżących Lokalu oraz urządzeń i wyposażenia lokalu, w celu zapewnienia dobrego stanu technicznego.

5. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej przez cały okres obowiązywania umowy, z wyłączeniem przerw w eksploatacji obiektu trwających ponad 3 dni. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu oraz rodzaju prowadzonej działalności.
6. Wynajmujący zastrzega, iż w przypadku rozgrywanych na Stadionie Zimowym meczy play – off z udziałem pierwszej drużyny w każdym sezonie oraz meczy pucharowych w tym krajowych i zagranicznych z udziałem pierwszej drużyny, Najemca udostępni lokal spółce Tyski Sport S.A. Wynajmujący zastrzega, iż liczba udostępnień lokalu nie będzie wyższa niż 10 w każdym roku.
7. Wynajmujący zastrzega, iż udostępnienie lokalu spółce Tyski Sport S.A. nie zwalnia Wynajmującego z miesięcznej opłaty czynszu.
8. W czasie trwania umowy najmu, Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za zabezpieczenie Lokalu od wszystkich możliwych ryzyk (kradzież, wandalizm, pożar itp.).
9. Najemca ponosi odpowiedzialność za wyposażenie i majątek Lokalu użytkowego będącego przedmiotem niniejszej umowy.
10. Wszelkie zmiany, przeróbki i przebudowy, modernizacja Lokalu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Koszty ewentualnych zmian, przeróbek i przebudowy Lokalu w czasie trwania umowy najmu ponosi wyłącznie Najemca i nie podlegają one zwrotowi również po zakończeniu umowy na zasadach określonych w § 7 ust. 2, 3, 5 i 7 Umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
11. Najemca odpowiada za przestrzeganie przepisów p.poż. i sanitarno-higienicznych na terenie Lokalu użytkowego.
12. Każdorazowe zamieszczenie reklamy punktu gastronomicznego na szybach Lokalu oraz jej forma musi uzyskać akceptację Wynajmującego.
13. Szczegółowy zakres obowiązków Najemcy został ujęty w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia roku do dnia roku.
2. Po zakończeniu okresu trwania umowy o którym mowa w ust. 1 powyżej, najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów o których mowa w § 3 i 6 Umowy, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Wynajmującemu służy prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, za wcześniejszym uprzedzeniem i udzieleniem miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - b. oddania przedmiotu najmu w poddzierżawę, podnajem albo do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - c. używania przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem.
 - d. nie przystosowania lokalu do prowadzenia usług gastronomicznych w terminie 3 miesięcy od daty zawarcia umowy.
4. Jeżeli umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7 ust. 3 umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, o których mowa w § 3 i 6, na co Najemca wyraża zgodę.
5. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku uchylecia Decyzji nr 37/14 Prezydenta Miasta Tychy z dnia 18 czerwca 2014 r. w sprawie ustanowienia trwałego zarządu na nieruchomości z zasobu gminy – nr działki 1474/32.
6. Jeżeli umowa najmu zostanie rozwiązana przez Wynajmującego w trybie określonym w § 7 ust. 5 umowy najmu, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, o których mowa w § 3 i 6 umowy, na co najemca wyraża zgodę.
7. Najemcy przysługuje prawo rozwiązania umowy, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu

wypowiedzenia.

8. Jeżeli umowa najmu rozwiązana zostanie przez Najemcę, zgodnie z ust. 7 powyżej, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych jakichkolwiek nakładów w okresie trwania umowy, o których mowa w § 3 i 6 umowy, na co najemca wyraża zgodę.

§ 8

1. W razie rozwiązania umowy najmu Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym nie później jednak niż w terminie 7 dni od daty rozwiązania tej umowy na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego.
2. W przypadku nie dotrzymania terminu, o którym mowa w § 8 ust. 1 umowy najmu, Wynajmujący po upływie 7 dni bez uprzedniego wezwania Najemcy do zwrotu przedmiotu najmu, może dokonać przejęcia Lokalu, w formie sporządzonego jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego, przy udziale powołanej przez siebie co najmniej 3 osobowej komisji. Najemca oświadcza, że wyraża zgodę na powyższą formę zwrotu Lokalu oraz wyraża zgodę na wejście do Lokalu przez Wynajmującego, w sposób przez niego uznany za najbardziej właściwy celem sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 9

Najemca nie jest odpowiedzialny za zużycie Lokalu, będące wynikiem prawidłowego używania.

§ 10

Po zakończeniu trwania umowy Wynajmujący może według własnego wyboru:

1. Przejąć wynajmowany Lokal,
2. Żądać przywrócenia do stanu pierwotnego wynajmowanego Lokalu.

§ 11

Umowa najmu może zostać przedłużona o kolejne 5 lat, pod warunkiem przestrzegania przez Najemcę warunków umowy. Przedłużenie może nastąpić na podstawie właściwych przepisów obowiązującego prawa.

§ 12

1. Najemca nie może potrącić z czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy żadnych kwot związanych z roszczeniami, jakie ma przeciwko Wynajmującemu, z wyjątkiem tych, które zostały zasądzone prawomocnym orzeczeniem Sądu Powszechnego lub uzgodnione przez Strony na piśmie do potrącenia pod rygorem nieważności dokonania takiego potrącenia.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek uszkodzenia instalacji związane z dostarczeniem mediów do Lokalu lub zakłócenia ich działania spowodowane przyczynami nie leżącymi po stronie Wynajmującego, w szczególności siłą wyższą lub przez niezależnych dostawców (np. wody, energii elektrycznej).
3. Wszelka korespondencja pomiędzy Stronami będzie prowadzona w formie pisemnej na adresy podane poniżej. Strony mają obowiązek informowania się nawzajem o wszelkich zmianach adresu siedziby, adresu mailowego oraz numerów telefonów. Jeżeli Strona nie wykona tego zobowiązania, list przesłany na ostatni adres znany drugiej Stronie uważa się za skutecznie doręczony:
 - a. Wynajmujący: adres korespondencyjny: adres e-mail:, tel.:
 - b. Najemca: adres korespondencyjny: adres e-mail: tel.:
4. Osobami odpowiedzialnymi za nadzór nad wykonywaniem przedmiotu umowy są:
 - a. Ze strony Wynajmującego - pan/i, tel., adres e-mail:

b. Ze strony Najemcy – pan/i, tel., adres e-mail:
.....

5. Umowa stanowi całość porozumienia Stron i zastępuje wszelkie wcześniejsze pisemne lub ustne porozumienia pomiędzy Stronami, ogólne warunki umów którejkolwiek ze Stron nie znajdują zastosowania.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, że Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy określonej liczby klientów ani dochodów ze sprzedaży w związku z niniejszą Umową.
7. Wszelkie spory wynikłe ze stosowania niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe miejscowo dla siedziby Wynajmującego.
8. Nieważność jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy nie będzie mieć wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy.
9. Protokół zdawczo – odbiorczy Lokalu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
10. Wszelkie załączniki wymienione w niniejszej Umowie stanowią jej integralną część i stosuje się do nich postanowienia niniejszej Umowy.
11. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy będą wymagały zgody obu Stron w formie aneksu pod rygorem nieważności.
12. Do spraw nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz Zarządzenia Prezydenta Miasta Tychy.
13. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach - w tym dwa dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

kontrasynata finansowa

Radca Prawny

Kierownik obiektu

SZCZEGÓŁOWY ZAKRES OBOWIĄZKÓW NAJEMCY

I. Postanowienia ogólne:

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu użytkowego w należyтым stanie i korzystania z niego w sposób nie utrudniający funkcjonowania obiektu Stadionu Zimowego.
2. Najemca zobowiązany jest dbać o wynajmowany Lokal użytkowy i jego otoczenie oraz chronić go przed dewastacją. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za działanie i zachowanie osób trzecich współdziałających z Najemcą lub na jego polecenie wykonujących usługę.
3. Najemca zobowiązany jest do wyremontowania i zagospodarowania lokalu użytkowego wraz z wykonaniem węzła sanitarnego, z zastrzeżeniem, że wymagane prace remontowe nie będą wymagały uzyskania pozwolenia na budowę oraz muszą być zaakceptowane przez projektanta modernizacji obiektu Stadion Zimowy.
4. Najemca zobowiązany jest do zamontowania na urządzeniach sanitarnych odprowadzających ścieki kuchenne osadniki i filtry tłuszczów zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W przypadku awarii lub nagłych wypadków należy zawiadomić Najemcę, w osobie kierownika obiektu lub w razie potrzeby zawiadomić odpowiednie służby takie jak: straż pożarna, pogotowie energetyczne, pogotowie gazowe, policja.
6. Najemca zobowiązany jest do naprawy na własny koszt wszelkich szkód powstały z jego winy lub z winy współużytkowników (pracowników, klientów itp.).
7. Najemca będzie utrzymywać wynajmowany Lokal oraz pomieszczenia przynależne i zaplecze w należyтым stanie technicznym i sanitarnym dbając o czystość i porządek.
8. Odpady komunalne mają być wyrzucane wyłącznie do pojemników Najemcy.
9. Do przenoszenia ciężkich przedmiotów Najemca zobowiązany jest stosować wózek na gumowych kołach.

II. Wykonanie drobnych napraw i odnowienia pomieszczenia:

1. Naprawa podłóg polegająca na uzupełnieniu bądź usuwaniu niewielkich uszkodzeń.
2. Dopasowanie i naprawa stolarki drzwiowej bez konieczności wymiany.
3. Naprawa i wymiana okuć oraz zamków drzwiowych.
4. Naprawa odbiorczych urządzeń wodociągowo - kanalizacyjnych w pomieszczeniu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych elementów (np. wymiana kranów, baterii, pływaków, desek sedesowych itp.).
5. Usuwanie zatkania przewodów odpływowych do urządzeń sanitarnych (np. zlewów umywalek, mis klozetowych itp.).
6. Naprawa i wymiana osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej lokalu (np. przełączników, wyłączników, gniazdek, bezpieczników itp. - bez wymiany przewodów).

III. Obowiązki Najemcy w zakresie odnawiania Lokalu przynależnych do niego pomieszczeń:

1. Malowanie sufitów, ścian wraz z usuwaniem drobnych uszkodzeń tynków.
2. Malowanie drzwi, rur, a także innych urządzeń malowanych farbą olejną w celu zabezpieczenia przed korozją.

IV. Postanowienia końcowe:

1. Utrudnienie lub uniemożliwienie wypełniania obowiązków zawodowych (przeglądy ppoż., elektryczne) osobom działającym w imieniu MOSiR Tychy jest niedozwolone.

2. Najemca odpowiada za prawidłowy, zgodny z przepisami stan BHP i p.poż wynajmowanego Lokalu i użytkowanych urządzeń odpowiednio do prowadzonej działalności i na żądanie MOSiR Tychy przedłoży na tę okoliczność stosowane dokumenty (protokoły z przeglądów wskazanych w pkt. 1).
3. Obowiązki określone w punkcie II - III niniejszego załącznika, Najemca winien wykonać przed oddaniem Lokalu użytkowego, po zakończeniu trwania stosunku najmu.
W przypadku nie wywiązania się z wymienionych postanowień MOSiR Tychy służy prawo zastępczego wykonania robót na koszt Najemcy.
4. Najemca ma prawo korzystania z wynajmowanego Lokalu 7 dni w tygodniu, w godzinach od 8:00 do 00:00. Klienci Najemcy muszą opuścić Lokal najpóźniej do godziny 00:00, pracownicy Najemcy do godziny 00:15. Po uzyskaniu zgody kierownika obiektu, Najemca może organizować imprezy okolicznościowe po godzinie 00:00, z jednoczesnym zapewnieniem własnej ochrony.
5. Pracownikiem ochrony Najemcy musi być pracownik firmy ochraniającej obiekt Stadion Zimowy w czasie trwania niniejszej umowy.