

Załącznik nr 3
do Regulaminu konkursu ofert na najem pomieszczeń w
budynku obsługi turystycznej oraz wiaty turystycznej na
terenie Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego „Dzikowiec” z
przeznaczeniem na prowadzenie działalności
gastronomicznej

**UMOWA NR /OSIR/2021
O NAJEM LOKALU**

zawarta w dniu września 2021 r. pomiędzy:

GMINĄ MIASTO BOGUSZÓW-GORCE, 58-370 Boguszów-Gorce, pl. Odrodzenia 1, NIP 8862572804,
w imieniu której działa **OŚRODEK SPORTU I REKREACJI W BOGUSZOWIE-GORCACH, 58-371 Boguszów-
Gorce ul. Olimpijska 1**, reprezentowany przez:
Rafała Wiernickiego – Dyrektora

adres poczty elektronicznej do doręczeń: biuro@osir-boguszow.eu, zwany dalej **Wynajmującym**,

a

.....
z siedzibą w wpisaną do Krajowego Rejestru
Sądowego przez Sąd Rejonowy..... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego
pod nr....., numer identyfikacji podatkowej NIP, REGON
..... w imieniu i na rzecz której działa/działają:

..... -
..... -
..... -

adres poczty elektronicznej do doręczeń@.....
zwaną w dalszej części umowy **Najemcą**,

zwanym dalej łącznie Stronami.

W wyniku rozstrzygnięcia postępowania konkursowego ofert na najem pomieszczeń oraz wiaty turystycznej na terenie Ośrodka Sportowo-Rekreacyjnego „Dzikowiec” w Boguszowie-Gorcach, ul. Sportowa 2, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, Strony zawierają niniejszą umowę:

§ 1. Opis przedmiotu najmu i warunki prowadzenia działalności

1. Wynajmujący oświadcza, że posiada w trwałym zarządzie, na podstawie Decyzji nr 1/2020 Burmistrza Miasta Boguszowa-Gorc z dnia 30 czerwca 2020 r., nieruchomość zabudowaną, położoną w Boguszowie-Gorcach, przy ul. Sportowej 2 – Ośrodek Sportowo-Rekreacyjny „DZIKOWIEC” (dalej: „Ośrodek”), na terenie którego znajduje się lokal i wiaty turystyczna, będące przedmiotem najmu.
2. Przedmiotem najmu są pomieszczenia użytkowe („lokal”) w budynku obsługi ruchu turystycznego oraz wiaty turystyczna na terenie Ośrodka. Powierzchnia całkowita lokalu wynosi 324,11 m.kw. i w jego skład wchodzi:
 - sala restauracyjna – powierzchnia 78,2 m.kw.
 - taras – powierzchnia 49,14 m.kw.
 - zaplecze kuchenne – powierzchnia 60,53 m.kw.
 - pomieszczenia socjalne – powierzchnia 124,57 m.kw.
 - pomieszczenie pomocnicze (magazyn) - powierzchnia 7,69 m.kw.
 - toaleta dla personelu – powierzchnia 3,98 m.kw.

Szczegółowy opis przedmiotu najmu stanowi **załącznik nr 1** do umowy.

3. Lokal przeznaczony jest do prowadzenia działalności gastronomicznej w sposób i na warunkach określonych przez Wynajmującego na etapie przeprowadzonego konkursu oraz zgodnie z treścią oferty złożonej przez Najemcę. Oferta Najemcy stanowi **załącznik nr 2** do umowy.
4. Działalność ta polegać będzie na prowadzeniu działalności gastronomicznej polegającej przede wszystkim na oferowaniu konsumentom posiłków obiadowych na gorąco oraz baru kawowego i przekąskowego, oraz innej działalności subsydiarnej do opisanej wyżej. Przewiduje się sprzedawanie produktów przygotowanych na miejscu w lokalu w oparciu o półprodukty i surowce dostarczane z zewnątrz.
5. Najemca zobowiązuje się wprowadzić do sprzedaży w szczególności:
 - a) dania obiadowe – w tym jarskie,
 - b) kanapki, pieczywo cukiernicze i wyroby cukiernicze,
 - c) desery,
 - d) warzywa, owoce, sałatki warzywne i owocowe,
 - e) nabiał (koktajle, sery),
 - f) napoje (kawa, herbata, woda, soki),
 - g) wyroby wędliniarskie i garmażeryjne.
6. Dopuszcza się sprzedaż innych artykułów, w tym przemysłowych, jednak wyłącznie uzupełniających ofertę gastronomiczną oraz podkreślających charakter obiektu będącego przedmiotem najmu (tj. napojów alkoholowych po uzyskaniu odpowiedniego zezwolenia), artykułów higienicznych, pamiątek i publikacji regionalnych, akcesoriów sportowych i turystycznych.
7. Pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez okresu wypowiedzenia Najemcy nie wolno prowadzić żadnej innej formy działalności niż te, wymienione w ust. 4 i ust. 6. W szczególności nie dopuszcza się pośrednictwa w sprzedaży, odbiorze, czy dystrybucji jakichkolwiek produktów i towarów. O tym czy dany produkt, towar lub usługa są akceptowalne na terenie Ośrodka decyduje Wynajmujący na wniosek Najemcy, a decyzja ta jest ostateczna.
8. Najemca zobowiązuje się do wprowadzenia rabatu, lub programu lojalnościowego dla klientów Ośrodka, którzy zgłoszą się z zakupionym biletem jednorazowym na turystyczny przejazd koleją linową (nie dotyczy posiadaczy kart narciarskich w sezonie zimowym). Dopuszcza się rabaty w formie upustów cenowych, jak i w formie bezpłatnych dodatków do posiłków (np. napoje). Wysokość rabatu, lub zasady programu lojalnościowego określone są w ofercie Najemcy, stanowiącej załącznik do umowy.
9. **Najemca będzie prowadzić działalność przez wszystkie dni tygodnia za wyjątkiem poniedziałków, w godzinach od 10 do 20.** Wynajmujący zezwala na prowadzenie działalności również poza ww. godzinami. Wynajmujący dopuszcza przerwę w działalności Najemcy w dniach zamknięcia Ośrodka.
10. Najemca może organizować imprezy oraz inne uroczystości w wynajmowanym lokalu i w wiacie turystycznej, jednak pod warunkiem uzgodnienia z Wynajmującym zasad korzystania z parkingu na terenie Ośrodka oraz pod warunkiem zapewnienia klientom Ośrodka w godzinach pracy restauracji możliwości korzystania z oferty co najmniej tzw. zimnego bufetu i sprzedaży napoi.
11. W przypadku stwierdzenia braku realizacji wymogu w zakresie minimalnego czasu prowadzenia działalności o którym mowa w ust. 9, lub odmowy obsłużenia klientów Ośrodka w przypadku organizowania imprez własnych Najemcy, Wynajmujący będzie uprawniony podwyższenia czynszu o którym mowa w § 7 ust. 1. umowy, w każdym takim przypadku o 50% za miesiąc, w którym okoliczność stwierdzono. Stwierdzenie tej okoliczności zostanie stwierdzone protokołem, który zostanie sporządzony przez pracowników Wynajmującego w ciągu 3 dni od zdarzenia i przedstawiony na piśmie lub drogą poczty elektronicznej Najemcy. Jeśli w ciągu 3 dni Najemca nie odmówi podpisania protokołu, podając równocześnie pisemnie lub pocztą elektroniczną umotywowanych przyczyn odmowy lub zastrzeżeń do protokołu, uznaje się, że protokół ten akceptuje bez zastrzeżeń, co jest równoważne w zakresie skutków z jego podpisaniem bez zastrzeżeń.

§ 2. Przekazanie i zdanie lokalu

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się dokładnie z przedmiotem najmu i stwierdza, że nadaje się on do umówionego użytku.

2. Najemca oświadcza, że znane są mu zasady obowiązujące w Ośrodku i ograniczenia jego funkcjonowania wynikające ze specyfiki funkcjonowania w budynku Ośrodka.
3. Wynajmujący przekazuje Najemcy lokal w stanie określonym w protokole przekazania lokalu do użytkowania **od dnia października 2021. r.**
4. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim przedmiot najmu jest oddawany Najemcy w najem, jak też stopnia zużycia elementów wyposażenia technicznego lokalu w momencie jego przekazania Najemcy oraz z chwilą zdania Wynajmującemu, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy będący integralną częścią niniejszej umowy – **załącznik nr 3.**
5. W przypadku odstąpienia od umowy przed przekazaniem lokalu Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie w wysokości jednomiesięcznego czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1. umowy.

§ 3. Czas trwania umowy i rozpoczęcie działalności

1. Umowę zostaje zawarta na czas określony **3 lat**, tj. do dnia października 2024 r. z opcją przedłużenia umowy z Najemcą na kolejne 2 lata, tj. na okres od dnia października 2024 r. do października 2026 r.
2. O decyzji w przedmiocie skorzystania z opcji, o której mowa w ust. 1, Wynajmujący poinformuje pisemnie Najemcę najpóźniej w terminie 21 dni przed zakończeniem umowy. Skorzystanie z opcji będzie uzależnione od potrzeb Wynajmującego i nie wymaga aneksu do umowy. Wynajmujący nie gwarantuje Najemcy skorzystania z opcji, a Najemcy nie przysługuje roszczenie o przedłużenie umowy najmu o kolejne 2 lata.
3. Strony ustalają, że rozpoczęcie działalności Najemcy w przedmiocie najmu nastąpi nie później, niż **w dniu 01.12.2021 r.**

§ 4. Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli:
 - a) Najemca w ciągu 60 dni od dnia przekazania lokalu nie rozpoczął świadczenia w lokalu usług określonych w umowie, lub nie świadczy tych usług przez okres dłuższy niż 14 kolejnych dni;
 - b) Najemca nie dostarczył Wynajmującemu w terminie określonym w § 5 ust. 1 i ust. 3 wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów oraz niezbędnych umów umożliwiających prowadzenie działalności gastronomicznej;
 - c) Najemca nie dokonał we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i montażu wyposażenia i wystroju, zgodnie z ofertą konkursową Najemcy i wskazanymi w niej terminami;
 - d) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z przeznaczeniem określonym w § 1 ust. 4 i ust. 6 lub niezgodnie z przepisami prawa i zasadami obowiązującymi u Wynajmującego w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, przepisów sanitarno-epidemicznych oraz niedostatecznie chroni użytkowane mienie Ośrodka przed zniszczeniem, uszkodzeniem, nadmiernym zużyciem lub kradzieżą;
 - e) Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z warunkami niniejszej umowy, w szczególności dokona zniszczenia lub dewastacji przedmiotu najmu, lub jeśli działania podjęte w przedmiocie najmu przez Najemcę, lub inne osoby działające w jego imieniu, lub za jego zgodą, uniemożliwią lub utrudnią Wynajmującemu i klientom Ośrodka dostęp do lokalu;
 - f) nastąpią zmiany w przedmiocie najmu, które będą miały wpływ na ograniczenie działalności Wynajmującego;
 - g) Najemca oddał do odpłatnego lub nieodpłatnego używania lokal lub jego część innej osobie bez zgody Wynajmującego;
 - h) Najemca zalega z zapłatą czynszu i/lub opłat wymienionych w § 7 ust. 1-2 przez co najmniej dwa pełne okresy rozliczeniowe (miesiące).
2. Strony mogą wypowiedzieć umowę przed upływem okresu, na jaki została zawarta z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie umowy jest, pod rygorem nieważności, dokonywane w formie pisemnej i doręczone stronie za pisemnym potwierdzeniem odbioru, lub drogą poczty elektronicznej na wskazany na wstępie

umowy adres poczty elektronicznej, przy czym za moment doręczenia tego oświadczenia woli uważa się moment umożliwienia przez operatora poczty elektronicznej odczytanie listu elektronicznego przez jego adresata, zaś okoliczność, czy adresat treść listu odczytał, jest pozbawiona znaczenia prawnego.

4. Rozwiązanie umowy przed okresem, na jaki została zawarta, nie zwalnia stron od wykonania ich wzajemnych zobowiązań powstałych, a niewykonanych do dnia jej rozwiązania.

§ 5. Warunki najmu

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności gospodarczej w lokalu zobowiązuje się do uzyskania własnym kosztem i staraniem wszystkich niezbędnych zgód i pozwoleń wynikających z powszechnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących prowadzenia działalności będącej przedmiotem postępowania konkursowego. Dokumenty te (uwierzytelnione kopie) Najemca przedłoży Wynajmującemu najpóźniej w ciągu 7 dni przed rozpoczęciem działalności, o którym mowa w § 3 ust. 3.
2. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem w nim działalności gospodarczej, zobowiązuje się dokonać we własnym imieniu i na własny rachunek zakupu i montażu wyposażenia i wystroju zgodnie z opisem i koncepcją zawartą w ofercie. W przypadku stwierdzonych zaniechań i odstępstw od zaakceptowanej przez Wynajmującego koncepcji graficznej, propozycji aranżacji sali restauracyjnej, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. W takim przypadku Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów.
3. Najemca niezwłocznie po przekazaniu lokalu, lecz przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej zobowiązuje się zawrzeć z uprawnionym przedsiębiorcą umowę na wywóz powstających w lokalu odpadów, umowę na czyszczenie separatora tłuszczu oraz na konserwację centrali wentylacyjnej obsługującej kuchnię i restaurację. Miejsce ustawienia pojemników na odpady oraz umiejscowienie separatora tłuszczu wskazane zostały w załączniku nr 1 do umowy. Dokumenty umów (uwierzytelnione kopie) Najemca dostarczy Wynajmującemu najpóźniej w ciągu 7 dni przed rozpoczęciem działalności w lokalu.
4. Najemca zobowiązuje się przestrzegać powszechnie obowiązujących przepisów prawa i zasad na terenie Ośrodka w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, bezpieczeństwa sanitarno-epidemicznego oraz chronić użytkowane mienie Ośrodka przed zniszczeniem, uszkodzeniem, nadmiernym zużyciem i kradzieżą.
5. Najemca zobowiązuje się wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności przez Wynajmującego, przez co należy rozumieć pierwszeństwo Wynajmującego do wykorzystania lokalu i wiaty na wydarzenia własne, zgodnie z kalendarzem imprez Gminie Mieście Boguszów-Gorce, który będzie przekazany Najemcy do wiadomości w I kwartale roku. W takim przypadku Najemca udostępni Wynajmującemu lokal bez pobierania opłaty za udostępnienie. Udostępnienie nieodpłatne lokalu Wynajmującemu nie stanowi podstawy do obniżenia kwoty miesięcznego czynszu.
6. Wynajmujący dopuszcza pierwszeństwo dla Najemcy do obsługi gastronomicznej imprez własnych organizowanych na terenie Ośrodka, na podstawie odrębnej umowy. W sytuacji pisemnej rezygnacji Najemcy z prawa pierwszeństwa Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zapewnienia obsługi gastronomicznej przez inny podmiot, a Najemca z tego tytułu nie będzie zgłaszać roszczeń.
7. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności nie może prowadzić w przedmiocie najmu innej działalności, niż opisana w niniejszej umowie, zarówno w całości obiektu, jak i w jego części.
8. Najemcy nie wolno oddać części lub całości przedmiotu najmu osobom trzecim do odpłatnego lub nieodpłatnego używania bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemcy nie wolno instalować w przedmiocie najmu automatów do płatnych gier hazardowych. Wszelkie gry i automaty zręcznościowe w wynajmowanym lokalu będą udostępniane gościom Ośrodka nieodpłatnie.
10. Najemca może umieścić na terenie Ośrodka reklamę (w tym świetlną) oraz logo swojej firmy, po otrzymaniu pisemnej zgody Wynajmującego, po uprzednim przedstawieniu projektu oraz niezbędnych uzgodnień wymaganych prawem. Najemca może wystąpić o zgodę we własnym imieniu, powołując się

na umowę, jako dowód stwierdzający prawo do dysponowania lokalem. W przypadku ujawnienia umieszczenia oznaczeń Najemcy na terenie Ośrodka umieszczonych bez wiedzy i zgody Wynajmującego zostaną one usunięte na koszt i ryzyko Najemcy.

11. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody umieszczać w lokalu, w wiacie, ani na terenie Ośrodka żadnych oznaczeń, reklam, informacji, identyfikacji podmiotów trzecich, zarówno dostawców, jak i klientów Najemcy.
12. Strony uzgadniają, że zmiana nazwy, aranżacji wnętrza lokalu, a także każdorazowa zmiana stałego menu lub rabatu/programu lojalnościowego dla klientów Ośrodka wymaga akceptacji Wynajmującego.
13. Ulepszenia w lokalu poczynione dla potrzeb prowadzonej przez Najemcę działalności będą przez niego dokonywane po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego pod warunkiem uzyskania wszystkich wymaganych prawem pozwoleń, we własnym zakresie i na koszt Najemcy. Po zakończeniu umowy Wynajmujący zdecyduje, czy ulepszenia chce zatrzymać za odpowiednim wynagrodzeniem odpowiadającym aktualnej wartości rynkowej tego ulepszenia, czy zatrzymać go nie chce. W tym przypadku Najemca przywróci lokal do stanu sprzed dokonania ulepszenia własnym staraniem i na własny koszt.
14. Najemca ma prawo do korzystania z dwóch miejsc parkingowych zlokalizowanych przy budynku Ośrodka. Pracownicy Najemcy nie mogą zajmować miejsc parkingowych przeznaczonych dla klientów Ośrodka, tj. przy budynku Ośrodka, pod rygorem odholowania tych pojazdów na koszt Najemcy.

§ 6. Utrzymanie przedmiotu najmu

1. Wynajmujący zapewnia:
 - 1) dostarczenie energii elektrycznej;
 - 2) dostarczenie energii cieplnej (ogrzewanie budynku),
 - 3) dostarczenie ciepłej i zimnej wody do celów sanitarnych wraz z odprowadzeniem i wywozem ścieków,
 - 4) sprzątanie powierzchni wspólnych nieobjętych umową najmu,
 - 5) utrzymanie porządku na terenie i wokół budynku, w tym odśnieżanie i utrzymanie zieleni,
 - 6) dostępność miejsc parkingowych na terenie Ośrodka, jednak Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe na parkingu w pojazdach Najemcy i jego klientów spowodowane przez osoby trzecie, lub siłę wyższą,
 - 7) zarządzanie i administrację budynkiem,
 - 8) konserwację systemów przeciwpożarowych, urządzeń elektrycznych i grzewczych w budynku,
 - 9) system monitoringu wizyjnego na terenie ośrodka,
 - 10) ochronę Ośrodka w godzinach popołudniowych i nocnych,a związane z tym koszty Wynajmującego z tego tytułu są zawarte w czynszu najmu o którym mowa w § 7 ust. 1.
2. Najemca ponosi wszelkie koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
3. Najemca ponosi wszelkie koszty napraw, serwisów urządzeń i wyposażenia m.in. baterii, zlewozmywaków, umywalek, sprzętów gastronomicznych, mebli kuchennych – stanowiących wyposażenie lokalu, ujętych w protokole zdawczo-odbiorczym lokalu. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie niezbędnych przeglądów i serwisów, wymaganych przez producenta urządzenia i sprzętu.
4. Wszelkie dodatkowe wyposażenie gastronomiczne, a w szczególności sprzęt gastronomiczny, urządzenia elektryczne, maszyny które Najemca chce wprowadzić na własny koszt do lokalu wymagają akceptacji Wynajmującego. Do wniosku o akceptację Najemca ma obowiązek dołączyć kartę katalogową, DTR, atesty, certyfikaty CE, charakterystyki poboru mocy i wody.
5. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji, czy przeglądów instalacji technicznych wewnątrz budynku, gdzie znajduje się lokal.
6. Wynajmujący zobowiązuje się do poinformowania Najemcy z co najmniej 3-dniowym wyprzedzeniem o planowanych pracach naprawczych, serwisach i konserwacji urządzeń.

7. Najemca w trybie natychmiastowym powiadomi Wynajmującego o awariach sprzętu, stanowiącego wyposażenie lokalu oraz awariach instalacji.
8. Najemca jest zobowiązany dbać o lokal i wiatę i poddawać je, po uprzedniej zgodzie Wynajmującego, systematycznemu odświeżaniu, malowaniu ścian i sufitów.
9. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub budynku napraw obciążających Wynajmującego Najemca zobowiązuje się, po powiadomieniu Wynajmującego z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
10. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody Najemcy powstałe na skutek niesprawności, lub awarii instalacji technicznych.
11. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za majątek najemcy znajdujący się w lokalu. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego obciążają koszty z tym związane. Jednakże w przypadku stwierdzenia włamania, kradzieży, bądź uszkodzenia mienia Najemcy powinien on niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Wynajmującego celem ustalenia okoliczności ze służbą ochrony. W takiej sytuacji Najemca ma obowiązek uczestniczyć przez swoich przedstawicieli w postępowaniu wyjaśniającym okoliczności powstania szkody spowodowanej czynem niedozwolonym w rozumieniu Kodeksu cywilnego, lub czynem zabronionym w rozumieniu prawa karnego.
12. Wynajmujący, lub osoba przez niego upoważniona są uprawnieni do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca przestrzega zasad określonych w umowie (w tym kontroli protokołów serwisowych i konserwacyjnych urządzeń wyposażenia lokalu, ważności polisy ubezpieczenia) oraz w celu przeprowadzenia inwentaryzacji wyposażenia poprzez spis z natury, zgodnie z obowiązującymi u Wynajmującego zasadami gospodarki majątkiem trwałym, inwentaryzacji majątku i odpowiedzialności za powierzone mienie. O przeprowadzeniu kontroli Wynajmujący powiadomi Najemcę najpóźniej na 3 dni przed terminem kontroli, a Najemca zobowiązuje się umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
13. Najemca przyjmuje fakt, że lokal w budynku obsługi ruchu turystycznego, w Instrukcji Ewakuacji Kolei Linowej na terenie Ośrodka jest przeznaczony jako miejsce dla ewakuowanych pasażerów kolei i w takim przypadku Najemca udostępni bezkosztowo lokal jako miejsce odpoczynku.
14. Najemca zobowiązany jest dbać o czystość terenu w lokalu oraz w sąsiedztwie wiaty, z związku z prowadzoną przez siebie działalnością.

§ 7. Czynnosc i opłaty dodatkowe

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu z tytułu najmu miesięczny czynsz w wysokości zł brutto (słownie:), zgodnie z ze złożoną ofertą, stanowiącą załącznik nr 2 do umowy. Kwota powyższa obejmuje podatek od towarów i usług w stawce 23%. Wysokość czynszu będzie aktualizowana przez Wynajmującego o wskaźnik inflacji, wg wskaźnika ogłaszanego przez GUS za rok poprzedni, w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy, na co najmniej 7 dni przed dniem wprowadzenia zmienionego czynszu w zaktualizowanej wysokości, nie częściej niż raz w roku. Zmiana wysokości czynszu dokonywana będzie w formie aneksu do umowy.
2. Poza czynszem Najemca będzie płacić Wynajmującemu następujące opłaty dodatkowe:
 - a) za zużycie energii elektrycznej – rozliczaną miesięcznie, na podstawie rzeczywistego zużycia (podlicznik),
 - b) opłata za dostarczoną energię cieplną - centralne ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową – rozliczaną miesięcznie według wskazania licznika energii elektrycznej zainstalowanych w kotłowni (ogrzewanie i wentylacja), przy uwzględnieniu udziału powierzchni wynajmowanych pomieszczeń do powierzchni całkowitej budynku,
3. Najemca zobowiązany jest do zapłaty podatku od nieruchomości na rzecz Gminy Miasta Boguszów-Gorce. W dniu zawarcia umowy obowiązuje Uchwała Nr XV/76/19 Rady Miejskiej w Boguszowie-Gorcach z dnia 24 października 2019 r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości.

4. Czynnosc, o którym mowa w ust. 1 naliczany jest z góry za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy najmu i płatny w terminie do 10-tego dnia następnego miesiąca. Płatność pierwszego czynszu za grudzień 2021 r. nastąpi do 10 stycznia 2022 r. Wynajmujący będzie wystawiać co miesiąc fakturę VAT dla Najemcy. Nieotrzymanie przez Najemcę faktury przed upływem terminu płatności nie zwalnia go z obowiązku terminowej zapłaty czynszu.
5. Opłaty dodatkowe Najemca będzie płać w terminie na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur VAT z 14-dniowym terminem zapłaty.
6. Należności wynikające z umowy płatne będą przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr: 58 1020 5095 0000 5402 0241 6154. Najemca w tytule przelewu zobowiązany jest podać numer umowy i nr faktury w przypadku opłat dodatkowych. Datą zapłaty jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
7. W przypadku opóźnienia w płatnościach Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe od niezapłaconej kwoty, lub kwoty zapłaconej z opóźnieniem, obliczanej za każdy dzień opóźnienia.

§ 8. Zabezpieczenie umowy

1. Najemca zobowiązany jest, najpóźniej w dniu zawarcia niniejszej umowy, do wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego nr 58 1020 5095 0000 5402 0241 6154 kaucję w kwocie zł (słownie:), stanowiącą trzykrotność miesięcznej opłaty czynszowej.
2. Kaucja stanowi zabezpieczenie prawidłowości realizacji przez Najemcę niniejszej umowy, w szczególności na poczet ewentualnej zaległości z tytułu czynszu i opłat dodatkowych, o których mowa w § 7 ust. 3 oraz na poczet kosztów remontu lokalu i wiaty po zakończeniu umowy i zdaniu tych obiektów w stanie gorszym, niż wg protokołu przekazania lokalu, z uwzględnieniem zwykłego zużycia, a także na poczet odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia swoich bezspornych należności z tytułów wymienionych w ust. 2 z kaucji, na co Najemca wyraża zgodę.
4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust. 2, Najemca zobowiązuje się uzupełnić kwotę kaucji do wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania.
5. W przypadku, gdy w dacie zwolnienia lokalu przez Najemcę Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń, kaucja podlega w całości zwrotowi w ciągu 14 dni od protokolarnego stwierdzenia braku zastrzeżeń.
6. Celem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego po ustaniu stosunku najmu, bez konieczności prowadzenia sporu sądowego, Najemca złoży w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 ust. 4 i ust. 5 kodeksu postępowania cywilnego.
7. Zleceniobiorca oświadcza że w okresie trwania umowy będzie posiadać ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody wyrządzone Wynajmującemu i klientom Ośrodka wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania świadczeń objętych niniejszą umową w ramach prowadzonej działalności gospodarczej na sumę gwarancyjną wynoszącą co najmniej 200.000,00 zł (dwieście tysięcy złotych 0/100) na wszystkie zdarzenia.

§ 9. Siła wyższa

1. Strony nie są odpowiedzialne za naruszenie obowiązków wynikających z umowy w przypadku, gdy wyłączną przyczyną naruszenia jest działanie siły wyższej, lub okoliczności związane z pandemią COVID-19.
2. Przez siłę wyższą rozumie się zdarzenie bądź połączenie zdarzeń lub okoliczności, niezależnych od Stron, które zasadniczo utrudniają lub uniemożliwiają wykonywanie zobowiązań danej Strony wynikających z umowy, a których dana Strona nie mogła przewidzieć, ani im zapobiec, lub przezwyciężyć poprzez działanie z dochowaniem należytej staranności.
3. W przypadku zaistnienia siły wyższej lub okoliczności związanych z pandemią COVID-19 Strona, której dotyczy działanie siły wyższej, zobowiązana jest poinformować drugą Stronę na piśmie o wystąpieniu siły

wyższej, ze wskazaniem przewidywanego czasu trwania przeszkody w realizacji wynikających z Umowy obowiązków z powodu działania siły wyższej.

§ 10. Zwrot przedmiotu najmu

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym i opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
2. W razie niewykonania obowiązku wskazanego w ust. 1 Najemca zapłaci Wynajmującemu wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości podwójnego czynszu, o którym mowa w § 7 ust. 1 umowy, za każdy miesiąc, lub -w przypadku, gdy okres ten obejmował będzie część miesiąca kalendarzowego- proporcjonalnie do ilości dni korzystania. Dodatkowo Najemca jest obciążany opłatami dodatkowymi, o których mowa w § 7 ust. 3.
3. Po rozwiązaniu umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym i nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu i jego wyposażenia będące następstwem jego prawidłowego używania. Protokół zdawczo-odbiorczy, o którym mowa w § 6 ust. 3 stanowi podstawę rozliczeń przy zwrocie lokalu. Wynajmujący uznaje, że Najemca dochował należytej staranności przestrzegając postanowień § 5 umowy. W przypadku uszkodzenia, lub zniszczenia wyposażenia lokalu, lub wiaty Najemca na własny koszt naprawi szkody.
4. W zakresie wszelkich poczynionych przez Najemcę nakładów w przedmiocie najmu Wynajmujący będzie żądać, według własnego wyboru, przywrócenia przez Najemcę przedmiotu najmu do stanu pierwotnego, lub pozostawienia poczynionych nakładów za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu.

§ 11. Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ilekroć w treści umowy jest mowa o zmianach umowy, należy przez to rozumieć także jej uzupełnienia. Zmiany osób uprawnionych do reprezentacji stron, a także zmiana siedziby lub nazwy Stron, nie stanowią zmiany umowy i nie wymagają aneksu, przy czym wymagane jest skuteczne doręczenie drugiej stronie pisemnej informacji o dokonaniu zmiany, wraz z załącznikiem w postaci aktualnego odpisu z właściwego rejestru.
3. Nie stanowi zmiany umowy utrata mocy lub zmiana aktów prawnych przywołanych w treści umowy; w każdym takim przypadku Najemca ma obowiązek stosowania się do obowiązujących w danym czasie aktów prawa.
4. Oświadczenia woli strony mogą składać sobie wzajemnie drogą poczty elektronicznej na adres wskazany na wstępie umowy. Oświadczenie woli złożone tą drogą staje się skutecznie doręczone drugiej stronie umowy w chwili, gdy operator poczty elektronicznej adresata listu elektronicznego umożliwi mu jego odczytania na serwerze poczty elektronicznej, bez względu na to, czy list ten zostanie rzeczywiście odczytany.
5. Wszelkie zawiadomienia i korespondencja pocztą tradycyjną związana z umową powinna być kierowana pod następujące adresy:
 - Wynajmujący – Ośrodek Sportu i Rekreacji w Boguszowie-Gorcach, ul. Olimpijska 1, 58-371 Boguszów-Gorce,
 - Najemca –
6. Osobami odpowiedzialnymi za prawidłową realizację Umowy w dacie zawarcia umowy są:
 - 1) po stronie Wynajmującego:
 - Rafał Wiernicki – Dyrektor Ośrodka Sportu i Rekreacji w Boguszowie-Gorcach
 - Roman Maciaszek – kierownik zespołu w Ośrodku Sportowo-Rekreacyjnym „DZIKOWIEC” w Boguszowie-Gorcach
 - 2) po stronie Najemcy - , tel. , e-mail
7. Ewentualne spory wynikłe w trakcie realizacji umowy będą rozstrzygane w pierwszej kolejności polubownie, na zasadzie porozumienia stron. W przypadku braku takiego porozumienia, sporne kwestie rozstrzygane będą przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

8. Podstawą do rozstrzygnięcia sporów będą między innymi:
- 1) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu i wiaty,
 - 2) notatki z kontroli przeprowadzanych przez osoby odpowiedzialne za wykonanie umowy, wymienione w § 5 ust. 11.,
 - 3) inne dokumenty.
9. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
10. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden dla Zleceniobiorcy, dwa dla Zleceniodawcy.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

- nr 1 – Opis przedmiotu najmu, opis wyposażenia
- nr 2 – Oferta najemcy złożona w konkursie ofert
- nr 3 – Protokół zdawczo-odbiorczy (wzór)