

UMOWA NR
NA NAJEM POWIERZCHNI NA TERENIE DAWNEGO POLIGONU W SIERAKOWIE Z
PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE PUNKTU GASTRONOMICZNEGO

zawarta w dniu w Rawiczu pomiędzy

Gminą Rawicz – Ośrodkiem Sportu i Rekreacji w Rawiczu, z siedzibą ul. Spokojna 1a, 63-900 Rawicz,

zwaną w dalszej części umowy „Wynajmującym”,

reprezentowaną przez:

Dyrektora Ośrodka Sportu i Rekreacji – Pana Macieja Szymkowiaka,

a

.....
zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”.

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem przetargu jest najem powierzchni na terenie dawnego Poligonu w Sierakowie z przeznaczeniem na prowadzenie punktu gastronomicznego, o pow., położonej w Sierakowie w Gminie Rawicz, przy ul. Czeladniczej, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka 27/5.
2. Obszar objęty najmem przedstawia załącznik graficzny nr 1 do niniejszej umowy.

§2

Przeznaczenie

1. Najemca oświadcza, że powierzchnia wykorzystywana będzie wyłącznie na prowadzenie działalności gastronomicznej.
2. Najemca nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego podnajmować ani używać przedmiotu umowy w całości lub w części osobom trzecim.

§3

Czas trwania umowy

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. **od2024 r. do2026r.**
2. Przekazanie przedmiotu umowy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca oświadcza, że zna przedmiot najmu i stwierdza, że jest on w stanie nadającym się do użytkowania.

§4

Zasady funkcjonowania punktu gastronomicznego

1. Zezwala się na odtwarzanie w punkcie gastronomicznym muzyki rozrywkowej w sposób nie zakłócający spokoju otoczenia ogródka, przy czym na odtwarzanie muzyki Najemca musi posiadać zawartą umowę z organizacjami reprezentującymi prawa autorskie twórców, o ile odtwarzana muzyka będzie objęta prawami autorskimi.
2. Nie zezwala się na lokalizowanie w punkcie gastronomicznym nośników reklam (poza elementami wyposażenia), jak również prowadzenia w niej innej działalności niż gastronomia.

3. Najemca ma obowiązek zapewnić w punkcie gastronomicznym odpowiednią z uwagi na skalę prowadzonej działalności liczbę pojemników na śmieci, a także ma obowiązek zapewnić obsługę w zakresie wywozu nieczystości stałych przez wyspecjalizowanego odbiorcę odpadów.
4. Punkt gastronomiczny Najemca jest zobowiązany prowadzić w okresie od maja do października każdego roku trwania umowy (sezon).
5. Najemca może prowadzić również punkt gastronomiczny w pozostałych miesiącach roku niż określone w ust. 4. W przypadku zamiaru prowadzenia punktu gastronomicznego w innych miesiącach niż wskazane w ust. 4 Najemca jest zobowiązany poinformować o tym fakcie Wynajmującego z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem.
6. Najemca odpowiada za wszelkie uszkodzenia nawierzchni lub infrastruktury znajdującej się na wynajmowanym terenie i zobowiązany jest - po uzgodnieniu z Wynajmującym - do dokonania naprawy uszkodzeń lub poniesienia ich kosztów w przypadku, gdy zostaną one wykonane przez Wynajmującego.
7. Najemcy nie przysługują roszczenia o zwrot wartości poniesionych nakładów na przedmiot najmu.
8. W przypadku, gdy udostępniony teren okaże się niezbędnym Ośrodkowi Sportu i rekreacji w Rawiczu na cele inwestycyjne, Najemca zobowiązany będzie przesunąć i skorygować układ punktu w porozumieniu z przedstawicielami OSiR w Rawiczu. Najemca zostanie powiadomiony o takiej potrzebie z co najmniej 21 dniowym wyprzedzeniem.
9. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona zastrzega sobie prawo do wstępu na teren przedmiotu najmu i dokonania oględzin poszczególnych jej składników w celu skontrolowania przestrzegania przez Najemcę postanowień umowy.

§5

Opłaty

1. Strony ustalają czynsz w wysokościzł netto/1 dzień/1 m² powierzchni w okresie od 1 maja do 30 października każdego roku trwania umowy (sezon), a w pozostałym okresie, tj. od 1 listopada do 30 kwietnia każdego roku trwania umowy w wysokości 25% stawki obowiązującej w sezonie.
2. Do czynszu doliczony będzie podatek VAT w obowiązującej stawce.
3. Czynsz najmu należy uiszczać na konto Ośrodka Sportu i Rekreacji w Rawiczu nr konta na podstawie wystawionej comiesięcznej faktury VAT, z terminem płatności do 10-tego dnia następnego miesiąca.
4. Za datę zapłaty należności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.
5. W przypadku zwłoki w płatności Wynajmującemu służy prawo naliczenia ustawowych odsetek za opóźnienie.
6. Stawka czynszu waloryzowana będzie corocznie od 1 kwietnia każdego roku, począwszy od 1 kwietnia 2025 r. o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni.
7. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązany będzie do uiszczania należności za zużycie energii elektrycznej, wody, odprowadzanie ścieków wg wskazań liczników/podliczników, w terminach określonych na fakturach, nie krótszych niż 14 dni od wystawienia faktury.
8. Opłatę za wywóz odpadów komunalnych Najemca będzie uiszczał we własnym zakresie.

§6

Obowiązki Najemcy

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za bezpieczeństwo osób korzystających z usług Najemcy oraz innych postronnych osób przebywających na terenie przedmiotu Umowy.
2. Wszelkie warunki bezpieczeństwa oraz przestrzegania przepisów p.poż. i BHP jest zobowiązany zapewnić Najemca w trakcie obowiązywania Umowy, w tym zobowiązany jest również do posiadania ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobie oraz mieniu powstałe w związku z działalnością Najemcy. Wszelkie ewentualne uszkodzenia, wynikłe podczas eksploatacji terenu Najemca naprawi we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Najemca wykona punkt gastronomiczny na własny koszt, bez możliwości zwrotu poniesionych nakładów.
5. Najemca realizując punkt gastronomiczny zobowiązany jest spełnić minimalne wymagania służące zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.
6. Najemca wykona i urządzi punkt gastronomiczny zgodnie z koncepcją uzgodnioną z Wynajmującym.
7. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia wszelkich zgłoszeń i uzyskania stosownych zezwoleń określonych właściwymi przepisami do prowadzenia punktu gastronomicznego.
8. Najemca ponosi odpowiedzialność za treść reklam umieszczone w punkcie gastronomicznym, w tym na elementach stanowiących wyposażenie punktu.
9. Najemca zobowiązany jest do utrzymania ładu, czystości i porządku w obrębie wykorzystywanego na prowadzenie działalności usługowej obszaru i jego bezpośrednim sąsiedztwie.
10. Najemca jest zobowiązany do dbania o nie zakłócanie spokoju i porządku publicznego.
11. Najemca jest odpowiedzialny za stan nieruchomości i bezpieczeństwo osób trzecich na terenie wynajmowanej nieruchomości.
12. Najemca winien właściwie oznakować i zabezpieczyć punkt gastronomiczny.
13. Wszelkie ewentualne uszkodzenia, wynikłe podczas eksploatacji terenu Najemca naprawi we własnym zakresie i na własny koszt.
14. Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego przeprowadzać żadnych zmian na wynajmowanym terenie, a w szczególności:
 - a) zmieniać przeznaczenia wynajmowanej działki,
 - b) oddawać przedmiotu najmu osobom trzecim do bezpłatnego używania ani go podnajmować,
 - c) udostępniać przedmiotu najmu i urządzeń punktu gastronomicznego innym osobom na umieszczanie nośników reklam.
 - d) ewentualne przeróbki budowlane w obrębie wykorzystywanego obszaru, Najemca może dokonywać tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego na piśmie.
15. Po zakończeniu umowy, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji.

§7

Ubezpieczenia

1. Ubezpieczenie przedmiotu umowy od ognia, zalania i innych szkód obciąża Najemcę.

2. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone Najemcy w wyniku ognia, zalania i innych zdarzeń losowych oraz włamania czy kradzieży.

§8

Korespondencja

1. W okresie trwania umowy strony są obowiązane informować się nawzajem o każdej zmianie adresu.
2. Korespondencję nieodebraną, wysłaną na adres określony w niniejszej umowie, listem poleconym lub za potwierdzeniem odbioru, uważa się za doręczoną.

§9

Dane kontaktowe

1. Ze strony Wynajmującego osobą upoważnioną do kontaktu jest, e-mail:....., nr tel.
2. Ze strony Najemcy osobą upoważnioną do kontaktu jest, nr tel.

§10

Wypowiedzenie umowy

1. Umowa może być wypowiedziana w formie pisemnej przez Wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta, bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - 1) gdy Najemca opóźnia się z płatnością czynszu oraz innych należności wynikających z umowy za okres 2 miesiące – po upływie wyznaczonego przez Wynajmującego dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i ewentualnie innych pozostałych należności,
 - 2) gdy Najemca nie wykona lub wykona nienależycie swoje zobowiązania wynikające z umowy, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego dwutygodniowego terminu,
 - 3) gdy Najemca zniszczy przedmiot umowy lub spowoduje pogorszenie jego stanu, w tym w wyniku zaniedbania napraw,
 - 4) gdy Najemca prowadzić będzie działalność w sposób mający istotny niekorzystny wpływ na wizerunek, renomę i dobre imię Wynajmującego w szczególności gdy działalność Najemcy w przedmiocie umowy mogłaby godzić w dobre obyczaje,
 - 5) gdy Najemca rozpocznie prowadzenie w przedmiocie umowy innej działalności niż określona w umowie,
 - 6) gdy Najemca odda przedmiot najmu do korzystania osobie trzeciej na jakiegokolwiek podstawie prawnej bez zgody Wynajmującego lub za jego zgodą, lecz na warunkach innych niż te, na które wyraził zgodę Wynajmujący,
 - 7) gdy Najemca zostanie postawiony w stan likwidacji albo zakończy lub zawiesi wykonywanie działalności gospodarczej.
2. Rozwiązanie umowy może nastąpić również w każdym czasie za zgodną wolą obu stron wyrażoną na piśmie.
3. Umowa może być wypowiedziana w formie pisemnej przez Wynajmującego przed upływem terminu, na który została zawarta, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia, w następujących przypadkach:
 - 1) gdy Najemca utraci uprawnienia wymagane do wykonywania przez niego działalności zgodnie z umową, dotyczy to w szczególności licencji, zezwoleń itd.,

- 2) gdy nieruchomości stanie się niezbędna na cele szczególnie ważne dla gospodarki, w tym samorządowej, których w dniu podpisania umowy nie można było przewidzieć,
 - 3) gdy nieruchomości stanie się niezbędna na cele realizowane przez Wynajmującego na podstawie przepisów prawa powszechnie obowiązującego,
 - 4) gdy zajdzie inna ważna przyczyna.
4. Umowa może być wypowiedziana na piśmie przez Najemcę przed upływem terminu, na który została zawarta, z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
- 1) gdy Wynajmujący nie przekaze w wymaganym terminie terenu, o którym mowa w § 1,
 - 2) gdy teren, o którym mowa w § 1, ma wady uniemożliwiające prowadzenie umówionej działalności, o których Wynajmujący nie poinformował Najemcy najpóźniej w dniu rozpoczęcia działalności ogródka, mimo posiadania wiedzy o tych wadach,
 - 3) gdy zajdzie inna ważna przyczyna.
5. Najemca, wypowiadając umowę na innej podstawie niż określona w ust. 4 jest zobowiązany zapłacić karę umowną w wysokości czynszu, wyliczonego zgodnie z przepisami § 5, pozostałego do zapłacenia za okres, przez który umowa obowiązywałaby, gdyby nie została wypowiedziana.
6. W przypadku rozwiązania umowy i nie usunięcia przez najemcę z przedmiotu najmu wszystkich elementów punktu gastronomicznego Najemca będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 1,5 krotności z ostatniej stawki czynszu w wysokości jak za okres sezonu.

§11

Postanowienia końcowe

1. Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory wynikające z realizacji niniejszej umowy strony będą starały się rozstrzygać polubownie.
4. W przypadku braku porozumienia spór będzie rozstrzygał sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

.....
(podpis)

.....
(podpis)