

**UMOWA**  
**Nr DT.172....2020**

zawarta w dniu .....2020 r. pomiędzy:

Gmina Miasto Częstochowa z siedzibą w Częstochowie ul. Śląska 11/13, 42-217 Częstochowa, NIP: 573-274-58-83, dotyczy samorządowego zakładu budżetowego: **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji** w Częstochowie, 42-215 Częstochowa, ul. Dekabrystów 43, zwana w dalszej części „**MOSiR**”, reprezentowana przez:

1. Tomasz Łuszcz - Dyrektor
2. Agnieszka Nowak - Główny Księgowy

a Firmą ....., NIP: ....., REGON: ....., zwaną dalej „**Dzierżawcą**”, reprezentowaną przez:

.....

**§ 1.**

1. Przedmiotem umowy jest dzierżawa przez okres 36 miesięcy **462,24 m<sup>2</sup>** powierzchni w Parku Wodnym Częstochowa przy ul. Dekabrystów 45 (część mokra i sucha), wraz z przekazaniem przez Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Częstochowie wyposażeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej. Dodatkowo Dzierżawca będzie mógł wykorzystać 3 m<sup>2</sup> w holu głównym na parterze pod 2 automaty typu vending – 1 automat do napojów ciepłych i 1 do napojów zimnych i przekąsek. W okresie letnim obszar dzierżawy powiększony będzie o taras sąsiadujący z częścią mokrą restauracji. Obszar przeznaczony do dzierżawy zaznaczony jest na załącznikach nr 1 i 2 do umowy. Wyposażenie kuchenne, restauracyjne i meblowe wraz z wartościami poszczególnych elementów wyposażenia wymienione jest w załączniku nr 3 do umowy.
2. MOSiR oddaje Dzierżawcy do wyłącznej dyspozycji 1 komplet kluczy do dzierżawionych pomieszczeń. Drugi komplet kluczy, zaplombowany przez Dzierżawcę, pozostaje u kierownika obiektu do użycia w przypadku awarii lub pożaru.
3. Niniejsza umowa jest konsekwencją przetargu pisemnego nieograniczonego, nr sprawy DT.171.10.2020.
4. Integralną część umowy stanowią regulamin przetargu oraz oferta Dzierżawcy wraz z załącznikami.

**§ 2.**

1. MOSiR zobowiązuje się:
  - zabezpieczyć energię elektryczną oraz wodę na potrzeby dzierżawionych powierzchni,
  - utrzymywać sprawny stan techniczny Parku Wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi.
2. Dzierżawca zobowiązuje się:
  - korzystać z dzierżawionych powierzchni zgodnie z ich przeznaczeniem i z przedstawioną w ofercie koncepcją oraz dbać o ich estetyczny wygląd,
  - dzierżawca zobowiązany będzie do utrzymania czystości na dzierżawionych powierzchniach będących przedmiotem przetargu (w tym w windzie towarowej), w trzech sanitariatach (damski, męski i dla osób niepełnosprawnych) zlokalizowanych na pierwszym piętrze Parku przy części suchej restauracji wraz z uzupełnianiem środków higienicznych i dozowników na mydło i na tarasie sąsiadującym z częścią mokrą restauracji (sanitariaty i taras zaznaczono na załączniku nr 2 do przetargu),
  - utrzymać stan dzierżawionych powierzchni w należyтым stanie technicznym, zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi i przeciwpożarowymi,
  - nie dokonywać żadnych zmian adaptacyjnych bez pisemnej zgody MOSiR, a także nie przelewać w całości lub w części uprawnień wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich,
  - zapewnić i opłacić wywóz odpadów komunalnych zgodnie z obowiązującymi zasadami i prawem lokalnym,

- na własny koszt z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy dokona ewentualnej, dodatkowej adaptacji i wystroju przedmiotu dzierżawy (w zakresie i w sposób uzgodnionym z MOSiR); z chwilą przejęcia przedmiotu dzierżawy wraz z wyposażeniem (wymienionym w załączniku nr 3 do niniejszego regulaminu) cała odpowiedzialność za przekazane pomieszczenia i wyposażenie spoczywać będzie na dzierżawcy. MOSiR przekaze dzierżawcy przedmiot dzierżawy w okresie do ... dni od podpisania umowy. Z przekazania przedmiotu dzierżawy strony sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy,
  - na własny koszt doposaży przedmiot dzierżawy o niezbędne elementy niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym m.in.: naczynia kuchenne, sztucce, zastawę stołową, akcesoria barowe, naczynia stołowe, wyposażenie kuchenne, itp.,
  - na własny koszt doposaży przedmiot dzierżawy o niezbędne środki i narzędzia do utrzymania czystości na przedmiocie dzierżawy,
  - na własny koszt doposaży przedmiot dzierżawy w niezbędny sprzęt elektroniczny i oprogramowanie (odpowiedniej ilości komputery, czytniki transponderów, drukarki fiskalne, itp.) skonfigurowany tak by umożliwiał rozliczanie klientów części mokrej strefy gastronomicznej przez Elektroniczny System Obsługi Klienta (ESOK) przy opuszczaniu Parku Wodnego. Informacje na temat ww. sprzętu i oprogramowania, w tym: ilości, rodzaju, ceny udziela firma TT Soft Sp. z.o.o, ul. Przemysłowa 9A, 35 – 105 Rzeszów, [www.ttsoft.pl](http://www.ttsoft.pl),
  - dzierżawca zapewni w części mokrej strefy gastronomicznej możliwość rozliczania gotówkowego i za pomocą kart płatniczych (dla klientów pływalni letniej w okresie jej funkcjonowania),
  - do posiadania polisy ubezpieczenia OC od prowadzonej działalności na kwotę co najmniej **500 000,00** zł. Kopię polisy wraz z potwierdzeniem opłacenia ubezpieczenia - oba dokumenty potwierdzone za zgodność z oryginałem, dzierżawca zobowiązany jest przekazać MOSiR przed podpisaniem umowy. Jeżeli okres obowiązywania polisy będzie krótszy niż okres obowiązywania umowy, dzierżawca zobowiązany jest każdorazowo przekazać nową polisę wraz z potwierdzeniem jej opłacenia do MOSiR.
3. Dzierżawca ponosi całkowitą odpowiedzialność finansową za zniszczenia lub uszkodzenia powstałe na dzierżawionych powierzchniach. Z chwilą wygaśnięcia lub rozwiązania umowy dzierżawca przekaze MOSiR cały, kompletny przedmiot dzierżawy wraz z wyposażeniem, w stanie technicznym umożliwiającym jego dalsze funkcjonowanie, pogorszonym jedynie o zużycie będące następstwem jego prawidłowej eksploatacji. Z powyższych czynności strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.

### § 3.

1. Dzierżawca zobowiązuje się płacić MOSiR za dzierżawioną powierzchnię wymienioną w § 1 ust. 1 następujące opłaty:
  - a) czynsz dzierżawny w wysokości ..... zł (słownie złotych: .....)  
netto + należny podatek VAT miesięcznie; faktury będą wystawiane w systemie miesięcznym,
  - b) za zużycie energii elektrycznej, wody i odprowadzenie ścieków - zgodnie ze wskazaniami liczników i otrzymanymi fakturami VAT za te media; faktury będą wystawiane w systemie miesięcznym.
2. Płatności dokonywane będą przelewem w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT, na konto MOSiR w Banku Citi Handlowy nr: **60 1030 1104 0000 0000 9323 9000**.
3. W przypadku nieterminowych płatności, Dzierżawca zobowiązany jest płacić MOSiR ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Wymieniona w ust. 1 lit. a stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana w styczniu następnego roku o wskaźnik inflacji za rok poprzedni, na podstawie informacji GUS. Powyższe nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga pisemnego aneksu.
5. MOSiR jest uprawniony do naliczenia równowartości kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności zgodnie z art.10 ust. 1 Ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

#### § 4.

##### **Pozostałe warunki rozliczeń:**

- a)  **pomiędzy MOSiR a dzierżawcą z transakcji dokonanych przez klientów Parku w części mokrej strefy gastronomicznej**  
Klienci Parku Wodnego korzystający z części mokrej strefy gastronomicznej rozliczani będą przez Elektroniczny System Obsługi Klienta (ESOK) będący własnością MOSiR. Należności za towary (dania, napoje, itp.) zakupione u dzierżawcy, rejestrowane będą przez dzierżawcę na transponderach, które klienci dostaną przy wejściu na obiekt a następnie rozliczane przez ESOK oraz regulowane przez klientów przy wyjściu z Parku Wodnego.  
Rozliczenia pomiędzy MOSiR a dzierżawcą za transakcje dokonane przez klientów Parku u dzierżawcy odbywać się będą w okresach do 14 dni.
- b)  **pomiędzy klientami pływalni letniej w okresie jej funkcjonowania w części mokrej strefy gastronomicznej**  
Klienci z pływalni letniej w okresie jej funkcjonowania rozliczani będą na miejscu przez dzierżawcę.
- c)  **klientów w części suchej strefy gastronomicznej**  
Klienci części suchej strefy gastronomicznej rozliczani będą na miejscu przez dzierżawcę.

#### § 5.

1. Zgodnie z regulaminem przetargu, wpłacone wadium zostaje zaliczone na poczet pierwszego miesięcznego czynszu dzierżawnego (brutto) – oraz kaucji w wysokości 30 000 zł., a pozostała część zostanie zwrócona bez odsetek po zawarciu umowy dzierżawy. Kaucja stanowić będzie zabezpieczenie dla MOSiR na poczet zaległości w płatnościach z tytułu czynszu dzierżawnego oraz pokrycia ewentualnych strat wynikających z nieprawidłowego eksploataowania przekazanego dzierżawcy wyposażenia i dzierżawionych pomieszczeń. Kaucja nie jest oprocentowana i zostanie zwrócona Dzierżawca w przypadku braku roszczeń ze strony MOSiR po ustaniu niniejszej umowy.
2. W przypadku szkód powstałych w czasie trwania najmu, w związku z realizacją niniejszej umowy, kaucja będzie wykorzystana na ich pokrycie, a podstawą ustalenia wysokości odszkodowania za te szkody będzie protokół sporządzony i podpisany przez obie strony, względnie w sytuacjach wymagających niezwłocznego działania - sporządzony jednostronnie przez MOSiR.

#### § 6.

Dzierżawca zobowiązany jest uiścić wszelkie ewentualne opłaty związane z korzystaniem z praw autorskich lub praw pokrewnych na rzecz organizacji zbiorowego zarządzania prawami autorskimi lub prawami pokrewnymi. Wszelka odpowiedzialność z tego tytułu obciąża Dzierżawcę.

#### § 7.

1. Umowa została zawarta na okres **od .....2020 r. do .....2023 r.**
2. Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.
3. MOSiR może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeśli Dzierżawca:
  - a) dopuszcza się zwłoki w zapłacie czynszu dzierżawnego określonego w § 3 ust. 1 lit. a za okres dwóch miesięcy,
  - b) dopuszcza się zwłoki w zapłacie opłat za media określonych w § 3 ust. 1 lit. b za okres dwóch miesięcy,
  - c) niszczy lub zaniedbuje dzierżawiony lokal, bądź używa go w sposób sprzeczny z umową i mimo upomnienia nie przestaje go używać w taki sposób.
4. Strony przewidują możliwość przedłużenia niniejszej umowy na kolejne lata, z zastrzeżeniem powszechnie obowiązujących przepisów prawa.

#### § 8.

1. MOSiR oświadcza, że podatnikiem podatku od towarów i usług VAT jest Gmina Miasto Częstochowa, NIP: 573-274-58-83.

2. Dzierżawca oświadcza, że jest podatnikiem podatku od towarów i usług VAT, nr identyfikacyjny: ..... i jednocześnie upoważnia MOSiR do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

**§ 9.**

Wszelkie zmiany i uzupełnienia treści niniejszej umowy mogą być dokonywane wyłącznie w formie aneksu podpisanego przez obie strony, pod rygorem nieważności.

**§ 10.**

W sprawach nieuregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 11.**

Sprawy sporne rozstrzygane będą przez właściwy rzeczowo sąd w Częstochowie.

**§ 12.**

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: dwa dla MOSiR i jeden dla Dzierżawcy.

**MOSiR:**

**Dzierżawca:**