

WZÓR UMOWY
UMOWA NA PROWADZENIE PUNKTÓW GASTRONOMICZNYCH I KAWIARNI

Umowa nr
zawarta w dniu r. w Szczecinie pomiędzy

Gminą Miasto Szczecin - z siedzibą przy pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin, NIP: 8510309410, reprezentowaną przez Żeglugę Szczecińską Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., w imieniu której działa **Ireneusz Nowak – Prezes Zarządu**, zwaną dalej „Gminą” lub „Wynajmującym”,

a z siedzibą przy zwaną dalej „Najemcą”.

Umowa zostaje zawarta w oparciu o rozstrzygnięty przetarg oraz przepisy uchwały nr LXIII/1169/06 Rady Miasta Szczecin z dnia 16.10.2006 r. w sprawie określenia szczegółowych warunków korzystania z nieruchomości gminnych przez miejskie jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego 2006.108.2078 ze zmianami).

§1

1. Gmina oświadcza, że jest właścicielem Hali Widowiskowo – Sportowej przy ul. Szafera 3/5/7 w Szczecinie, zwanej dalej „obiektem”.
2. Obiekt znajduje się w trwałym zarządzie Miejskiego Ośrodka Sportu Rekreacji i Rehabilitacji (MOSRiR). Na podstawie umowy powierzenia zawartej z Gminą – MOSRiR - Spółka Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., zwana dalej ŻSTW lub Wynajmującym, dysponuje obiektem w imieniu Gminy.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest podmiotem posiadającym prawo do władania nieruchomością gruntową zabudowaną, położoną w Szczecinie przy ul. Władysława Szafera 3/5/7 (dz. nr 1/31 obręb 2004 Szczecin-Pogodno), posiadającą urzędzoną księgę wieczystą nr SZ1S/00174544/7 stanowiącą obiekt sportowy: Hala Widowiskowo-Sportowa.
4. **Przedmiotem umowy jest najem i obsługa:**
 - 1) **punktów gastronomicznych, zwanych dalej punktami, podczas wydarzeń organizowanych na obiekcie,**
 - 2) **stałego punktu gastronomicznego zwanego dalej kawiarnią,**oznaczonych kolorem niebieskim na rzucie stanowiącym **Załącznik nr 1** do umowy.
5. Przedmiot najmu może być używany przez Najemcę wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej.
6. Zmiana zakresu określonej w ust. 5 działalności prowadzonej w lokalu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący może uzależnić wyrażenie zgody od zmiany wysokości czynszu najmu.
7. Wydarzenia, podczas których Najemca zorganizuje punkty, zostały określone w kalendarzu stanowiącym **Załącznik nr 2** do Umowy. **Załącznik nr 2** dotyczy wydarzeń organizowanych w 2023 roku. Kalendarz na kolejne lata zostanie przekazany Najemcy najpóźniej w listopadzie poprzedzającym kolejny rok.

8. Liczba punktów każdorazowo uzależniona będzie od rodzaju organizowanych wydarzeń, przy czym nie może być mniejsza niż 1 i większa niż 10.
9. Powierzchnia przeznaczona do organizacji każdego z punktów gastronomicznych wynosi ok. 15 m².
10. Powierzchnia przeznaczona do organizacji kawiarni wynosi 135 m².
11. Wynajmujący zobowiązuje się wynająć Najemcy w celu ułatwienia realizacji przedmiotu umowy przestrzeń magazynową oznaczoną nr: o łącznej powierzchni m² oznaczoną kolorem niebieskim na planie stanowiącym Załącznik nr 1 do Umowy.
12. Wynajmujący zapewni Najemcy dostęp do przyłącza prądowego o parametrach: 3 x 400V / 16A do każdego z punktów gastronomicznych.
13. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie posiada innych wad prawnych.
14. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu, jego granice oraz stan obecny jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych przedmiotu najmu istniejących w dniu podpisania umowy lub mogących się ujawnić w przyszłości.
15. Wydanie przedmiotu najmu w posiadanie Najemcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego **Załącznik nr 3** do niniejszej umowy.
16. Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy do uiszczenia kaucji stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu brutto, tj.: zł (słownie:).
17. Kaucję należy wpłacić na konto MOSRiR: 27 1020 4795 0000 9702 0278 6382.
18. Kaucja stanowi zabezpieczenie ewentualnych wierzytelności wynikających z umowy i obowiązuje przez cały czas zajmowania przedmiotu najmu. Kaucja może zostać zaliczona przez Wynajmującego na poczet ewentualnie powstałych zaległości Najemcy, w tym odsetki. Wówczas Wynajmujący wezwie Najemcę do uzupełnienia kaucji do pierwotnej wysokości, w terminie 21 dni od daty otrzymania wezwania.
19. Po rozwiązaniu umowy i rozliczeniu się Najemcy z zobowiązań finansowych oraz przekazaniu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym w stosunku do stanu wynikającego z protokołu zdawczo-odbiorczego, o którym mowa w ust. 9, kaucja wraz z oprocentowaniem wynikającym z umowy rachunku bankowego podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, na wskazany przez Najemcę rachunek bankowy.

§2

1. Z tytułu realizacji przedmiotu umowy określonego w §1 ust. 4 Wynajmującemu przysługuje opłata w wysokości
 - 1) % od łącznej sprzedaży netto we wszystkich otwartych punktach gastronomicznych podczas każdego wydarzenia, na podstawie dobowych raportów fiskalnych ze wszystkich zgłoszonych kas,
 - 2) 60 zł netto z tytułu zryczałtowanej opłaty za energię elektryczną za każdy punkt gastronomiczny, za każdy dzień organizowanego wydarzenia,
 - 3) zł netto miesięcznie z tytułu czynszu za najem kawiarni. Podstawą ustalenia wysokości czynszu jest:
 - a) stawka za pomieszczenia gospodarcze w wysokości zł netto, obejmująca wynajętą powierzchnię;
 - b) stawka za kawiarnię w wysokości zł netto.

- c) Stawka z tytułu najmu przestrzeni magazynowej w wysokości.....wskazanej w §1 ust. 11.
- 4) miesięczna opłata za media:
- a) opłata za wywóz odpadów komunalnych ustalona w wysokości m³ x stawka za 1m³ odpadów, wynikająca z zawartej przez Wynajmującego umowy z odbiorcą odpadów,
 - b) energia elektryczna -kWh x aktualna stawka za 1 kWh wynikająca z comiesięcznej faktury VAT wystawionej przez dostawcę energii elektrycznej,
 - c) woda i kanalizacja - x aktualna stawka za 1 m³ wynikająca z faktury VAT wystawionej przez ZWiK Sp. z o.o. w rozliczeniu dwumiesięcznym,
 - d) energia cieplna za powierzchnię x 2,21zł/ m² – płatne przez cały rok,
 - e) opłata za udostępnienie i korzystanie z Internetu - 50 zł netto.
2. Stawka czynszu, o której mowa w ust. 1 pkt 3), będzie waloryzowana corocznie z dniem 1 marca, począwszy od 2024 r. średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zmiana stawki czynszu, wynikająca z waloryzacji nie wymaga zmiany umowy, a jedynie powiadomienia przez Wynajmującego.
3. Do należności określonych w ust. 1 dolicza się podatek VAT wg obowiązujących stawek.
4. Faktury będą wystawiane miesięcznie i będą zawierać następujące dane:
Sprzedawca: Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin NIP: 851-030-94-10
Wystawca: Miejski Ośrodek Sportu Rekreacji i Rehabilitacji, ul. Szafera 7, 71-245 Szczecin.
5. Najemca wyraża zgodę na wystawienie faktur VAT bez swojego podpisu oraz na przesyłanie przez Wynajmującego faktur VAT w formie elektronicznej w formacie PDF na adres e-mail: _____ . Faktury będą przesyłane z adresu mailowego faktury@arenaszczecin.eu.
6. Z tytułu zawarcia niniejszej umowy Najemca zobowiązany jest do zgłoszenia i opłacania podatków i opłat lokalnych do Urzędu Miasta w Szczecinie Wydziału Podatków i Opłat Lokalnych.

§3

1. Najemca ma obowiązek wpłacać należności, określone w §2 ust. 1 w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na konto Wynajmującego wskazane na fakturze.
2. Za zachowanie terminu zapłaty rozumie się datę wpływu należności na rachunek bankowy Wynajmującego.
3. Za opóźnienie w zapłacie należności określonych umową, Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych za opóźnienie.
4. W przypadku nieterminowego regulowania należności przez Najemcę wszelkie dokonywane przez niego wpłaty w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek, a w dalszej kolejności na poczet najdawniej wymaganej faktury związanej z umową, bez względu na wskazaną należność.

§4

1. Do obowiązków Najemcy w szczególności należy:
 - 1) prowadzenie punktów gastronomicznych oraz kawiarni zgodnie z koncepcją przedstawioną w ofercie, stanowiącą **Załącznik nr 4** do niniejszej Umowy,
 - 2) zaaranżowanie punktów gastronomicznych oraz kawiarni zgodnie ze złożoną w przetargu koncepcją, a w przypadku chęci wprowadzenia znaczących zmian, uzyskania zgody Wynajmującego,
 - 3) zredukowania tworzyw sztucznych wykorzystywanych do prowadzenia działalności do niezbędnego minimum, a w przypadku korzystania z naczyń i sztućców jednorazowych, wykorzystania materiałów podlegających biodegradacji lub recyklingowi,

- 4) umożliwienia płatności kartą w każdym z punktów gastronomicznych i w kawiarni,
- 5) utrzymania czystości w przydzielonej przestrzeni magazynowej,
- 6) zapewnienia koszy na śmieci w obrębie punktów oraz w kawiarni i dbanie o ich bieżące opróżnianie a także utrzymanie czystości oraz porządku w miejscu składowania odpadów,
- 7) przestrzegania obowiązujących przepisów, w szczególności z zakresu bezpieczeństwa imprez masowych, ochrony przeciwpożarowej, przepisów BHP, przepisów sanitarnych oraz wszystkich pozostałych regulaminów, które obowiązywać będą na terenie obiektu Netto Arena,
- 8) przestrzeganie warunków oraz obowiązków wynikających z treści przetargu,
- 9) udostępnienie Wynajmującemu wszystkich wynajmowanych pomieszczeń w celu kontroli ich stanu.
- 10) dodatkowo w zakresie działalności punktów gastronomicznych:
 - a) przygotowanie i otwarcie minimum jednego punktu gastronomicznego podczas każdego z organizowanych wydarzeń w hali głównej, poza wydarzeniami zamkniętymi, bankietami i innymi, na których punkty gastronomiczne nie pasowałyby do charakteru lub założeń wydarzenia,
 - b) zapewnienie godzin pracy punktów gastronomicznych co najmniej tożsamych z godzinami trwania wydarzeń, chyba że ustalono odmiennie z Wynajmującym,
 - c) uprzątnięcie całości wyposażenia punktów oraz elementów aranżacji przestrzeni po zakończeniu wydarzenia. Istnieje możliwość pozostawienia sprzętu w przestrzeni hali po uzyskaniu zgody Wynajmującego,
 - d) dbanie o bieżący porządek w obrębie punktów gastronomicznych w czasie trwania wydarzenia oraz bezpośrednio przed wydarzeniem, ze szczególnym uwzględnieniem czystości podłoga. Koniecznym jest zapewnienie serwisu sprzątającego z mopem oraz zabezpieczenie podłoga w holu głównym przed zabrudzeniem,
 - e) przekazywanie Wynajmującemu, przed każdym wydarzeniem, wykazu kas fiskalnych, na których będzie prowadzona sprzedaż,
 - f) przekazanie Wynajmującemu, niezwłocznie po wydarzeniu, zestawienia raportów dobowych z każdej z kas i dołączenie skanów tych raportów,
- 11) dodatkowo w zakresie działalności kawiarni:
 - a) utrzymanie lokalu w należytym stanie sanitarno-higienicznym,
 - b) dbanie o porządek na terenie kawiarni,
 - c) zabezpieczenie fizyczne lokalu podczas imprez masowych,
 - d) przestrzeganie godzin otwarcia kawiarni określonych w ofercie.
2. Najemca akceptuje fakt obecności innych punktów sprzedażowych (niekonkurujących z asortymentem Najemcy) zlokalizowanych w przestrzeniach innych niż lokalizacje punktów gastronomicznych.
3. W niektórych przypadkach Najemca, za prowizję ustaloną z organizatorem wydarzeń, będzie miał możliwość rozszerzenia swojego asortymentu o towary wskazane przez organizatora wydarzeń, jednak niekonkurujące z ofertą Najemcy.
4. Najemcy przysługuje wyłączność na prowadzenie kawiarni z wyjątkiem wydarzenia w terminie 19-22.01.2023 r., na które Operator podpisał już umowę.
5. Najemcy przysługuje wyłączność na prowadzenie punktów gastronomicznych na obiekcie podczas wszystkich wydarzeń za wyjątkiem określonym w ust 1 pkt 10a. W szczególnych przypadkach, jednak nie częściej niż 6 razy w roku, punkty gastronomiczne może zapewnić organizator wydarzenia. W takim przypadku Najemcy będzie przysługiwało odstępné za całe wydarzenie w wysokości zależnej od rodzaju wydarzenia i liczby uczestników:

- 1) wydarzenia sportowe i inne do 500 osób - 1000 zł,
 - 2) wydarzenia do 2000 osób - 2000 zł,
 - 3) wydarzenia do 4000 osób - 6000 zł,
 - 4) wydarzenia powyżej 4000 osób - 9000 zł,
 - 5) wydarzenia sportowe i typu freak show fight powyżej 4000 osób - 25000 zł.
- Odstępne będzie płatne Najemcy przez organizatora wydarzeń.
6. Najemca oświadcza, że zapoznał się z „Instrukcją bezpieczeństwa pożarowego” obowiązującą na obiekcie, a także zapoznał z nią swoich pracowników.
 7. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem ani do bezpłatnego używania – w całości lub w części.
 8. Wyrażenie zgody na podnajem wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Wynajmujący może uzależnić zgodę od podwyższenia wysokości czynszu.
 9. Najemca zobowiązany będzie usunąć wszystkie należące do niego przedmioty z przestrzeni prowadzonych punktów, kawiarni oraz wynajmowanej przestrzeni magazynowej do ostatniego dnia trwania niniejszej umowy. Po tym okresie Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia wspomnianych przedmiotów we własnym zakresie na koszt Najemcy i nałożenia na Najemcę kary umownej.
 10. Najemca akceptuje fakt, że wydarzenia ujęte w kalendarzu, stanowiącym Załącznik nr 2 do niniejszej umowy, mogą zostać odwołane. W związku z powyższym Najemcy nie przysługuje z tego tytułu żadne roszczenie.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia 31.12.2025 r.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy w przypadku inwestycji miejskich mających wpływ na charakter funkcjonowania obiektu.
3. Umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze Stron:
 - 1) z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego w przypadku zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności lub z powodu trudnej sytuacji finansowej,
 - 2) z ważnych powodów, w przypadku braku porozumienia Stron, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca kalendarzowego.

§6

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) prowadzi w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego działalność inną niż określona w §1 ust. 5 umowy,
 - 2) odda przedmiot najmu w całości lub w części w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego,
 - 3) używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i koncepcją przedstawioną w przetargu,
 - 4) zaniedbuje przedmiot najmu do tego stopnia, że naraża Wynajmującego na szkodę,
 - 5) dopuszcza się zwłoki z zapłatą, co najmniej za dwa okresy rozliczeniowe,
 - 6) rażąco narusza inne postanowienia umowy,
 - 7) prowadzi sprzedaż na kasach fiskalnych nieuwzględnionych na wykazie, o którym mowa w §4 ust. 1, pkt. 10), ppkt. e),
 - 8) nie przekazaże Wynajmującemu zestawienia raportów dobowych z każdej z kas wraz ze skanami tych raportów,

- 9) nie umożliwi klientom płatności kartą w każdym z punktów oraz w kawiarni.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego w trybie określonym w ust. 1, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu niezwłocznie.

§7

1. Jeżeli Najemca dopuści się naruszeń określonych w §6 ust. 1 Wynajmujący - niezależnie od rozwiązania umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia - może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w wysokości 3000 zł za każdy przypadek.
2. W przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków określonych §4 ust. 1 pkt 5), 6), 8), 9), 10) z wyłączeniem ppkt. e), 11) Najemca zapłaci karę w wysokości 1000 zł za każde przewinienie.
3. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych.

§8

1. Najemca nie ma prawa potrącenia wierzytelności przysługujących mu w stosunku do Wynajmującego z wynikającymi z umowy wierzytelnościami Wynajmującego w stosunku do Najemcy.
2. Najemca nie ma prawa, bez pisemnej zgody Wynajmującego, do przeniesienia na osobę trzecią wierzytelności przysługujących mu w stosunku do Wynajmującego.

§9

1. Strony ustalają następujące adresy i osoby do korespondencji:
Wynajmujący: Żegluga Szczecińska Turystyka Wydarzenia Sp. z o.o., ul. Wendy 8, 70-655 Szczecin; joanna.krzyminska@arenaszczecin.eu, Joanna Krzymińska, tel. 451 168 674.
Najemca:..... ,e-mail:_____.
2. Strony zobowiązują się wzajemnie informować o zmianie adresu, na piśmie, pod rygorem uznania doręczenia pod ostatni wskazany adres za skuteczne.
3. Ponadto Strony zobowiązują się wzajemnie natychmiast informować na piśmie o każdej zmianie siedziby, rachunku bankowego oraz numerów NIP i REGON.

§10

1. Niniejsza umowa oraz dane osobowe w zakresie imienia i nazwiska Stron stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ustawy z dnia 06 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj.: Dz. U. z 2020 r., poz. 2176) i podlegają udostępnieniu na zasadach i w trybie określonych w ustawie.
2. Zmiana umowy lub wszelkie oświadczenia i informacje związane z umową wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych w umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Ewentualne spory wynikłe z umowy rozstrzygać będzie właściwy rzeczowo Sąd w Szczecinie.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA