

OGŁOSZENIE

**Miejski Zarząd Usług Komunalnych w Gliwicach,
ul. Strzelców Bytomskich 25c, 44-109 Gliwice**

**ogłasza przetarg na najem nieruchomości z przeznaczeniem na działalność
gastronomiczną na terenie Ośrodka Wypoczynkowego Czechowice w Gliwicach**

1. Nazwa i adres:

Miejski Zarząd Usług Komunalnych,
ul. Strzelców Bytomskich 25c, 44-109 Gliwice,
tel. 32 231-00-31, faks 32 231-00-32
www.mzuk.pl
e-mail: przetargi@mzuk.pl

2. Opis przedmiotu przetargu:

- 1) Przedmiotem przetargu jest najem działki o powierzchni 429,68 m², w skład której wchodzi:
 - a) lokal użytkowy o łącznej powierzchni 129,68 m²;
 - a) teren przed lokalem (ogródek letni) 300,00 m²;
zwanej dalej Nieruchomością.
- 2) Nieruchomość zlokalizowana jest na części Ośrodka Wypoczynkowego Czechowice w Gliwicach przy ul. Ziemięcickiej 62 jest budynkiem wolnostojącym usytuowanym przy bramie wejściowej od strony parkingu od strony ul. Rekreacyjnej, stanowi własność Gminy Gliwice i pozostaje na czas nieokreślony w trwałym zarządzie Miejskiego Zarządu Usług Komunalnych w Gliwicach.
- 3) Nieruchomość w chwili obecnej jest nieużywana, w poprzednich latach była wynajmowana na działalność gastronomiczną.
- 4) W miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego obszar oznaczony jest symbolem 15ZP i jego przeznaczenie podstawowe to: zieleń o charakterze urządzonej z możliwością prowadzenia nieuciążliwych usług z zakresu hotelarstwa, sportu, rekreacji, gastronomii.
- 5) Oznaczenie nieruchomości, na której znajduje się Nieruchomość według Księgi Wieczystej i Ewidencji Gruntów:

Działka nr 77 obręb Zalew Czechowice, część wynajmowana: 429,68 m².

- 6) Nieruchomość wynajmuje się z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej. Działalność winna być prowadzona zgodnie z przepisami prawa, nie naruszać dobrych obyczajów.
- 7) Charakterystyka Nieruchomości:

Lokal użytkowy:

- a) Powierzchnia użytkowa: 129,68 m².
- b) Opis obiektu: budynek niepodpiwniczony, jednokondygnacyjny, budynek składa się z czterech pomieszczeń:
 - sala główna 72 m²;
 - kuchnia z zapleczem socjalnym 47 m²;
 - magazyn 2,40 m²;
 - wc dla klientów 8,28 m².
- c) Instalacje: elektryczna 3-fazowa, wodna, kanalizacyjna.
- d) Lokal nie posiada ogrzewania.
- e) Wyposażenie lokalu na zdjęciach jest poglądowe i nie stanowi przedmiotu najmu.

Teren przed lokalem:

- a) powierzchnia 300,00 m² o kształcie trapezowym, mapka sytuacyjna stanowi załącznik nr 3 do niniejszego ogłoszenia;
- b) działka z możliwością wejścia od strony głównego wejścia na teren ośrodka;
- c) działka zadrzewiona, zasiana trawą, teren nieuporządkowany, częściowo wybrukowany.

Uwaga:

Zalecane jest przeprowadzenie wizji lokalnej.

Termin wizji należy uzgodnić z p. Zbigniewem Pileckim – Kierownikiem Ośrodka Wypoczynkowego Czechowice tel. 32 238 88 70 e-mail: owczechowice@mzuk.pl

3. Okres obowiązywania umowy.

- 1) Umowa najmu zostanie zawarta na okres 10 lat od dnia podpisania.
- 2) Strony podpiszą umowę najmu najpóźniej w ciągu 10 dni od daty rozstrzygnięcia przetargu.
- 3) Wzór umowy najmu stanowi załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia.
- 4) Przekazanie Nieruchomości nastąpi w terminie do 10 dni od daty zawarcia umowy.

4. Cena wywoławcza najmu.

- 1) Stawka wywoławcza czynszu wynosi 2 000,00 zł (słownie: dwa tysiące złotych 00/100) brutto za miesiąc w okresie tzw. wysokiego sezonu tj. w miesiącach czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień. W pozostałym okresie tj. w miesiącach styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj, październik, listopad, grudzień Najemca zobowiązany będzie do zapłaty $\frac{1}{4}$ wysokości zaoferowanego czynszu brutto.
- 2) Ustalony w drodze przetargu czynsz najmu obejmuje jedynie comiesięczną opłatę za najem Nieruchomości jaką Najemca przekazywać będzie na konto MZUK. Dodatkowo Najemca będzie uiszczał opłaty za energię elektryczną, wodę i kanalizację wg faktycznego zużycia.
- 3) Przez okres adaptacji Nieruchomości do potrzeb gospodarczych, Najemca będzie zwolniony z miesięcznej opłaty czynszowej z zastrzeżeniem, że okres ten nie może trwać dłużej niż 3 miesiące.

5. Warunki udziału w przetargu.

- 1) W przetargu mogą brać udział osoby fizyczne i prawne, które prowadzą działalność gospodarczą lub zarejestrowane są jako stowarzyszenia oraz spełniają poniższe warunki:
 - a) nie zalegają z płatnościami na rzecz MZUK i Miasta Gliwice i złożą w tym zakresie stosowne oświadczenie;
 - b) wpłacą wadium w terminie i w sposób określony w ogłoszeniu o przetargu;
 - c) złożą w wymaganym terminie ofertę
- 2) Każdy zainteresowany podmiot może złożyć tylko jedną ofertę.
- 3) W przetargu nie mogą brać udział podmioty wobec których, ogłoszono likwidację lub upadłość.

6. Wadium.

- 1) Wadium do przetargu winno być wpłacone przelewem na konto MZUK – Bank Millenium SA o numerze: 16 1160 2202 0000 0005 0724 6399 w wysokości 1 000,00 zł (słownie: jeden tysiąc złotych 00/100) i uznane na rachunku MZUK najpóźniej przed upływem terminu do składania ofert.
- 2) Wadium najkorzystniejszej oferty zalicza się na poczet czynszu.
- 3) Oferentowi, który nie wygrał przetargu wadium zostanie zwrócone niezwłocznie po ogłoszeniu wyników przetargu przez Komisję Przetargową.
- 4) Wadium przepada na rzecz MZUK, jeżeli Oferent, który wygrał przetarg odmówi podpisania.

7. Treść oferty.

- 1) Wzór formularza ofertowego wraz z oświadczeniami stanowi załączniki nr 1 do niniejszego ogłoszenia.
- 2) Oferta winna zawierać:
 - a) czytelnie wypełniony i podpisany formularz oferty zgodny z załącznikiem 1 i niniejszym ogłoszeniem;
 - b) oferowany czynsz nie niższy niż określony w pkt 4 ogłoszenia;
 - c) dowód wpłaty wadium;
 - d) opis planowanej działalności;
 - e) dokument potwierdzający umocowanie do podpisania oferty w przypadku złożenia oferty przez przedstawiciela, pełnomocnika.
- 3) Koszty opracowania i dostarczenia oferty do siedziby MZUK ponosi Oferent.
- 4) Oferent jest związany ofertą przez okres 30 dni.
- 5) Formularz oferty oraz wzór umowy najmu dostępne są na stronie internetowej www.mzuk.pl w zakładce „na skróty” oraz na stronie BIP MZUK w zakładce „inne przetargi”.

8. Termin i miejsce składania ofert.

- 1) Oferty w formie pisemnej należy składać w sekretariacie MZUK w Gliwicach przy ul. Strzelców Bytomskich 25c do dnia **24 lutego 2023 r. do godz. 10:00.**
- 2) W przypadku ofert składanych listownie decyduje data i godzina wpływu do siedziby MZUK.

- 3) Oferta winna być złożona w zaklejonej kopercie, z dopiskiem „Oferta na przetarg na najem nieruchomości z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną na terenie OW Czechowice w Gliwicach”.
- 4) Otwarcie ofert nastąpi w siedzibie MZUK w dniu **24 lutego 2023 r. o godz. 11:00**.

9. Rozstrzygnięcie przetargu.

- 1) Do rozstrzygnięcia przetargu wystarczy jedna ważna oferta. Wygrywa Oferent, który zaproponował najwyższą cenę, a działalność jest zgodna z przepisami prawa, nie narusza dobrych obyczajów i zobowiąże się do prowadzenia działalności gastronomicznej.
- 2) W przypadku złożenia dwóch lub więcej ważnych ofert z tą samą ceną, zostanie przeprowadzony ponowny przetarg wśród tych Oferentów, po ponownym złożeniu przez nich ofert, w terminie wyznaczonym przez MZUK.
- 3) Oferty nie będą podlegały ocenie jeżeli:
 - a) zostały złożone po upływie terminu składania ofert;
 - b) treść oferty nie będzie odpowiadała treści ogłoszenia;
 - c) oferta nie będzie zabezpieczona wadium.
- 4) MZUK zamknie przetarg bez dokonania wyboru jeżeli:
 - a) nie wpłynęła żadna oferta lub żadna z ofert nie spełni warunków udziału w przetargu;
 - b) wystąpi zmiana okoliczności powodująca, że zawarcie umowy najmu nie jest celowe;
 - c) przetarg obciążony jest wadą uniemożliwiającą zawarcie ważnej umowy.
- 5) Informację o wynikach lub o zamknięciu przetargu bez dokonania wyboru MZUK zamieści na stronie internetowej, na której publikowane jest ogłoszenie o przetargu.
- 6) MZUK zawrze umowę najmu z Oferentem, który wygra przetarg, według wzoru stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszego ogłoszenia.

10. Miejski Zarząd Usług Komunalnych zastrzega sobie prawo odwołania przetargu bez podania przyczyny.

11. Informacja dotycząca ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych:

Zgodnie z art. 13 ust. 1 i 2 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1), dalej „RODO”, informuję, że:

- 1) Administratorem Pani/Pana danych osobowych jest Miejski Zarząd Usług Komunalnych.
- 2) Na podstawie obowiązujących przepisów, wyznaczaliśmy Inspektora Ochrony Danych, z którym można się kontaktować: listownie na adres: Miejski Zarząd Usług Komunalnych – Inspektor Ochrony Danych, ul. Strzelców Bytomskich 25c, 44-109 Gliwice lub przez e-mail: iod@mzuk.pl.
- 3) Pani/Pana dane osobowe przetwarzane będą na podstawie art. 6 ust. 1 lit. c RODO w celu związanym z niniejszym postępowaniem o udzielenie zamówienia.
- 4) Odbiorcami Pani/Pana danych osobowych będą osoby lub podmioty, którym udostępniona zostanie dokumentacja postępowania.
- 5) Pani/Pana dane osobowe będą przechowywane, przez okres 4 lat od dnia zakończenia postępowania o udzielenie zamówienia, a jeżeli czas trwania umowy przekracza 4 lata, okres przechowywania obejmuje cały czas trwania umowy.
- 6) W odniesieniu do Pani/Pana danych osobowych decyzje nie będą podejmowane w sposób zautomatyzowany, stosowanie do art. 22 RODO.
- 7) Posiada Pani/Pan:– na podstawie art. 15 RODO prawo dostępu do danych osobowych Pani/Pana dotyczących*;– na podstawie art. 16 RODO prawo do sprostowania lub uzupełnienia Pani/Pana danych osobowych **;– na podstawie art. 18 RODO prawo żądania od administratora ograniczenia przetwarzania danych osobowych z zastrzeżeniem przypadków, o których mowa w art. 18 ust. 2 RODO ***;– prawo do wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uzna Pani/Pan, że przetwarzanie danych osobowych Pani/Pana dotyczących narusza przepisy RODO.
- 8) Nie przysługuje Pani/Panu:– w związku z art. 17 ust. 3 lit. b, d lub e RODO prawo do usunięcia danych osobowych;– prawo do przenoszenia danych osobowych, o którym mowa w art. 20 RODO;– na podstawie art. 21 RODO prawo sprzeciwu, wobec przetwarzania danych osobowych, gdyż podstawą prawną przetwarzania Pani/Pana danych osobowych jest art. 6 ust. 1 lit. c RODO.

* Wyjaśnienie: w przypadku gdy wykonanie obowiązków wymagałoby niewspółmiernie dużego wysiłku, zamawiający może żądać od osoby, której dane dotyczą, wskazania dodatkowych informacji mających na celu sprecyzowanie żądania, w szczególności podania nazwy lub daty postępowania o udzielenie zamówienia publicznego, podania nazwy lub daty zakończonego postępowania o udzielenie zamówienia.

** Wyjaśnienie: skorzystanie z prawa do sprostowania lub uzupełnienia danych osobowych nie może skutkować zmianą wyniku postępowania o udzielenie niniejszego zamówienia ani zmianą postanowień umowy.

*** Wyjaśnienie: prawo do ograniczenia przetwarzania nie ma zastosowania w odniesieniu do przechowywania, w celu zapewnienia korzystania ze środków ochrony prawnej lub w celu ochrony praw innej osoby fizycznej lub prawnej, lub z uwagi na ważne względy interesu publicznego Unii Europejskiej lub państwa członkowskiego. Wystąpienie z żądaniem ograniczenia przetwarzania danych osobowych nie ogranicza przetwarzania danych osobowych do czasu zakończenia postępowania.

10. Załącznikami do niniejszego ogłoszenia są:

- 1) wzór formularza ofertowego – załącznik nr 1;
- 2) wzór umowy- załącznik nr 2;
- 3) mapka sytuacyjna – załącznik nr 3;
- 4) dokumentacja zdjęciowa – załącznik nr 4

(imię i nazwisko/nazwa Najemcy)

(adres/siedziba)

(tel./faks/e-mail)

OFERTA

zgodnie z treścią ogłoszenia dotyczącego przetargu pisemnego na najem nieruchomości z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną znajdującego się na terenie Ośrodka Wypoczynkowego Czechowice w Gliwicach przy ul. Ziemięckiej 62

1. Oferujemy miesięczny czynsz najmu w wysokości:

	BRUTTO
Oferowany miesięczny czynsz	

Oferowany miesięczny czynsz brutto słownie:

.....

Za jeden miesiąc w okresie tzw. wysokiego sezonu tj. czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień.

W pozostałych miesiącach zobowiązuje się do zapłaty $\frac{1}{4}$ wysokości zaoferowanego czynszu brutto.

2 . Oświadczamy, że:

- 1) załączony do ogłoszenia wzór umowy – załącznik nr 3, jest przez nas zaakceptowany i zobowiązujemy się w przypadku wyboru naszej oferty do zawarcia umowy na określonych w nim warunkach w miejscu i terminie wyznaczonym przez Wynajmującego;
- 2) uważamy się za związanych niniejszą ofertą przez okres 30 dni od daty składania ofert;
- 3) zapoznaliśmy się z treścią ogłoszenia i jego załącznikami dotyczącymi przedmiotowego postępowania i nie wnosimy do nich żadnych zastrzeżeń oraz zdobyliśmy wszelkie informacje niezbędne do przygotowania oferty;
- 4) znany jest nam stan Nieruchomości i nie wnosimy co do niego żadnych zastrzeżeń;
- 5) nieruchomość przeznaczona będzie na działalność gastronomiczną;
- 6) nie zalegam z płatnościami na rzecz MZUK i Miasta Gliwice;
- 7) nie uczestniczymy w jakiegokolwiek innej ofercie dotyczącej tego samego postępowania.

4. Numer rachunku bankowego, na który ma zostać zwrócone wadium:

.....

miejsceowość, data

imię i nazwisko

podpis Najemcy
lub osoby upoważnionej

UMOWA

zawarta w dniu 2023 r. w Gliwicach, pomiędzy:

Gliwice – miasto na prawach powiatu, ul. Zwycięstwa 21, 44-100 Gliwice, NIP 6311006640, w imieniu i na rzecz, którego działa **Miejski Zarząd Usług Komunalnych**, ul. Strzelców Bytomskich 25c, 44-109 Gliwice, NIP 6310112268, reprezentowany przez:

- mgr inż. Tadeusza Mazura - Dyrektora

zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”,

a

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

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem nieruchomości o łącznej powierzchni 429,68 m² znajdującej się przy ul. Ziemięcickiej 62 w Gliwicach, składającej się z lokalu użytkowego w budynku wolnostojącym usytuowanym przy bramie wejściowej na teren Ośrodka Wypoczynkowego Czechowice o pow. 129,68 m² oraz terenu znajdującego się przed lokalem o powierzchni 300 m².
2. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy nieruchomość wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest zarządcą OW Czechowice oraz, że jest umocowany do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że stan techniczny lokalu i jego wyposażenia jest mu znany i nie wnosi co do niego żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca oświadcza, że przedmiotowa Nieruchomość wraz z wyposażeniem wykorzystywane będą zgodnie z ich przeznaczeniem, wymogami prawidłowej gospodarki i postanowieniami niniejszej umowy.
3. Najemca jest zobowiązany w każdej chwili do umożliwienia wejścia na teren najmowanej nieruchomości przedstawicielom Wynajmującego w celu przeprowadzenia kontroli wykonywania postanowień niniejszej umowy.
4. Najemca zobowiązuje się utrzymywać przedmiot najmu w dobrym stanie technicznym i estetycznym, dokonywać bieżących napraw i konserwacji, dbać o utrzymanie porządku i czystości wewnątrz i na zewnątrz budynku (w tym koszenia trawy, grabienia i wywozu liści).
5. Najemca w terminie 7 dni od daty rozpoczęcia działalności w najmowanym lokalu, zawrze umowę na odbiór odpadów w związku z prowadzoną działalnością na czas trwania umowy, z częstotliwością wywozu co najmniej 1 raz w tygodniu. Kopię zawartej umowy pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 500,00 zł przedstawi Wynajmującemu.

§ 3

1. Wynajmujący wyraża zgodę na wniesienie przez Najemcę do najmowanych pomieszczeń wszelkiego sprzętu (ruchomości) niezbędnego do prowadzenia działalności. Wynajmujący nie bierze odpowiedzialności za mienie Najemcy zgromadzone na nieruchomości.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość wjazdu samochodów dostawczych na teren OW Czechowice od strony ul. Rekreacyjnej w celu dostawy towaru i dostawy sprzętu niezbędnego do prowadzenia działalności. Wymaga się, aby dostawy nie zakłócały działalności OW Czechowice i w sezonie wysokim (czerwiec-sierpień), w ramach możliwości, odbywały się do godz. 9:00.
3. Najemca ma prawo do parkowania samochodu na parkingu przy OW Czechowice w miejscu wyznaczonym przez Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się niezwłocznie do usunięcia i/lub poprawy zamontowanego szyldu reklamacyjnego informującego o prowadzonej działalności w przypadku zakwestionowania estetyki szyldu bądź jego poprawności obyczajowej przez Wynajmującego.
5. Dopuszcza się umieszczenie przez Najemcę na wynajmowanym terenie oznaczeń, nazw, logotypów i innych informacji identyfikujących działalność prowadzoną przez Najemcę oraz podmioty trzecie współpracujące z Najemcą. Zapisy ust. 4 stosuje się odpowiednio.
6. Wynajmujący nie wyraża zgody na ustawianie automatów do gier hazardowych.

7. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania ciszy nocnej obowiązującej na terenie OW Czechowice (od godz. 22:00 do godz. 6:00).
8. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż napojów alkoholowych niskoprocentowych po uzyskaniu stosownych zezwoleń z tym, że napoje alkoholowe wysokoprocentowe mogą być sprzedawane i serwowane wyłącznie podczas zamkniętych imprez zorganizowanych, mających miejsce w najmowanym lokalu.
9. W przypadku organizowania imprezy okolicznościowej na najmowanym terenie Najemca może zgłosić Wynajmującemu chęć zarezerwowania miejsc parkingowych na parkingu OW Czechowice dla uczestników imprezy. W takim przypadku Wynajmujący zarezerwuje odpowiednią liczbę miejsc. Najemca będzie zobowiązany do uregulowania opłaty za udostępnione i zarezerwowane miejsca zgodnie z cennikiem OW Czechowice.
10. Wynajmujący oświadcza Najemcy, że zapewnia energię elektryczną o mocy nieprzekraczającej 30 kW.

§ 4

1. Najemca w czasie trwania umowy zobowiązany jest do:
 - 1) zapewnienia bezpieczeństwa osobom korzystającym z usług Najemcy;
 - 2) uzyskania we własnym zakresie wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z prowadzoną przez Najemcę działalnością, wynikających z obowiązujących przepisów;
 - 3) zachowania obowiązujących przepisów prawa polskiego (m.in. prawo budowlane, p.poż. i bhp, kodeks cywilny) z uwzględnieniem konieczności prowadzenia dokumentacji technicznej, w tym książki obiektu budowlanego;
 - 4) utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz do utrzymania porządku, w tym koszenia i sprzątania terenów zielonych;
 - 5) dokonywania na własny koszt napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego pisemnego powiadomienia Wynajmującego o konieczności przeprowadzenia remontu przekraczającego zakres bieżących napraw i konserwacji;
 - 6) pokrycia wszelkich opłat i kosztów związanych z działalnością przedmiotu najmu: eksploatacją i należytym utrzymaniem, w tym kosztów właściwej eksploatacji urządzeń według wskazań ich producentów oraz bieżących napraw;
 - 7) natychmiastowego powiadomienia odpowiednich służb i Wynajmującego w przypadku nagłych awarii zagrażających bezpieczeństwu ludzi i/lub mieniu;
 - 8) uzyskania pod rygorem nieważności pisemnej zgody Wynajmującego w przypadku zamiaru poniesienia nakładów przekraczających zwykłe używanie, m.in. wznoszenia zabudowań oraz nakładów zmierzających do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź nakładów, które służą tylko celom ubocznym, np. nadaniu rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu podmiotu, który tych nakładów dokonuje (nakłady zbyteczne);
 - 9) przedłożenia Wynajmującemu, w terminie 21 dni od daty rozpoczęcia prowadzenia działalności w najmowanym lokalu, ubezpieczenia Nieruchomości od ognia i innych zdarzeń losowych na kwotę co najmniej 150 000 zł (słownie: sto pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), a także do przedkładania ważnej polisy w każdym roku trwania umowy;
 - 10) ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej na najmowanym terenie na sumę co najmniej 250 000 zł (słownie: dwieście pięćdziesiąt tysięcy złotych 00/100), a także do przedkładania ważnej polisy w każdym roku trwania umowy;
 - 11) poinformowania Wynajmującego o dacie rozpoczęcia działalności usługowej/handlowej/gastronomicznej w wynajmowanej Nieruchomości;
2. Najemca nie ma prawa do:
 - 1) zmiany sposobu użytkowania przedmiotu umowy lub jego części bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie;
 - 2) podnajmowania, poddzierżawiania lub oddawania przedmiotu umowy, w całości lub części ani wyposażenia osobom trzecim pod tytułem darmym lub odpłatnym bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie;
 - 3) wznoszenia na terenie przedmiotowej nieruchomości jakichkolwiek obiektów budowlanych. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje, zmiany i przebudowy muszą być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem rażącego naruszenia warunków umowy. Wszelkie decyzje na ewentualną przebudowę i dostosowanie lokalu do planowanej działalności gastronomicznej będą podejmowane przez Wynajmującego po otrzymaniu od Najemcy szczegółowych planów robót, zakresu prac i kosztorysów.

- 4) prowadzenia jakichkolwiek form agitacji politycznej.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego lub osób trzecich z tytułu szkód wyrządzonych przy wykonywaniu niniejszej umowy.

§ 5

1. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu przez Wynajmującego odbędzie się w formie protokolarnej. Protokół zdawczo - odbiorczy zawierać będzie opis stanu technicznego przedmiotu najmu i wyposażenia, dokumentację zdjęciową, odczyt liczników wody i energii elektrycznej oraz wszelkie uwagi wniesione przez Strony.
2. Po zakończeniu najmu, a przed oddaniem nieruchomości, Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.
3. Po zakończeniu najmu, a przed oddaniem nieruchomości, Najemca zobowiązany jest do usunięcia z terenu nieruchomości, ruchomości przez niego wniesione.
4. Oddanie nieruchomości Wynajmującemu odbędzie się w formie protokolarnej w terminie do 7 dni od daty zakończenia najmu.
5. W przypadku nieuzasadnionej zwłoki w oddaniu nieruchomości Wynajmującemu, Wynajmujący podejmie działania zmierzające do wydania przez Najemcę przedmiotowej nieruchomości, w szczególności skieruje do sądu pozew o eksmisję i wykonanie eksmisji.

§ 6

1. Do bieżących kontaktów, w sprawie realizacji niniejszej umowy upoważnieni są:
 - 1) ze strony Wynajmującego kierownik OW Czechowice p. Zbigniew Pilecki, tel. 32 238 88 70, e-mail: owczechowice@mzuk.pl
 - 2) ze strony Najemcy:
.....
nr telefonu: adres e-mail:
adres do doręczania wszelkiej korespondencji:
.....
2. W przypadku zmiany adresu do doręczeń Najemca zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Wynajmującego o powyższym wskazując nowy adres. W razie niewypełnienia powyższego obowiązku uznaje się, że wszelka korespondencja przesłana na dotychczasowy adres wywołuje skutki prawidłowego doręczenia.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu rocznego czynszu najmu w wysokości ... zł (słownie: ... złotych) **brutto**, z czego:
 - 1) **w okresie tzw. wysokiego sezonu**, tj. w miesiącach czerwiec, lipiec, sierpień i wrzesień czynsz wynosi ... zł **brutto miesięcznie**;
 - 2) **w okresie tzw. niskiego sezonu**, tj. w miesiącach styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj, październik, listopad i grudzień czynsz wynosi ... zł **brutto miesięcznie**.
2. W razie zmiany obowiązujących przepisów określających stawkę podatku VAT, czynsz ulegnie zmianie polegającej na uwzględnieniu nowej stawki podatku. Zmieniona wysokość czynszu będzie obowiązywać od czasu oznaczonego we właściwych przepisach prawa. Powyższa zmiana uwzględniona będzie w wystawianych fakturach i nie wymaga sporządzenia i podpisania aneksu do umowy.
3. Oprócz czynszu Najemca zobowiązany jest do zwrócenia Wynajmującemu kosztów za energię elektryczną, wodę i kanalizację według faktycznego zużycia. Należność za media obliczana będzie w wysokości wynikającej z odczytu liczników dokonanych na koniec poprzedniego miesiąca kalendarzowego, jako różnica stanów z odczytu bieżącego i poprzedniego, przemnożona wg stawek z obowiązujących regulaminów i zarządzeń Dyrektora MZUK, w dniu wystawienia faktury.
4. Najemca zobowiązuje się do regulowania należności za czynsz oraz media przelewem na konto Wynajmującego: Bank Millennium SA nr rachunku bankowego 51 1160 2202 0000 0005 0724 6351, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego co miesiąc do 7 dnia każdego miesiąca.
5. W przypadku nieterminowej zapłaty przez Najemcę należności, Wynajmującemu przysługują od Najemcy bez wezwania odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Odsetki te przysługują od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.
6. Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa wyżej, przysługuje wobec Najemcy, bez wezwania, równowartość kwoty wyrażonej w euro, zgodnie z przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych. Kwota euro zależna od wartości świadczenia pieniężnego określonego nin. umową, przeliczona zostanie na złote wg. średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego

miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Oprócz kwoty wskazanej w zdaniu poprzednim Wynajmującemu przysługuje od Najemcy również zwrot, w uzasadnionej wysokości, kosztów odzyskiwania należności przewyższającej tę kwotę.

7. W przypadku wejścia w życie obostrzeń związanych ze zwalczaniem stanu zagrożenia epidemicznego wirusa SARS-COV-2 lub innej epidemii polegających na obowiązku zamknięcia lokali gastronomicznych, miesięczny czynsz najmu ulegnie obniżeniu o każdy dzień zamknięcia lokalu w wysokości proporcjonalnej, liczony jako iloraz wysokości czynszu przez liczbę dni w miesiącu.
8. Strony dopuszczają możliwość skorzystania z tzw. wakacji czynszowych. Na mocy wakacji czynszowych czynsz najmu nie będzie naliczany w okresie prowadzenia robót/prac adaptacyjnych lokalu do prowadzonej działalności gastronomicznej, na które Najemca uzyskał pisemną zgodę Wynajmującego, jednak nie dłużej niż przez okres trzech miesięcy, z zastrzeżeniem, że jeżeli w tym okresie nastąpi rozwiązanie umowy z winy Najemcy, będzie on zobowiązany do zapłaty czynszu w pełnej wysokości określonej w ust. 1 niniejszego paragrafu, od dnia zawarcia umowy do dnia jej zakończenia przyjmując pełne miesiące kalendarzowe.
9. Czynsz określony w ust. 1, będzie corocznie waloryzowany o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS za rok poprzedni, jeżeli wysokość tego wskaźnika przekroczy 3%. W takim przypadku nowa stawka czynszu będzie obowiązywała od 1 lutego roku, w którym waloryzacja czynszu miała miejsce. Waloryzacja czynszu będzie odbywała się automatycznie i nie wymaga spisывania aneksu do umowy.

§ 8

1. Umowa niniejsza została zawarta na okres **10 lat**, tj. **od ... 2022 r. do ... 2032 r.**
2. Po okresie wskazanym w ust. 1 umowa wygasa i nie może być milcząco przedłużona na lata następne. Ewentualne przedłużenie umowy może nastąpić jedynie w formie aneksu do umowy najmu, o ile Najemca w terminie nie krótszym niż 3 miesiące przed wygaśnięciem niniejszej umowy, pisemnie zawiadomi Wynajmującego o zamiarze jej przedłużenia na następny okres i po uzyskaniu przez Wynajmującego stosownej zgody organu nadzorującego na przedłużenie umowy najmu.
3. Rozwiązanie umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie za pisemnym porozumieniem Stron.
4. Każda ze Stron może niniejszą umowę rozwiązać z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
5. Wypowiedzenie umowy realizuje się w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy:
 - 1) zostanie wszczęte postępowanie likwidacyjne firmy Najemcy;
 - 2) rażącego naruszenia postanowień umowy przez Najemcę,
 - 3) Najemca pomimo pisemnego upomnienia realizuje umowę nienależycie i sprzecznie z postanowieniami umowy;
 - 4) narażenia Najemcy na szkodę, w tym wystąpienia szkody;
 - 5) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub/i innych opłat co najmniej za dwa okresy rozliczeniowe;
 - 6) Najemca nie dostarczy kopii umowy na obiór odpadów, o której mowa w §2 ust. 5 umowy.
7. Najemca może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku niemożności korzystania z lokalu z przyczyn niezależnych od Najemcy.
8. W przypadku konieczności rozliczenia nakładów Najemcy przyjmuje się amortyzację nakładów według faktycznego zużycia, proporcjonalnie do czasu trwania umowy. Wysokość zwracanych nakładów nie może przekroczyć w roku kalendarzowym 130 000 zł netto.
9. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemcy nie przysługuje zwrot poniesionych nakładów, zwrot czynszu za niewykorzystany okres najmu jak i odszkodowanie z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy.
10. Bez względu na formę zakończenia umowy najmu, Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego usunięcia wniesionych ruchomości z najmowanego terenu w terminie nie dłuższym niż 7 dni.

§ 9

1. Zabezpieczeniem wykonania niniejszej umowy jest wpłacona przez Najemcę kaucja zabezpieczająca w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto z okresu sezonu wysokiego tj. kwota **... zł** (słownie: ... złotych), która zostaje złożona do zakończenia umowy, na koncie depozytowym Wynajmującego na warunkach określonych w umowie zawartej pomiędzy Wynajmującym a bankiem.
2. Kaucja zabezpieczająca podlega zwrotowi w terminie do 30 dni od daty zakończenia umowy za wyjątkiem sytuacji opisanych w ust. 3 niniejszego paragrafu.

3. Kaucja zabezpieczająca przeznaczona jest na pokrycie zaległości czynszowych i pozostałych opłat oraz ewentualnych szkód i zniszczeń ponad normalne zużycie nieruchomości do wysokości faktycznych roszczeń. Pozostała część, po zaspokojeniu wszystkich wierzytelności Wynajmującego, zwrócona zostanie na konto bankowe Najemcy.
4. Wynajmujący w każdym czasie trwania umowy może skorzystać z kaucji zabezpieczającej bez konieczności uzyskania zgody Najemcy.
5. W przypadku pokrycia zaległości czynszowych lub innych opłat z kaucji zabezpieczającej w trakcie trwania umowy Najemca zobowiązany jest do wyrównania kaucji do pełnej wysokości, w terminie 14 dni od dnia otrzymania powiadomienia o skorzystaniu z kaucji pod rygorem możliwości rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przez Wynajmującego.
6. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania uzupełniającego przewyższającego wysokość wpłaconej kaucji, na zasadach ogólnych kodeksu cywilnego.

§ 10

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego, ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, ustawy o gospodarce nieruchomościami i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się z klauzulą informacyjną wynikającą z art. 13 rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) – RODO, która stanowi załącznik do niniejszej umowy.
4. Sprawy sporne będą rozstrzygane przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

























