Załącznik nr 2 do zapytania ofertowego

**WZÓR UMOWY**

zawarta w dniu ……… 2020 r. w Słupsku pomiędzy:

**Trzy Fale spółką z o.o. z siedzibą w Słupsku** przy ul. Grunwaldzkiej 8a, 76-200 Słupsk, wpisaną do Rejestru Przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku VIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000644473, posiadającą numer identyfikacji podatkowej 839-318-69-73, z kapitałem zakładowym w wysokości 48.340.500,00 zł, reprezentowaną przez:

**Grzegorza Juszczyńskiego – Prezesa Zarządu**,

zwaną dalej Wynajmującym

a

………………………………………………………………………………………………….

zwanym dalej Najemcą

w rezultacie przyjęcia przez Wynajmującego oferty Najemcy w drodze przeprowadzonego przetargu publicznego na podstawie art. 70 i następnie KC, została zawarta umowa następującej treści:

**§1**

Przedmiot umowy

1. Przedmiot umowy usytuowany jest w obiekcie i na terenie Parku Wodnego Trzy Fale przy ul. Grunwaldzkiej 8 A w Słupsku oraz jest przeznaczony pod działalność gastronomiczną. W skład przedmiotu umowy wchodzą:
2. Lokal A1 o powierzchni 23 m2 i lokal A o powierzchni 57 m2,
3. położenie lokalu w budynku: II kondygnacja
4. Powierzchnie przeznaczone pod automaty (vendingowe) samoobsługowe o powierzchni:
5. 1 m2– I kondygnacja
6. 2 m2 – II kondygnacja
7. 1 m2 – III kondygnacja
8. Powierzchnia przeznaczona pod letnią gastronomię do 100 m2:
9. Położenie – teren zewnętrzny przy basenie solankowym, dokładna lokalizacja do uzgodnienia przed uruchomieniem punktu.
10. Szczegółowe położenie i granice przedmiotu umowy określa załącznik graficzny do niniejszej umowy.

**§2**

**Obowiązki i uprawnienia stron**

1. Najemca zobowiązuje się :
2. prowadzić działalność gastronomiczną w lokalach A1 i A oraz punkcie letniej gastronomii w formie stacjonarnej i cateringowej, w tym posiadać pełny asortyment sprzedaży kawiarnianej, napoje i artykuły konsumpcyjne paczkowane bez możliwością sprzedaży alkoholu,
3. użytkować przedmiotu umowy w celu obsługi żywienia osób przebywających w Parku Wodnym Trzy Fale,
4. przestrzegać czasu udostępniania lokali oraz letniej gastronomi klientom minimum 6 godzin dziennie,
5. utrzymać przedmiotu umowy w należytym stanie technicznym, przeciwpożarowym, sanitarno-higienicznym,
6. przeprowadzać na własny koszt wszelkie remonty i naprawy bieżące przedmiotu umowy,
7. przystosować lokale pod potrzeby działalności gastronomicznej (przyłącza wod-kan, wentylacja, układu trójfazowego).
8. wykonywać prace techniczne i remontowe w sposób nieuciążliwy dla klientów Parku Wodnego,
9. wprowadzać trwałe zmiany w przedmiocie umowy jedynie za pisemną zgodą Wynajmującego,
10. przestrzegać przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych, bhp i porządkowych na terenie przedmiotu umowy i wokół niego, a w przypadku zaniedbania ponosić skutki prawne i finansowe,
11. utrzymywać automaty samoobsługowe w dobrym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym przez cały okres trwania umowy,
12. zwrócić przedmiot umowy po zakończeniu najmu w stanie niepogorszonym w terminie do 7 dni od dnia zakończenia umowy,
13. uruchomić działalność gastronomiczną w lokalach A1 i A w terminie 45 dni od protokolarnego ich przekazania,
14. uruchomić automaty (vendingowe) samoobsługowe w terminie 60 dni od protokolarnego przekazania przedmiotu umowy,
15. uruchamiać punkt letniej gastronomii nie później niż do 1 lipca każdego roku w okresie trwania niniejszej umowy,
16. nie zmieniać, bez zgody Wynajmującego, przeznaczenia przedmiotu umowy,
17. udostępnić przedmiot umowy celem kontroli przez osobę wskazaną przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli,
18. Wszelkie roszczenia i reklamacje dotyczące prowadzonej w Parku Wodnym Trzy Fale działalności przez Najemcę obciążają wyłącznie jego i Wynajmujący nie ponosi z tego tytułu żadnej odpowiedzialności.
19. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub osobom trzecim na terenie przedmiotu najmu. Najemca odpowiada za szkody wyrządzone przez swoich klientów, pracowników i inne osoby, którymi posługuje się przy prowadzonej na terenie przedmiotu umowy działalności.
20. Zawarcie umowy lub złożenia deklaracji na wywóz nieczystości stałych, powstałych w wyniku prowadzonej działalności, umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz i wewnątrz przedmiotu umowy wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
21. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu umowy w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez pisemnej zgody Wynajmującego.
22. Najemca będzie zawiadamiał Wynajmującego niezwłocznie o wszelkich zauważonych wadach w przedmiocie umowy. Najemca będzie udostępniał przedmiot umowy Wynajmującemu w celu dokonywania okresowych, a w uzasadnionych wypadkach również doraźnych kontroli stanu technicznego przedmiotu umowy i jego wyposażenia, po uprzednim ustaleniu terminu przeglądu.
23. Za zgodą Wynajmującego Najemca może uzyskać pierwszeństwo w uzyskaniu prawa najmu innych lokali przeznaczonych pod działalność gastronomiczną w Parku Wodnym Trzy Fale w okresie trwania umowy.
24. Wynajmujący zobowiązuję się:
25. wydać Najemcy przedmiot umowy określony w § 1 niniejszej umowy na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, który stanowi załącznik nr 1 do umowy,
26. do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu umowy, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu umowy zgodnie z umową,
27. zapewnić dostęp klientom Najemcy do urządzeń sanitarnych znajdujących się na II kondygnacji budynku Parku Wodnego Trzy Fale,
28. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu umowy przy udziale Najemcy.

**§3**

Opłaty i czynsz

1. Czynsz za najem lokalu A1 i A wynosi ……………………………….……….zł netto (słownie: …………………………………………………….. złotych) netto + należny podatek VAT, za każdy miesiąc płatny z góry w terminie i na konto bankowe wskazane na fakturze.
2. Czynsz za najem punktu letniej gastronomii wynosi …………………………….zł netto (słownie: …………………………………………………….. złotych) netto + należny podatek VAT, za każdy sezon letni, tj. każde trzy miesiące, płatny z góry w terminie i na konto bankowe wskazane na fakturze.
3. Czynsz za najem powierzchni pod automaty vendingowe (trzy lokalizacje) ………………………….zł netto (słownie: …………………………………………………….. złotych) netto + należny podatek VAT, za każdy miesiąc płatny z góry w terminie i na konto bankowe wskazane na fakturze.
4. Prowizja za pośrednictwo (zlecenie Wynajmującego na catering dla grup zorganizowanych) wynosi………. zł (słownie: ………………………………………złotych) brutto od osoby.
5. Strony ustalają, iż definicja grupy zorganizowanej to: wycieczki, spotkania integracyjne, spotkania firmowe, biznesowe i inne imprezy okolicznościowe, których ilość wynosi od minimum 10 osób.
6. Prowizja za pośrednictwo wskazana w ust. 4 będzie płatna na koniec każdego miesiąca kalendarzowego na konto bankowe wskazane na fakturze w terminie określonym na fakturze.
7. Kwota czynszu będzie corocznie waloryzowana ze skutkiem od 1 stycznia każdego roku kalendarzowego o kwotę wynikającą ze wzrostu rocznego wskaźnika cen towarów i usług publikowanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego bez konieczności zmiany niniejszej umowy. O zwaloryzowanej wysokości czynszu Wynajmujący będzie zawiadamiał Najemcę. Wyrównanie czynszu naliczane będzie do najbliższej faktury.
8. W przypadku nieterminowego uiszczania czynszu bądź innych opłat określonych w umowie będą naliczane i pobierane odsetki ustawowe za opóźnienie.
9. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu umowy zgodnie z wystawioną na rzecz Najemcy fakturą, w następujących wysokościach :
10. opłata za wodę i odprowadzenie ścieków - wg wskazań podlicznika i stawki dostawcy,
11. oplata za energię elektryczną - wg wskazań podlicznika i stawki dostawcy,
12. ryczałtowa opłata za c. o., klimatyzację,: ……………………………………....... zł netto (słownie: ……………………………………………………………………….. złotych) za miesiąc.
13. Faktura za energię elektryczną, wodę i ścieki, c.o. będzie płatna w terminie 14 dni od daty jej otrzymania przez Najemcę.
14. W przypadku zmiany cen opłat za media określone w ust. 9, Wynajmujący zawiadomi Najemcę o podwyżce cen i opłata za media obowiązywać będzie od najbliższego terminu płatności.

**§4**

Okres obowiązywania umowy i termin wypowiedzenia

Umowa zostaje zawarta na okres 60 miesięcy od dnia jej zawarcia z możliwością jej przedłużenia, przy czym z powierzchni przeznaczonej pod letnią gastronomię Najemca uprawniony jest do korzystania wyłącznie w okresie trzech miesięcy od 1 lipca do 30 września każdego roku obowiązywania niniejszej umowy, w pozostałym okresie powierzchnia ta będzie w dyspozycji Wynajmującego.

Wydanie i zwrot przedmiotu umowy następował będzie na podstawie protokołu-zdawczo odbiorczego określającego stan przedmiotu umowy. Zdanie poprzednie stosuje się również do wydania i zwrotu powierzchni pod letnią gastronomię w trakcie każdego roku obowiązywania niniejszej umowy.

Z chwilą wykonywania umowy niezgodnie z jej postanowieniami albo brakiem dotrzymywania jakości usług świadczonych przez Najemcę w przedmiocie umowy lub nieprzestrzegania przepisów w zakresie sanitarno - higienicznym lub innych mających istotny wpływ na bezpieczeństwo zdrowotne klientów, umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić także w sytuacji dojścia do grupowego (nie mniej niż dwóch osób) zatrucia pokarmowego osób korzystających z usług świadczonych w przedmiocie umowy przez Najemcę oraz w przypadkach nieprzestrzegania postanowień niniejszej umowy oraz przepisów sanitarno - higienicznych, ppoż. i innych istotnych przy prowadzeniu zbiorowego żywienia.

W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat za media przekraczającego 2 miesiące, Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Umowa może zostać wypowiedziana przez każdą ze stron przy zachowaniu 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia jedynie z ważnych przyczyn.

Po rozwiązaniu lub zakończeniu obowiązywania niniejszej umowy Najemca w terminie 7 dni ma obowiązek zwrócić Wynajmującemu przedmiot umowy w stanie niepogorszonym.

**§5**

Kary umowne i kaucja

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo naliczenia kary umownej w wysokości 3% dziennie od wysokości sumy czynszu miesięcznego brutto określonego w §3 ust. 1, 2 i 3 z chwilą niedotrzymania terminu określonego w § 2 ust. 1 lit. m, l lub n - do momentu rozpoczęcia działalności przez Najemcę.
2. Najemca w terminie 5 dni od zawarcia niniejszej umowy zobowiązuje się wpłacić kaucję w wysokości sumy 2-miesięcznego czynszu brutto określonego w §3 ust. 1, 2 i 3 niniejszej umowy i dostarczyć potwierdzenie wpłaty kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego, celem zabezpieczenia zaległego czynszu i innych należności wynikających z niniejszej umowy jak również ewentualnych kosztów usunięcia/naprawy uszkodzeń powstałych w przedmiocie umowy. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy po protokolarnym zwrocie całego przedmiotu umowy Wynajmującemu przez Najemcę, po potrąceniu należności, o których mowa w zdaniu poprzednim. Celem zwrotu kaucji Najemca ma obowiązek złożyć pisemny wniosek w siedzibie Wynajmującego zawierający aktualny numer konta bankowego.
3. Za każdy rozpoczęty dzień bezumownego korzystania z przedmiotu najmu Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości 3% sumy czynszu miesięcznego brutto określonego w §3 ust. 1, 2 i 3 niniejszej umowy.
4. W przypadku nierealizowania propozycji Najemcy dotyczących prowadzenia działalności gastronomicznej w Parku Wodnym Trzy Fale zawartych w załączonej do oferty koncepcji, Wynajmujący odstąpi od zawartej umowy z winy Najemcy z zachowaniem 1 miesięcznego okresu wypowiedzenia oraz obciąży go kwotą w wysokości 10 000,00 złotych.

§6

Postanowienia końcowe

1. W sprawach nie uregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, a wszelkie spory z tytułu niniejszej umowy rozstrzygać będą sądy właściwe dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy a także jej uzupełnienia wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.
3. W sprawach spornych strony dążyć będą najpierw do polubownego załatwienia spraw. W braku porozumienia strony poddają rozstrzygnięcie sporów powstałych na gruncie niniejszej umowy sądowi właściwemu ze względu na siedzibę Wynajmującego.
4. Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Protokół zdawczo odbiorczy
2. Oferta kompleksowej obsługi gastronomicznej
3. Formularz ofertowy

**Wynajmujący Najemca**

………………………………….. …………………………………….