

UMOWA NAJMU
Nr MATiP/Z/OG/ /2020

zawarta w Rzeszowie w dniu 2020 r. wskutek udzielenia przebiccia w przetargu ustnym, pomiędzy:

Gminą Miasto Rzeszów reprezentowaną przez Jerzego Tabina – Dyrektora Miejskiej Administracji Targowisk i Parkingów z siedzibą w Rzeszowie przy ul. Ks. J. Jałowego 23A, zwaną dalej w treści umowy „Wynajmującym” lub „Gminą”

a

.....
..... zwanego /ej/ dalej w treści umowy „Najemcą”

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy teren o pow. m², stanowiący część nieruchomości położonej w Rzeszowie na Rynku Starego Miasta, oznaczony numerem na załączniku graficznym do Zarządzenia nr VIII/711/2020 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie zasad funkcjonowania ogródków gastronomicznych na Rynku Starego Miasta w Rzeszowie, w celu ustawienia ogródka gastronomicznego, zwanego dalej „Ogródkiem”.
2. W uzasadnionych przypadkach (np. takich jak: transmisje dużych imprez sportowych) na pisemny wniosek Najemcy Wynajmujący może udzielić jednorazowej zgody na zajęcie dodatkowego terenu poza obrębem ogródka (przez pojęcie „obręb ogródka” rozumie się teren pod rzutem pionowym wyznaczony zadaszaniem z parasoli). W takim przypadku naliczona zostanie opłata w wysokości 200% kwoty wynikającej z zapisów § 3 ust. 1 niniejszej umowy za każdy metr kwadratowy zajętej powierzchni.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się i akceptuje zapisy Zarządzenia nr VIII/711/2020 Prezydenta Miast Rzeszowa z dnia 9 marca 2020 r. w sprawie zasad funkcjonowania ogródków gastronomicznych na Rynku Starego Miasta w Rzeszowie i zobowiązuje się do jego przestrzegania.

§ 2

1. Umowa została zawarta na czas określony od 1 kwietnia do 31 października 2020 r.
2. Okres obowiązywania umowy może zostać przedłużony, na podstawie pisemnego aneksu za okres nie dłuższy niż do dnia 30 listopada 2020 r.
3. Działalność ogródka należy rozpocząć najpóźniej w dniu 3 kwietnia 2020 r.

§ 3

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu czynszu w wysokości **zł (słownie złotych: /100) za 1 m² za dzień**. Kwota czynszu zostanie odpowiednio pomniejszona za każdy dzień wyłączenia ogródka z działalności z przyczyn,

o których mowa w § 10 ust. 3 i 4 niniejszej umowy, o ile Najemca wykona obowiązki przewidziane w postanowieniach niniejszej umowy. Odliczenie nastąpi w następnym okresie rozliczeniowym.

2. Do kwoty, o której mowa w ust. 1 niniejszego paragrafu zostanie naliczony podatek od towarów i usług (VAT) według obowiązującej stawki.
3. **Czynsz za każdy miesiąc kalendarzowy płatny jest do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący**, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego, w kasie MATiP(Rzeszów, ul. Ks. J. Jałowego 23A, I piętro) lub na wskazane w fakturze konto bankowe. W przypadku braku wpłaty w określonym terminie będą naliczane należne odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 4

Wydanie nieruchomości Najemcy nastąpiło w stanie przydatnym do umówionego użytku, co Najemca niniejszym potwierdza.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest do korzystania wyłącznie z sieci energetycznej udostępnionej przez Wynajmującego.
2. Koszt zużycia energii elektrycznej ponosi w całości Najemca na podstawie wskazań podlicznika tej energii przez niego zainstalowanego, oraz umowy na dostarczenie tej energii zawartej z Zakładem Instalatorstwa Elektrycznego Józef Olejarka, 37-122 Albigowa 297.
3. Najemca niniejszym oświadcza, że jest świadomy, że wewnętrzna sieć elektryczna na terenie ogródka gastronomicznego doprowadzająca energię do urządzeń w nim zainstalowanych stanowi własność Najemcy.
4. Najemca zobowiązuje się do niezbędnych konserwacji i remontów w/w sieci na własny koszt i ponosi pełną odpowiedzialność cywilną oraz karną za szkody wynikłe z nienależytego stanu technicznego w/w sieci i urządzeń.
5. Usterki i awarie w zakresie dostawy energii elektrycznej do ogródków należy zgłaszać do Zakładu Instalatorstwa Elektrycznego Józef Olejarka tel. 602-526-425 lub 608-350-266 – całodobowo.
6. Ubezpieczenie przedmiotu najmu za czas trwania umowy należy do Najemcy.
7. Najemca oświadcza, że w związku ze zwiększeniem wynajmowanej powierzchni na prowadzenie działalności gospodarczej jest świadomy obowiązków wynikających z przepisów Uchwały Nr XXV/532/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22.01.2020 r. w sprawie uchwalenia Regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Miasto Rzeszów.

§ 6

Za wszelkie szkody powstałe w mieniu lub na osobach trzecich związane z przedmiotem najmu odpowiedzialność ponosi Najemca.

§ 7



Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu do używania innym podmiotom na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego – pod rygorem natychmiastowego rozwiązania umowy najmu.

§ 8

Wynajmujący ma prawo kontroli w każdym czasie przedmiotu najmu celem stwierdzenia, czy Najemca korzysta z gruntu zgodnie z celem i warunkami określonymi w umowie.

§ 9

W okresie trwania umowy najmu strony obowiązane są do informowania się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni podany adres listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru a nieodebraną, uważa się za skutecznie dostarczoną.

§ 10

1. Najemca odpowiedzialny jest za:

- 1) uszkodzenia urządzeń obcych znajdujących się na przekazanym terenie;
- 2) szkody poniesione wskutek wypadków, jakim uległy osoby trzecie na zajmowanym terenie w związku z wadliwym zabezpieczeniem przekazanego terenu lub wadliwym jego uporządkowaniem po zakończeniu umowy;
- 3) utrzymania przedmiotu najmu w czystości i porządku (bieżące sprzątnięcie) dotyczy także obszaru w odległości 2 m w każdą stronę od zewnętrznych krawędzi ogródka przez cały czas prowadzenia usług z tym, że ogródek i jego otoczenie muszą być całkowicie uprzątnięte do godziny 7.00 rano każdego dnia. W ramach ustalonego obowiązku Najemca zobowiązany jest również do zawarcia umowy z profesjonalnym podmiotem zajmującym się świadczeniem usług sprzątających, który zapewni bieżące utrzymanie czystości przedmiotu najmu.
- 4) prawidłowe ustawienie stolików bezpośrednio na nawierzchni płyty Rynku;
- 5) stałe umieszczenie przy ogródku tabliczki informacyjnej wskazującej drogę do WC, celem zapobiegania zanieczyszczeniom obiektów przez klientów ogródka;
- 6) estetykę ogródka po jego zamknięciu.

2. Ogródek winien spełniać następujące wymagania :

- 1) w ogródkach może być prowadzona wyłącznie działalność gastronomiczna;
- 2) klienci poszczególnych ogródków winni mieć możliwość korzystania w urządzeń sanitarnych; wyklucza się ustawianie sanitariatów przenośnych;
- 3) na terenie ogródka gastronomicznego **nie dopuszcza się:**
 - a) mebli o dużych gabarytach i ciężkiej formie (ławy, długie stoły, sofy, fotele);
 - b) ustawiania rollbarów, dystrybutorów i lodówek oraz innych urządzeń gastronomicznych lub stoisk handlowych;
 - c) stosowania drewnianych lub innych podestów (nie dotyczy ogródków nr 32 i 33) oraz wykładzin na istniejącej nawierzchni;
 - d) lokalizowania nośników reklamowych (na i poza terenem ogródka oraz na ogrodzeniu), z wyłączeniem ust. 2 pkt.4 ppkt.b – lambrekinów parasoli;

- e) zabezpieczenia wyposażenia ogródków, po ich zamknięciu, poprzez przykrywanie umeblowania plandekami, filiami itp.;
 - f) używania urządzeń nagłaśniających.
- 4) na terenie ogródka gastronomicznego **dopuszcza się**:
- a) zabezpieczenie powierzchni Rynku w obrębie ogródka nieprzemakalną tkaniną w kolorze zielonym (tzw. sztuczna trawa),
 - b) zadaszenie ogródków w formie tradycyjnych, składanych parasoli, o średnicy 3 m, w kolorze RAL 1014, z możliwością umieszczenia na lambrekinach parasoli (o maksymalnej wysokości 0,25 m), naprzemiennie, znaków towarowych sponsora oraz logo i napisów odnoszących się do nazwy lokalu prowadzącego ogródek, Parasole w obrębie ogródka muszą mieć takie same wymiary, a ich czasze nie mogą wystawać poza obręb ogródka;
 - c) ogrodzenie ogródka jako ażurowe, metalowe, w kolorze czarnym lub ciemny grafit, o wysokości do 0,9 m. Wymagana jest aranżacja z roślin jednorocznych, w donicach umieszczonych na ogrodzeniu;
 - d) meble typu kawiarnianego – stoliki i krzesła, o delikatnej formie, wykonane z tworzyw naturalnych np. wikliny, ratanu, drewna, metalu lub tworzyw sztucznych imitujących materiały naturalne oraz utrzymane w naturalnej kolorystyce;
 - e) lokalizację jednego stojaka zawierającego kartę dań z cennikiem, o maksymalnych wymiarach pulpitu formatu A2 i wysokości do 1, 2 m;
 - f) lokalizację jednego pomocnika kelnerskiego o maksymalnych wymiarach (WxSxG) 1,2 x 1,0 x 0,6 m, wykonanego w tworzywa naturalnego lub tworzywa sztucznego imitującego materiał naturalny oraz utrzymanego w naturalnej kolorystyce;
 - g) ogródek powinien być wyposażony we własne estetyczne oświetlenie z zastosowaniem źródła światła w białej ciepłej barwie. Wyklucza się kolorowe źródła światła.
 - h) ogródek ma posiadać ze wszystkich stron pionowe podwijane przezroczyste zasłony – bez akcentów reklamowych
- 5) każdy podmiot, przed podpisaniem umowy winien przedłożyć projekt aranżacji donic zielenią, zatwierdzony przez Zarząd Zieleni Miejskiej w Rzeszowie;
- 6) każdy podmiot zabezpieczy przewody elektryczne za pomocą progów kablowych;
- 7) wyposażenie ogródka nie może wykraczać poza jego obrys;
- 8) wszystkie elementy wyposażenia winny być zabezpieczone w taki sposób by zapobiec ewentualnym uszkodzeniom nawierzchni, np. przyklejenie podkładek pod nóżkami;
- 9) Najemcy we własnym zakresie zabezpieczają pozostawione wyposażenie ogródka;
- 10) prowadzący ogródek zobowiązany jest do jego usunięcia wraz z całym wyposażeniem po zakończeniu sezonu;
- 11) na prowadzącym działalność gospodarczą w obrębie ogródka spoczywa bezwzględny obowiązek utrzymania czystości, tj. codziennego sprzątnięcia. Sposób i metoda utrzymania czystości nawierzchni zostanie uzgodniona z zarządcą Rynku.
3. Najemca zobowiązany jest do całkowitego usunięcia ogródka (i posprzątnięcia miejsca) w Rynku podczas uroczystości i imprez, zgodnie z poniższą tabelą:

Data	Czas usunięcia ogródka	Nr ogródka	Imprez
2 maja 2020r.	7.00 – 13.00	Być może 1 i 2	Dzień Flagi RP
3 maja 2020 r.	7.00 – 13.00	Wszystkie	Święto Konstytucji 3 Maja, Święto Paniagi
15 -17 maja 2020 r.	7.00 – 24.00	Być może niektóre z ogródków najbliższej sceny	XV międzynarodowy Festiwal Piosenki „Rzeszów Carpathia Festival”
26 – 28 czerwca 2020 r.	7.00 – 24.00	Być może niektóre z ogródków najbliższej sceny	Wschód Kultury – Europejski Stadion Kultury

4. Najemca zobowiązany będzie do usunięcia ogródka (i posprzątania miejsca):
 - a) na czas trwania uroczystości oficjalnych oraz imprez, objętych patronatem Prezydenta Miasta Rzeszowa, innych niż wymienionych w ust. 3 niniejszego paragrafu, organizowanych na Rynku, o których zostanie powiadomiony na piśmie lub pocztą elektroniczną, co najmniej na jeden dzień przed uroczystością lub imprezą,
 - b) na czas trwania niezbędnych robót związanych z wykonaniem zewnętrznej wentylacji mechanicznej na płycie Rynku (modernizacja Podziemnej Trasy Turystycznej), o których zostanie powiadomiony na piśmie lub pocztą elektroniczną, co najmniej na dwa dni przed rozpoczęciem robót.
5. Najemca zobowiązany jest do niepodawania w ogródku napojów alkoholowych w czasie trwania na Rynku imprez :
 - 1) w dniu 31 maja 2020 r., od godz. 11.00 do godz. 21.00;
 - 2) w innych dniach, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu przez Wynajmującego o dniu i godzinie takiej imprezy.
6. Po zakończeniu umowy Najemca obowiązany jest uprzątnąć teren (usunąć wszelkie urządzenia i wyposażenie oraz posprzątać) i doprowadzić go do stanu pierwotnego w terminie 3 dni.
7. W razie niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 3, 4 i 6 niniejszego paragrafu umowy Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia ogródka na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.

§ 11

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary:
 - 1) za każdy dzień prowadzenia ogródka po upływie terminu obowiązywania umowy – 100 (sto) złotych;
 - 2) za każdy dzień opóźnienia w rozpoczęciu działalności ogródka zgodnie z zapisem § 2 ust. 3 niniejszej umowy – 100 (sto) złotych;
 - 3) za nieuporządkowanie terenu po zakończeniu umowy zgodnie z zapisem § 10 ust. 6 niniejszej umowy – 100 (sto) złotych za każdy dzień opóźnienia;

- 4) za każdy stwierdzony przypadek nieutrzymania należytego porządku zgodnie z § 10 ust. 1 i 6 niniejszej umowy – 100 (sto) złotych;
 - 5) za każdy przypadek nieutrzymania donic w należyłym stanie (w tym roślin w donicach) i w czystości – 100 (sto) złotych;
 - 6) za każdy stwierdzony przypadek niewykonania obowiązków wynikających z § 10 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy 5000 (pięć tysięcy) złotych;
 - 7) za każdy przypadek niewykonania obowiązków wynikających z § 10 ust. 2 pkt. 4 ppkt h niniejszej umowy – 100 (sto) złotych
 - 8) za każdy stwierdzony przypadek zajęcia terenu poza obręb ogródka bez uzyskania zgody od Wynajmującego wynikającej z zapisu § 1 ust. 2 niniejszej umowy – 300 (trzysta) złotych.
2. Strony ustalają, że zapłata należności tytułem kar umownych nastąpi na podstawie noty obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia jej doręczenia.
 3. Kary przewidziane w ust. 1 niniejszego paragrafu nie wykluczają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

§ 12

1. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego za 7-dniowym okresem wypowiedzenia, w przypadku stwierdzenia naruszenia obowiązków, o których mowa w § 10 ust. 1 i 2 niniejszej umowy, oraz powtarzającego się zakłócania porządku publicznego przez klientów Najemcy, jeżeli w wyznaczonym terminie nie zastosuje się do wezwania Wynajmującego.
2. W przypadku zalegania z opłatą czynszu za dwa okresy płatności umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. W przypadku opisanym w ust. 2 niniejszego paragrafu Wynajmujący zastrzega sobie prawo wykluczenia takiego przedsiębiorcy z 2 kolejnych przetargów.
4. W przypadku naruszenia postanowień zapisanych w § 10 ust. 3, 4 i 5 niniejszej umowy, Wynajmujący może ją rozwiązać bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli okaże się, że Najemca prowadzący ogródek :
 - 1) nie dysponuje dostępem do toalet dla klientów ogródka i dla personelu;
 - 2) odległość między wejściem do zakładu, w którym są toalety a ogródkiem przekracza 20 (dwadzieścia) metrów.
6. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia jeżeli Wynajmujący otrzyma informację o powtarzających się naruszeniach przez Najemcę przepisów dotyczących obrotu napojami alkoholowymi oraz przepisów dotyczącymi bezpieczeństwa żywności i żywienia.
7. Umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku zaprzestania działalności przez Najemcę bądź utraty przez niego tytułu prawnego do lokalu, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza, a także w przypadku innych zmian mających wpływ na status prawny Najemcy.
8. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest do natychmiastowego usunięcia wszelkich składników ogródka z terenu Płyty Starego Rynku w Rzeszowie.



9. W razie niewykonania przez Najemcę obowiązków wynikających z ust. 8 niniejszego paragrafu umowy, Wynajmujący uprawniony jest do usunięcia ogródka na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy.
10. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach mogących mieć wpływ na prawa i obowiązki stron umowy, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego.

§ 13

1. Wynajmujący potwierdza, że Najemca wniósł kaucję w kwocie 1000,00 (jeden tysięcy) złotych, przeznaczoną na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego, które mogą powstać, w trakcie wykonywania niniejszej umowy.
2. Zwrot niewykorzystanej kaucji, nastąpi po upływie okresu obowiązywania umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie 15 dni roboczych, na rachunek bankowy podany przez Najemcę (liczy się moment obciążenia rachunku MATiP a nie moment uznania rachunku Najemcy). za dni robocze uważa się dni od poniedziałku do piątku, niebędące dniami wolnymi od pracy.

§ 14

1. Wszelkie koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowania mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa niniejsza została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, przy czym jeden egzemplarz otrzymuje Najemca

Najemca:

Wynajmujący:

.....

.....


DYREKTOR
Jerzy Tabin