

WZÓR UMOWY

zawarta w dniu _____.____.2016 r. w Białymstoku, pomiędzy:

„Stadion Miejski” Sp. z o.o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Słonecznej 1, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Białymstoku, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000452595, NIP 5423230046, REGON 200763186, reprezentowaną przez:

- 1) Adama Popławskiego – Prezesa Zarządu,
- 2) Bogusławę Janowicz – Wiceprezesa Zarządu,

zwaną dalej **Wynajmującym**,

a

.....

.....

z siedzibą NIP, REGON

.....,

reprezentowanym przez:

- 1),
- 2),

zwanym dalej **Najemcą**,

na podstawie wyboru oferty Najemcy w przetargu ustnym ograniczonym na najem powierzchni gastronomicznych Stadionu Miejskiego w Białymstoku. Wynajmujący Najemca wspólnie dalej zwani „Stronami”, a każdy z nich z osobna „Stroną” zawierają umowę najmu powierzchni gastronomicznych (zwaną dalej „Umową”) o następującej treści.

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem obiektu **Stadionu Miejskiego przy ul. Słonecznej 1 w Białymstoku**, zwanego dalej **Stadionem**, w tym lokali użytkowych wymienionych w Załączniku nr 1 do niniejszej Umowy, o łącznej powierzchni 1.046,55 m², oznaczonych na rzutach graficznych kondygnacji stanowiących **załączniki nr 2 – 9** do Umowy, zwanych dalej **„przedmiotem najmu”** lub **„lokalami”**.

2. Wynajmujący oświadcza, że zawarcie przez niego Umowy nie narusza żadnych praw osób trzecich.

3. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokale, o których mowa w Załączniku nr 1 do Umowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej związanej ze świadczeniem usług gastronomicznych w zakresie sprzedaży żywności oraz napojów bezalkoholowych i alkoholowych, jak również związanej ze świadczeniem usług cateringowych, w wybranych punktach na Stadionie, zaś Wynajmujący wynajmuje przedmiot najmu na zasadach i warunkach określonych w niniejszej umowie.

4. Strony ustalają, że Najemca zobowiązany jest do rozpoczęcia działalności gastronomicznej w:
1) pomieszczeniach na poziomie +1 „Strefa VIP” nr P.1.V.02, P.1.V.02a, P.1.03.1, P.1.V.03.2, P.1.V.03.3, P.1.V.03.4, P.1.V.03.5, P.1.V.03.6, P.1.V.03.7, P.1.V.03.8, P.1.V.03.9, P.1.V.03., P.1.V.07, P.1.V.07a, P.1.V.08, P.1.V.12, P.1.V.13.1, P.1.V.13.2, P.1.V.13.3, P.1.V.13.4, P.1.V.13.5 o łącznej powierzchni 409,64 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,

- 2) pomieszczeniach na poziomie +2 „Strefa SUPER VIP” nr P.2.M.06.1, P.2.M.06.2, P.2.M.06.3 o łącznej powierzchni 59,78 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,
- 3) pomieszczeniach na poziomie +1 „przestrzeń otwarta” nr P.1.W.03, P.1.W.06, P.1.W.08, P.1.W.11, P.1.W.13, P.1.W.23, P.1.W.25 o łącznej powierzchni 145,33 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,
- 4) pomieszczeniach na poziomie +2 „przestrzeń otwarta” nr P.2.W.02.1, P.2.W.02.2, P.2.W.02.3, P.2.W.04, P.2.W.05, P.2.W.05.1, P.2.W.05.2, P.2.W.07.1, P.2.W.07.2, P.2.W.07.3, P.2.W.15.1, P.2.W.15.2, P.2.W.15.3, P.2.W.17.1, P.2.W.17.2, P.2.W.17.3, P.2.W.18.1, P.2.W.18.2, P.2.W.18.3, P.2.W.21.1, P.2.W.21.2, P.2.W.21.3 o łącznej powierzchni 235,58 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,
- 5) pomieszczeniach na poziomie +3 „restauracja wraz z zapleczem Sky-Box” nr P.3.V.03, P.3.V.04.1, P.3.V.04.2, P.3.V.04.3, P.3.V.04.4, P.3.V.04.5 o łącznej powierzchni 88,20 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu,
- 6) pomieszczeniach na poziomie +0 w części biurowo-administracyjnej nr P.0.BA.67, P.0.BA.68, P.0.BA.69, P.0.BA.70 o łącznej powierzchni 108,02 m², w terminie 7 (siedmiu) dni od podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu. ,

§ 2.

Przekazanie i korzystanie z przedmiotu najmu

1. Strony niniejszym zawierają umowę najmu lokali wyszczególnionych w **Załączniku nr 1** do Umowy, na mocy której Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy przedmiot najmu do użytkowania na czas oznaczony wraz z możliwością korzystania z ciągów komunikacyjnych i dróg dojazdowych – zwanych dalej częściami wspólnymi, a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz.

2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z części wspólnych w sposób jak najmniej uciążliwy dla innych użytkowników lub najemców Stadionu, w zakresie niezbędnym do prowadzenia przez Najemcę prawidłowej gospodarki oraz komunikacji. W przypadku znacznego zabrudzenia części wspólnych przez Najemcę lub podmioty wykonujące na jego rzecz działania na Stadionie, Najemca na swój koszt doprowadzi zabrudzone powierzchnie części wspólnych do czystości.

3. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa używać innych części Stadionu, niż stanowiące przedmiot najmu w celach związanych ze sprzedażą, eksponowaniem, reklamą, składowaniem towarów lub w innych celach handlowych.

4. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy musi nastąpić najpóźniej 14 dni po podpisaniu Umowy na podstawie protokołu przekazania, podpisanego przez obie Strony, w którym zostanie określony:

- 1) stan techniczny przedmiotu najmu,
- 2) szczegółowy wykaz przekazywanych urządzeń i wyposażenia każdego pomieszczenia co do ilości i stanu technicznego,
- 3) szczegółowy wykaz podliczników z określonym stanem początkowym wszystkich mediów, które są olicznikowane,
- 4) szczegółowy wykaz kluczy do przedmiotu najmu oraz elektronicznych kart dostępu do pomieszczeń i komunikacji dla osób z personelu wskazanego przez Najemcę.

§ 3.

Okres najmu

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony począwszy od dnia podpisania Umowy do dnia 31 grudnia 2017 r.

§ 4.

Obowiązki i uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący ma prawo po uprzednim zawiadomieniu Najemcy do:
 - 1) dokonania kontroli stanu przedmiotu najmu przy udziale przedstawiciela Najemcy i w umówionym wcześniej terminie,

- 2) dokonywania kontroli stanu podliczników, do których Wynajmujący ma prawo dostępu w każdej chwili w trakcie obowiązywania umowy,
- 3) weryfikacji przychodów uzyskiwanych przez Najemcę w przedmiocie najmu zgodnie z ustaleniami § 6 ust. 7 Umowy.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do czasowego przerwania działalności na terenie Stadionu, w tym opuszczenia Stadionu, w nagłych przypadkach, zaistnienia niebezpieczeństwa wybuchu lub pożaru, bądź też w przypadku otrzymania jakiegokolwiek informacji dotyczącej tego typu niebezpieczeństwa lub jeżeli Wynajmujący w porozumieniu z policją/władzami uzna to za niezbędne. Najemca w takim wypadku nie będzie uprawniony do zgłaszania przeciwko Wynajmującemu jakichkolwiek roszczeń.

§ 5.

Obowiązki i uprawnienia Najemcy

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz celem wskazanym w niniejszej Umowie.

2. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności przestrzegając przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz przepisów przeciwpożarowych, a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego.

3. Najemca zobowiązany jest do uzyskania własnym staraniem wszelkich pozwoleń wymaganych prawem do prowadzenia działalności gastronomicznej, w tym na sprzedaż i podawanie napojów alkoholowych oraz dostosowania na własny koszt przedmiotu najmu do tych wymogów najpóźniej do dnia rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu.

4. Najemca zobowiązany jest przez do aktywnego prowadzenia sprzedaży w przedmiocie najmu, a w szczególności wykorzystywania pomieszczeń wymienionych:

- 1) w § 1 ust. 4 pkt 3) i 4) Umowy na wszystkich wydarzeniach w ilości uzgodnionej z Wynajmującym i uzależnionej od przewidywanej frekwencji, w których ma umożliwić zakup posiłków, przekąsek i napojów dużej liczbie klientów w krótkim czasie,
- 2) w § 1 ust. 4 pkt 1), 2) i 5) Umowy na wszystkich wydarzeniach niezależnie od przewidywanej frekwencji,
- 3) w § 1 ust. 4 pkt 6) Umowy od poniedziałku do piątku co najmniej w godzinach od 14:00 do 18:00 oraz w soboty i niedziele co najmniej w godzinach od 09:00 do 16:00, podane okresy czasowe są minimalne i w trakcie trwania Umowy mogą ulec zmianie przy uzgodnieniu i akceptacji Wynajmującego

5. Najemca będzie uprawniony do prowadzenia działalności opisanej w niniejszej Umowie w innych częściach Stadionu, niż wymienione w **Załączniku nr 1** do Umowy, tylko w sytuacji kiedy taka potrzeba będzie podyktowana szczególnym charakterem wydarzenia i tylko w sytuacji wydania akceptacji Wynajmującego na omawianą zmianę. Lokalizacja i ilość tymczasowych punktów/miejsc będzie uzgodniona przez Strony przed poszczególnymi wydarzeniami.

6. W przypadku, gdy z jakiegokolwiek przyczyny nie będzie możliwe wykorzystanie powierzchni wskazanych w § 1 ust. 4 pkt 3 i 4 Umowy do sprzedaży masowej, Strony uzgodnią inną ich lokalizację w taki sposób, aby zapewnić optymalny sposób wykonywania działalności Najemcy, w tym zakresie.

7. Najemca zobowiązuje się w ramach świadczonych usług zapewnić artykuły spożywcze przy zachowaniu stałej ich dostępności w całym przedmiocie najmu. W zakresie obsługi klientów Sky-boxów powinien zapewnić co najmniej 3 (trzy) zróżnicowane menu dostosowane do różnych grup klientów, po cenach nie odbiegających od cen powszechnie stosowanych w podobnych miejscach za artykuły spożywcze lub świadczone usługi. Zasady obsługi Sky-boxów zostaną wprowadzone przez Najemcę 30 dni po podpisaniu Umowy, przy pisemnej akceptacji warunków przez Wynajmującego.

8. Najemca zobowiązany jest uwzględnić wszelkie zakazy wynikające z ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2139) dotyczące spożywania niektórych produktów i napoi alkoholowych na terenie Stadionu, także wprowadzone przez Wynajmującego, obowiązujące obecnie, jak i przyszłe w okresie trwania Umowy.

9. Najemca ma wyłączność na obsługę wszystkich wydarzeń odbywających się na Stadionie w zakresie świadczenia usług gastronomicznych, jak również świadczenia usług cateringowych i obowiązek wykonywania stałej i wyłącznej obsługi gastronomicznej wszystkich wydarzeń mających

miejsce na Stadionie Miejskim w Białymstoku oraz najemców Sky-boxów z zastrzeżeniem ust. 10 oraz § 17 ust. 1 niniejszej umowy.

10. Najemca może być zobowiązany do oferowania artykułów producentów marek spożywczych wymaganych przez organizatora wydarzenia wraz z odpowiednim oznakowaniem na czas wydarzenia. W tym czasie Najemca zobowiązany będzie do wyłączenia ze sprzedaży produktów innych producentów artykułów spożywczych „marek spożywczych” bez prawa do jakichkolwiek roszczeń z tytułu zawartych umów partnerskich i sponsorskich.

11. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za jakość dostarczanych posiłków oraz skutki wynikające z zaniedbań przy ich przygotowaniu i transporcie, mogące mieć negatywny wpływ na zdrowie klientów.

12. Najemca zobowiązany jest w całym przedmiocie najmu do stosowania systemu sprzedaży opartego o transakcje bezgotówkowe, co najmniej w formie płatności zbliżeniowej kartą płatniczą.

13. Najemca zobowiązuje się zapewnić jednolity, schludny i dostosowany do charakteru i rangi wydarzenia ubiór dla personelu realizującego usługi gastronomiczne na Stadionie.

14. Najemca ma obowiązek używania w odniesieniu do Stadionu wyłącznie oficjalnej nazwy Stadionu we wszystkich materiałach informacyjnych, środkach masowego przekazu oraz w sieci Internet, wykorzystywanych niezależnie od celu lub kontekstu wypowiedzi.

15. Najemca ma prawo do organizowania w obrębie przedmiotu najmu wydarzeń zamkniętych po uprzednim pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym niekolidowania z terminami wydarzeń organizowanych na Stadionie. Korzystanie ze Stadionu bądź jego części wykraczający poza zakres przedmiot najmu może odbywać się jedynie na podstawie odrębnych pisemnych ustaleń i na zasadach określonych przez Wynajmującego.

16. Najemca zobowiązany jest do korzystania z wydanych mu kluczy do przedmiotu najmu oraz elektronicznych kart dostępu do pomieszczeń i komunikacji w sposób określony w **Załączniku nr 10** do Umowy.

17. Najemca będzie odpowiedzialny za wszystkie szkody w przedmiocie najmu lub w częściach wspólnych wyrządzonych przez Najemcę, jego pracowników, dostawców lub wykonawców zatrudnionych przez Najemcę, bądź którymi posługuje się przy wykonaniu swoich zobowiązań, lub też którzy działają w jego imieniu lub na jego zlecenie w oparciu o jakąkolwiek umowę.

18. Najemca ma prawo umieszczania reklam, szyldów czy oznaczeń tylko w obrębie wynajmowanych lokali przy wcześniejszej akceptacji Wynajmującego. Reklamy, szyldy lub oznaczenia dotyczące działalności Najemcy nie mogą być prezentowane w taki sposób, aby były widoczne z poziomu trybun wokół murawy dla uczestników wydarzenia na Stadionie.

19. Informacja wizualna - kierunkowa do lokali Najemcy będzie uzgodniona co do treści i miejsca montażu z Wynajmującym. Koszt wykonania informacji wizualnej pokrywa Najemca.

20. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw i utrzymania serwisów własnego wyposażenia lub doposażenia przedmiotu najmu przez cały okres trwania Umowy.

21. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania we własnym zakresie i na swój koszt czystości i porządku w przedmiocie najmu od daty podpisania protokołu przekazania przedmiotu najmu.

22. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na stały wywóz wytwarzanych przez niego w przedmiocie najmu odpadów komunalnych i przemysłowych, a także zapewnienia pojemników na odpady, zgodnie z obowiązującymi przepisami, jak również opróżniania koszy zewnętrznych wbudowanych w kioski gastronomiczne opisane w § 1 ust. 4 pkt 3 – 4 Umowy.

23. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania poleceń Wynajmującego lub osób zarządzających Stadionem w trakcie wydarzeń w jego imieniu w odniesieniu do kwestii mogących mieć wpływ na bezpieczeństwo, porządek i czystość Stadionu i przedmiotu najmu.

24. Najemca zobowiązuje się do stosowania Regulaminu Stadionu Miejskiego w Białymstoku oraz wszelkich innych obowiązujących obecnie, jak i w przyszłości regulaminów dotyczących korzystania ze Stadionu lub jego części, oraz do zapoznania z tymi przepisami podległych pracowników. Regulamin Stadionu Miejskiego w Białymstoku stanowi **Załącznik nr 11** do Umowy. Wszelkie zmiany Regulaminu Stadionu Miejskiego w Białymstoku wpływające na sposób prowadzenia działalności przez Najemcę na Stadionie będą z nim konsultowane.

§ 6

Czynsz najmu, prowizja i opłaty dodatkowe

1. Najemca zobowiązuje się uiszczać co miesiąc na rzecz Wynajmującego następujące płatności:
- 1) miesięczny czynsz podstawowy w wysokości iloczynu powierzchni przedmiotu najmu określonego w § 1 ust. 4 pkt 1 – 6, w której rozpoczęto działalność gastronomiczną oraz stawki czynszu 12,00 zł/m² netto plus należny podatek VAT, naliczany począwszy od pierwszego dnia, w którym rozpoczęto działalność gastronomiczną w przedmiocie najmu i płatny w okresach miesięcznych. Strony ustalają, że pierwszy okres rozliczeniowy, za który jest należny czynsz za poszczególne części nieruchomości jest to okres rozpoczęcia działalności zgodnie z § 1 ust. 4 pkt 1) – 6). Jeżeli rozpoczęcie działalności gastronomicznej przypada na inny dzień niż pierwszy dzień miesiąca kalendarzowego, za który należny jest czynsz podstawowy zastosowanie ma ust. 2;
 - 2) miesięczny czynsz dodatkowy stanowiący% od przychodów netto Najemcy uzyskiwanych ze sprzedaży w ramach działalności gastronomicznej prowadzonej w przedmiocie najmu plus należny podatek VAT należny i płatny od pierwszego miesiąca, w którym Najemca uzyskał przychód z działalności w przedmiocie najmu;
 - 3) opłaty eksploatacyjne:
 - a) za energię elektryczną według wskazań podliczników oraz proporcjonalnie do opłaty wynikającej ze zwiększenia mocy na rzecz Najemcy, z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - b) za wodę według wskazań podliczników, z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - c) za energię ciepłą na potrzeby centralnego ogrzewania (CO) i ciepła technologicznego (CT) według współczynnika w wysokości 0,0488 dla nieopomiarowanych części przedmiotu najmu oraz za energię ciepłą na potrzeby podgrzania ciepłej wody użytkowej według wskazań podliczników ciepłej wody i ilości ciepła zużytego na podgrzanie 1 m³ wody z zastosowaniem stawek określonych na fakturach dostawcy, plus należny podatek VAT,
 - d) ryczałtowa opłata z tytułu eksploatacji części wspólnych, ustalana na zasadach określonych w **Załączniku nr 12** do Umowy.
2. Miesięczny czynsz podstawowy za niepełny miesiąc obowiązywania Umowy będzie obliczony jako iloczyn ilości dni w takim niepełnym miesiącu i 1/30 czynszu podstawowego.
3. W przypadku rozpoczęcia w przedmiocie najmu prowadzenia działalności gastronomicznej przed upływem terminów wskazanych w § 1 ust. 4 pkt 1 - 6 Umowy, o czym Najemca zobowiązany jest pisemnie powiadomić Wynajmującego, miesięczny czynsz podstawowy określony w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy, będzie należny od dnia faktycznego rozpoczęcia prowadzenia działalności, postanowienia ust. 2 stosuje się odpowiednio.
4. Przychodem netto będącym podstawą do naliczenia czynszu dodatkowego określonego w ust. 1 pkt 2 Umowy jest suma wszystkich przychodów netto Najemcy (z wyłączeniem podatku VAT) osiągniętych w przedmiocie najmu. Do przychodu netto zalicza się w szczególności wszystkie kwoty otrzymane przez Najemcę z tytułu sprzedaży w przedmiocie najmu gotowych produktów i towarów, niezależnie od tego czyją własnością były wskazywane gotowe produkty i towary oraz kwoty otrzymane z tytułu świadczenia usług. Do przychodu tego wlicza się także kwoty związane ze sprzedażą produktów i towarów bądź świadczeniem usług przez Najemcę na terenie przedmiotu najmu na kredyt lub z odroczoną płatnością. Kwoty te wlicza się do przychodu netto Najemcy z chwilą wystawienia faktury sprzedaży bądź faktury na świadczenie usługi, niezależnie od tego czy należności z tych tytułów zostaną w przyszłości opłacone.
5. Najemca będzie prowadził ewidencję przychodów netto, o których mowa w ust. 4, w taki sposób, aby możliwe było jednoznaczne określenie przychodu netto stanowiącego podstawę obliczenia miesięcznego czynszu dodatkowego, z wykorzystaniem systemu informatycznego. System informatyczny ma uwzględniać przychody netto uzyskane ze sprzedaży gotowych produktów i towarów w przedmiocie najmu.
6. Do 10 (dziesiątego) dnia miesiąca następującego po upływie każdego kalendarzowego miesiąca obowiązywania Umowy, Najemca zobowiązany jest bez odrębnego wezwania, dostarczyć Wynajmującemu zestawienie/raport przychodów netto osiągniętych z tytułu świadczonych usług za poprzedni miesiąc wskazując przychody stanowiące podstawę określenia czynszu dodatkowego wraz

z potwierdzającymi te dane wydrukami z systemu informatycznego sprzedaży i systemu informatycznego ksiąg rachunkowych (w formie pisemnej – zaopatrzonej w podpisy osób uprawnionych do reprezentacji Najemcy lub osób przez nie upoważnionych).

7. W celu zapewnienia Wynajmującemu możliwości wykonywania weryfikacji, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 3 Umowy Najemca ma obowiązek składania wyjaśnień i okazywania Wynajmującemu lub osobom, które w jego imieniu lub na jego rzecz dokonują takiej weryfikacji, niezbędne dokumenty finansowe, w tym ewidencję księgową, raporty fiskalne oraz inne dokumenty niezbędne dla ustalenia przychodu. Najemca umożliwi Wynajmującemu przez cały okres obowiązywania Umowy bezpłatny podgląd do informatycznego systemu sprzedaży bez możliwości modyfikacji, edytowania danych oraz przeszkoli wskazane przez Wynajmującego osoby z obsługi systemu w zakresie niezbędnym do realizacji weryfikacji w terminie jednego miesiąca od wdrożenia systemu informatycznego.

8. Wszelkie informacje o przychodzie netto pozyskane od Najemcy traktowane są jako tajemnica przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 11 ust. 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 1993 r. o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (Dz. U. z 2003 r. Nr 153, poz. 1503, z późn. zm.) i są wyłącznie do wiedzy Wynajmującego i osób przez niego wyznaczonych do kontroli. Wynajmujący po podpisaniu Umowy przekaże wykaz osób upoważnionych wraz oświadczeniem o zachowaniu poufności.

9. Stawka procentowa czynszu dodatkowego określona w ust. 1 pkt 2 będzie stała przez cały okres trwania najmu.

§ 7. Płatności

1. Czynsz podstawowy określony w § 6 ust. 1 pkt 1 będzie płatny przez Najemcę z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych.

2. Czynsz dodatkowy określony w § 6 ust. 1 pkt 2 oraz opłaty eksploatacyjne określone w § 6 ust. 1 pkt 3 lit. a) – d), będą płatne przez Najemcę z dołu, na podstawie miesięcznych faktur (refaktur) wystawionych przez Wynajmującego w okresach miesięcznych w terminie 14 dni od wystawienia faktury.

3. Wszelkie płatności na rzecz Wynajmującego będą dokonywane przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego o numerze Za datę dokonania płatności uznaje się datę uznania rachunku bankowego Wynajmującego.

4. Wszelkie płatności związane z Najmem będą dokonywane w Złotych Polskich (PLN).

§ 8. Zmiany w przedmiocie najmu

1. Wynajmujący wyraża zgodę na instalację dodatkowego wyposażenia w celu prowadzenia działalności gastronomicznej przez Najemcę.

2. Najemca poniesie koszty dodatkowego wyposażenia oraz uboczne wydatki związane z adaptacją przedmiotu najmu, w tym koszty energii elektrycznej, wody, sprzątnięcia i ochrony.

3. Na żądanie Wynajmującego, Najemca zobowiązany będzie do usunięcia na swój koszt dokonywanych przez siebie zmian w przedmiocie najmu nie zaakceptowanych przez Wynajmującego.

§ 9. Kaucja gwarancyjna

1. Zabezpieczeniem prawidłowej realizacji niniejszej Umowy na cały okres jej trwania, jest kaucja gwarancyjna w wysokości trzykrotności czynszu podstawowego brutto określonego w § 6 ust. 1 pkt. 1 Umowy liczonego za cały przedmiot najmu tj. 1.046,55 m², wniesiona przez Najemcę w formie /pieniężnej, gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej, banku lub ubezpieczyciela prowadzącego działalność w Polsce /*.

2. Za zgodą Wynajmującego może nastąpić zmiana formy kaucji gwarancyjnej z pieniężnej na niepieniężną lub z niepieniężnej na pieniężną z zachowaniem ciągłości zabezpieczenia i bez zmniejszenia jej wysokości, przy czym wnoszona w formie gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej kaucja gwarancyjna:

- 1) będzie bezwarunkowa, nieodwołalna i płatna na pierwsze żądanie Wynajmującego wskazujące tytuł zapłaty zgodny z niniejszą umową i należną kwotę, a jej beneficjentem będzie Wynajmujący,
- 2) ma być wystawiona na cały okres trwania Umowy.,
- 3) oryginał dokumentu gwarancyjnego winien być złożony w siedzibie Wynajmującego przed upływem ważności kaucji gwarancyjnej w poprzedniej formie.

3. Kaucja gwarancyjna stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego, jakie mogą powstać w toku wykonywania niniejszej Umowy, w tym wszelkich ewentualnych zaległości w uiszczeniu czynszu podstawowego, czynszu dodatkowego oraz opłat indywidualnych, o których mowa w § 6 Umowy, roszczeń odszkodowawczych oraz roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej Umowy.

4. Zwrot lub rozliczenie kaucji gwarancyjnej nastąpi w nieprzekraczalnym terminie 30 (trzydziestu) dni od daty zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

5. Wpłacona kaucja gwarancyjna w formie pieniężnej nie podlega oprocentowaniu ani waloryzacji.

§ 10.

Egzekucja

1. Wynajmujący uprawniony jest do prowadzenia przeciwko Najemcy egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 Kpc, zgodnie ze złożonym przez Najemcę w formie aktu notarialnego, oświadczeniem o poddaniu się egzekucji co do:

- 1) obowiązku zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu podstawowego, dodatkowego lub opłat indywidualnych do kwoty **282.600,00** PLN (słownie: dwieście osiemdziesiąt dwa tysiące sześćset złotych), przy czym warunkiem wszczęcia egzekucji będzie wezwanie Najemcy do zapłaty żądanej kwoty listem poleconym z wyznaczonym 14-dniowym terminem płatności,
- 2) obowiązku wydania przedmiotu najmu po upływie okresu obowiązywania umowy lub jej wcześniejszym rozwiązaniu na podstawie postanowień niniejszej umowy.

2. Akt notarialny musi być zaopatrzonej w klauzulę wykonalności w terminie 12 (dwunastu) miesięcy od zdarzenia, od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku, jednak nie później niż do dnia **31 grudnia 2018 r.**

3. Koszty sporządzenia aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji obciążają Najemcę.

4. Wynajmujący w przypadku nieregulowania opłat i powstania z tego tytułu zadłużenia, ma prawo po uzyskaniu tytułu egzekucyjnego zaopatrzonego w klauzulę wykonalności, wystąpić z wnioskiem o dokonanie wpisu Najemcy w Rejestrze Dłużników Niewypłacalnych, prowadzonego przez sąd na podstawie ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym (Dz.U. z 2015 r. poz. 1142 z późn. zm.).

§ 11.

Ubezpieczenie

1. Najemca oświadcza, iż jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności na kwotę co najmniej 400.000,00 PLN oraz że będzie objęty takim ubezpieczeniem przez cały okres trwania Umowy na nie niższą kwotę. Najemca zobowiązany jest do przedłożenia na każde żądania Wynajmującego polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu potwierdzającego objęcie ubezpieczeniem w wymaganej wysokości.

2. Umowa ubezpieczeniowa nie powinna zawierać zapisów ograniczających wypłatę odszkodowania, w szczególności franczyz redukcyjnych i udziałów własnych, w wysokości nie większej niż 1.000,00 zł.

3. Wynajmujący nie będzie odpowiedzialny za jakąkolwiek szkodę umeblowania lub towarów należących do Najemcy lub wniesionych do przedmiotu najmu przez osoby trzecie. W szczególności w sytuacji, kiedy taka szkoda jest skutkiem działania siły wyższej, a także zdarzeń takich jak kradzież, rabunek, lub inny czyn zabroniony, lub ogień, zalanie, zawilgocenie. Powyższa odpowiedzialność Wynajmującego powstanie jedynie w wypadku, kiedy szkoda taka powstała z winy umyślnej lub rażącego niedbalstwa Wynajmującego.

§ 12.

Podnajem i cesja praw z umowy

1. Najemcy nie przysługuje prawo oddawania przedmiotu najmu w podnajem, dzierżawę (poddzierżawę) ani do bezpłatnego używania osobie trzeciej na cele prowadzenia jakiejkolwiek działalności gospodarczej.

2. Przysługujące Najemcy prawo najmu nie może być przedmiotem wkładu do spółki, zamiany, ani w inny sposób obciążone.

3. Najemcy nie przysługuje prawo dokonania cesji praw wynikających z niniejszej Umowy.

4. Najemca jest odpowiedzialny za działania i zaniechania osób zatrudnionych przez Najemcę w przedmiocie najmu oraz wszelkich osób trzecich odwiedzających Najemcę, jak za własne działanie lub zaniechanie.

5. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z korzystaniem z przedmiotu najmu ponosi Najemca.

§ 13.

Wypowiedzenie i rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący ma prawo natychmiastowego rozwiązania Umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:

- 1) powstania zaległości w płatnościach określonych w § 6 ust. 1 pkt 1 - 3 w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczeniu dodatkowego terminu do uregulowania zaległości,
- 2) złożenia wniosku o upadłość lub wszczęcia postępowania naprawczego w stosunku do Najemcy lub w sytuacji, gdy wniosek o upadłość zostanie oddalony z uwagi na niewystarczającą ilość środków pokrycie kosztów,
- 3) nieuzyskania lub utraty przez Najemcę zezwoleń koniecznych do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu, w tym tytułu prawnego do sprzedaży w przedmiocie najmu napojów alkoholowych,
- 4) nie wypełniania przez Najemcę prawem przewidzianych obowiązków albo nie stosowania się do obowiązujących przepisów prawa dotyczących warunków rozpoczęcia i prowadzenia działalności określonej w niniejszej Umowie oraz bezpieczeństwa osób przebywających w przedmiocie najmu lub na Stadionie,
- 5) nie rozpoczęcia przez Najemcę działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu w jakimkolwiek terminie określonym w § 1 ust. 4 pkt 1- 6, niniejszej Umowy,
- 6) podnajęcia, wdzierżawienia lub oddanie w bezpłatne użytkowanie przedmiotu najmu lub jego części przez Najemcę osobie trzeciej,
- 7) wniesienia przez Najemcę prawa najmu jako wkładu do spółki, dokonania zmiany lub obciążenia prawa najmu w inny sposób,

2. Wynajmujący ma prawo rozwiązania Umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w przypadku istotnego naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej Umowy, przez które należy rozumieć:

- 1) zmianę w sposobie użytkowania lub zmianę w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej w przedmiocie najmu,
- 2) zawieszenie całkowite lub czasowe prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej,
- 3) zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności w przedmiocie najmu na okres przekraczający 14 dni kalendarzowych bez uprzedniej zgody Wynajmującego,
- 4) niewykonanie lub naruszenie obowiązków, o których mowa w § 5 ust. 10 Umowy,
- 5) wykonania jakichkolwiek prac budowlanych bez pisemnej zgody Wynajmującego lub wykonanie prac bez uwzględnienia zmian i/lub uwag Wynajmującego.

3. Najemca ma prawo rozwiązania Umowy za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (listem poleconym ze zwrotnym potwierdzeniem odbioru) w sytuacji uniemożliwiającej lub poważnie utrudniającej dalsze funkcjonowanie Najemcy, a w szczególności podjęcie decyzji o likwidacji działalności, utraty uprawnień do prowadzenia działalności, a także gdy

zmiany warunków rynkowych, które w ocenie Najemcy nie pozwalają na dalsze prowadzenie działalności w dotychczasowym rozmiarze, aby mogła być prowadzona w przedmiocie najmu.

4. W żadnym przypadku rozwiązania Umowy za wypowiedzeniem lub bez wypowiedzenia, jak również rozwiązania Umowy z upływem okresu, na który została zawarta Najemcy nie przysługuje prawo zwrotu poniesionych przez niego kosztów adaptacyjnych lub kosztów dodatkowego wyposażenia zainstalowanego w przedmiocie najmu. .

§ 14.

Zwrot przedmiotu najmu

1. W dniu wygaśnięcia Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszym ponad zwykłe zużycie.

2. Zwrot przedmiotu najmu Wynajmującemu zostanie potwierdzony protokołem przekazania sporządzonym wspólnie przez obie Strony opisującym stan techniczny przedmiotu najmu wraz ze stanem podliczników na dzień sporządzenia protokołu.

3. W przypadku, gdy po opuszczeniu przedmiotu najmu przez Najemcę okaże się, że nie jest on odpowiednio uprzątnięty lub opróżniony, Wynajmujący będzie uprawniony do opróżnienia oraz uprzątnięcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy. Przedmioty pozostawione w przedmiocie najmu zostaną uznane za porzucone w rozumieniu art. 180 Kc. Wynajmujący w żadnym wypadku nie będzie zobowiązany do przechowywania takich przedmiotów i nie będzie ponosił jakiegokolwiek ryzyka ich utraty czy uszkodzenia.

4. Wynajmujący lub upoważniona przez niego osoba będzie uprawniona do prezentowania przedmiotu najmu potencjalnym przyszłym najemcom w okresie 3 miesięcy przed zakończeniem Umowy lub w okresie wypowiedzenia, pod warunkiem, że wizyty te nie będą odbywać się w sposób utrudniający normalne czynności Najemcy. Prezentowanie przedmiotu najmu przyszłym najemcom powinno być poprzedzone powiadomieniem Najemcy z dwudniowym wyprzedzeniem.

§ 15.

Kary umowne

1. Wynajmujący może żądać od Najemcy zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:
- 1) istotnego naruszenia postanowień niniejszej Umowy, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1 - 5 w wysokości 50% miesięcznego czynszu podstawowego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy liczonego za cały zakres przedmiotu najmu tj. 1.046,55 m², za każdy taki przypadek,
 - 2) niedotrzymania terminu złożenia zestawienia/raportu, o którym mowa w § 6 ust. 6 Umowy, za poprzedni miesiąc w wysokości 500,00 zł za każdy dzień zwłoki,
 - 3) odmowy poddania się weryfikacji przychodów, o której mowa w § 6 ust. 7 Umowy, lub niewykonania innych obowiązków związanych z weryfikacją w wysokości 25.000,00 zł za każdy taki przypadek,
 - 4) stwierdzenia w wyniku weryfikacji uzyskania przez Najemcę wyższych przychodów niż wykazane w zestawieniu/raporcie, o którym mowa w § 6 ust. 6, w wysokości 50% miesięcznego czynszu podstawowego, o którym mowa w § 6 ust. 1 pkt 1 Umowy, liczonego za cały zakres przedmiotu najmu tj. 1.046,55 m², za każdy taki przypadek,
 - 5) stwierdzenia w wyniku weryfikacji niezaevidencjonowania sprzedaży podlegającej ustaleniu przychodu netto, zgodnie z wymogami określonymi w § 6 ust. 5, w wysokości 10.000,00 zł za każdy taki przypadek, w sytuacji, gdy niezaevidencjonowanie wynika z umyślnej winy Najemcy,
 - 6) nie zapewnienia przez Najemcę wystarczającej ilości personelu do obsługi wydarzenia w wysokości 5.000,00 zł za każde wydarzenie z osobna,
 - 7) dwukrotnego niezapewnienia lub odmowy obsługi klienta Sky-boxu w zakresie sprzedaży gotowych produktów i towarów spożywczych, napoi bezalkoholowych i alkoholowych lub świadczenia usługi cateringowej zgodnie z zasadami obsługi Sky-box, w wysokości 10.000,00 zł za każdą dwukrotną odmowę,
 - 8) utraty pobranych/przydzielonych kluczy i elektronicznych kart dostępu i wydania ich duplikatu, w wysokości 2.000,00 zł za każdy zgubiony klucz z osobna,,
 - 9) w przypadku nie wywiązywania się z obowiązku określonego w § 5 ust. 14 w odniesieniu do stosowania oficjalnej nazwy Stadionu, w wysokości 5.000,00 zł za każdy przypadek,

10) nie wydania przez Najemcę przedmiotu najmu w sytuacji rozwiązania Umowy lub upływu terminu Umowy, na który została zawarta, w wysokości 10% czynszu podstawowego za cały zakres przedmiotu najmu tj. 1.046,55 m² za każdy dzień zwłoki.

2. Zapłata kary umownej powinna nastąpić w ciągu 10 dni od otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty wraz z notą obciążeniową, na rachunek bankowy Wynajmującego.

3. Zapłata przez Najemcę kary umownej nie zwalnia go z obowiązków i zobowiązań wynikających z Umowy. Każda z kar jest niezależna od siebie, a Wynajmujący ma prawo dochodzić każdej z nich niezależnie od pozostałych.

4. Zastrzeżenie kar umownych, o których mowa w ust. 1, nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość naliczonych kar umownych na zasadach ogólnych.

§ 16.

Zawiadomienia i powiadomienia

1. Wszelkie zawiadomienia wynikające lub związane z Umową będą miały formę pisemną lub formę uznawaną przez przepisy polskiego prawa za formę równorzędną z formą pisemną.

2. Zawiadomienie otrzymane w dniu innym niż dzień roboczy Wynajmującego albo po godzinie 15:30 w miejscu otrzymania, będzie uważane za doręczone następnego dnia roboczego.

3. Adres do korespondencji, numer faksu oraz adres poczty email dla wszelkich zawiadomień wynikających lub związanych z Umową są następujące:

1) dla Wynajmującego „Stadion Miejski” Sp. z o.o., ul. Słoneczna 1, 15-323 Białystok, tel.:
e,-mail: sekretariat@stadion.bialystok.pl, bądź inny, o którym Wynajmujący może powiadomić Najemcę z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych,

2) dla Najemcy, bądź inny, o którym Najemca może powiadomić Wynajmującego z wyprzedzeniem nie krótszym niż 5 (pięć) dni roboczych.

4. Najemca zobowiązuje się do informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących swego prawnego lub finansowego statusu. Przy jakiegokolwiek zmianie w statusie prawnym Najemcy, zobowiązuje się on dostarczyć kopię dokumentu zawierającego zmianę, w ciągu miesiąca od tej zmiany.

5. Najemca oświadcza i gwarantuje Wynajmującemu, że jest oraz pozostanie podmiotem podlegającym podatkowi VAT. Jeżeli z uwagi na zmianę obowiązującego prawa, Najemca będzie zobowiązany do zmiany swojego statusu w tym zakresie, wszelkie wyniki z tego koszty poniesione przez Wynajmującego w związku z tą zmianą obciążać będą Najemcę.

§ 17.

Postanowienia Końcowe

1. Postanowienie umowy dotyczące wyłączności Najemcy na obsługę wszystkich wydarzeń odbywających się na Stadionie w zakresie świadczenia usług gastronomicznych, jak również świadczenia usług cateringowych i obowiązek wykonywania stałej i wyłącznej obsługi gastronomicznej wszystkich wydarzeń mających miejsce na Stadionie Miejskim w Białymstoku oraz najemców Sky-boxów, nie dotyczy wydarzeń na organizację, których zasady ustalono przed dniem zawarcia niniejszej umowy.

2. Umowie nie towarzyszą żadne ustne ustalenia uzupełniające. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

3. Jakiegokolwiek preferencyjne (ulgowe) traktowanie okazywane przez Wynajmującego w związku z wykonywaniem Umowy, niezależnie od częstotliwości oraz czasu trwania, w żadnym wypadku nie będzie powodować zmiany lub uchylecia jakiegokolwiek postanowienia niniejszej Umowy, ani dawać jakichkolwiek praw Najemcy.

4. Wydatki poniesione w związku z wykonywaniem najmu jak wszelkie opłaty oraz podatki od czynności cywilnoprawnych obciążać będą Najemcę.

5. Wszelkie spory, kontrowersje i roszczenia powstające pomiędzy Stronami w związku z Umową, w tym między innymi dotyczące naruszenia, rozwiązania i ważności Umowy będą ostatecznie rozstrzygnięte przez sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

6. W sprawach bezpośrednio nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

7. Strony oświadczają, iż zapoznały się z treścią niniejszej Umowy, jest ona dla nich zrozumiała, a niniejszą Umowę zawierają w dobrej wierze i na dowód powyższego składają poniżej swoje podpisy.

8. Zmiana Regulaminu Stadionu Miejskiego w Białymstoku w zakresie niewpływającym na prowadzenie działalności gastronomicznej przez Najemcę, dokonywana jest przez Wynajmującego w drodze pisemnego zawiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany Umowy.

9. W przypadku, gdy jedno lub więcej postanowień Umowy okaże się nieważne, nie narusza to ważności i mocy prawnej pozostałych postanowień Umowy, jej sensu oraz intencji Stron.

10. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej Umowy.

11. Umowa została sporządzona w 2 (dwóch) jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załączniki:

1. Szczegółowy wykaz wszystkich pomieszczeń wchodzących w przedmiot najmu,
2. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 1) Umowy,
3. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 1) Umowy,
4. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 2) Umowy,
5. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 3) Umowy,
6. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 4) Umowy,
7. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 4) Umowy,
8. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt 5) Umowy,
9. Rzut graficzny kondygnacji z zaznaczeniem przedmiotu najmu w zakresie § 1 ust. 5 pkt. 6) Umowy,
10. Zasady korzystania z kluczy i elektronicznych kart dostępu,
11. Regulamin Stadionu Miejskiego w Białymstoku,
12. Zasady obliczenia opłaty ryczałtowej,