

**UMOWA NAJMU**

Nr \_\_\_\_\_

zawarta w Chorzowie

w dniu ..... 2024 r.

pomiędzy

z jednej strony:

**WOJEWÓDZTWEM ŚLĄSKIM REPREZENTOWANYM PRZEZ WOJEWÓDZKĄ SAMORZĄDOWĄ  
JEDNOSTKĘ BUDŻETOWĄ „STADION ŚLĄSKI” W CHORZOWIE**

z drugiej strony:

.....

Niniejsza umowa (zwana dalej Umową) została zawarta w Chorzowie, w dniu ..... 2024 r., pomiędzy:

**WOJEWÓDZTWEM ŚLĄSKIM REPREZENTOWANYM PRZEZ WOJEWÓDZKĄ SAMORZĄDOWĄ JEDNOSTKĘ BUDŻETOWĄ „STADION ŚLĄSKI” W CHORZOWIE**, ul. Katowicka 10, 41 - 500 Chorzów, NIP 954-277-00-64,

zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**, reprezentowaną przez: Dyrektora - Adama Strzyżewskiego

**a:**

.....;

zwanym dalej **NAJEMCĄ**, reprezentowaną przez.....

a razem nazywane dalej „**STRONAMI**”, a każda osobno „**STRONĄ**”.

## **ROZDZIAŁ I - PRZEDMIOT UMOWY**

### **§ 1**

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 37 (słownie: trzydzieści siedem) punktów gastronomicznych (zwanym w Umowie łącznie również **Kioskami gastronomicznymi lub Przedmiotem najmu**), wbudowanych w kubaturę Stadionu Śląskiego w Chorzowie, oraz wolnostojących, rozmieszczonych na terenie Stadionu Śląskiego, o łącznej powierzchni około 1657,42 m<sup>2</sup> (słownie: jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt siedem metrów 42/100), a Najemca zobowiązuje się do zapłaty czynszu, na zasadach określonych § 8 Umowy, oraz wykonywania pozostałych obowiązków wynikających z Umowy.
2. Szczegółowy wykaz Kiosków gastronomicznych oraz ich lokalizację, wraz z mapą sytuacyjną, zawiera **Załącznik nr 1 do Umowy**. Przedmiotu najmu nie stanowi kiosk gastronomiczny, wbudowany w trybunę zachodnią na poziomie 02 – promenada, oznaczony numerem 3 (słownie: trzy) na mapie sytuacyjnej, stanowiącej Załącznik nr 1 do Umowy.
3. Szczegółowy opis stanu technicznego, standardu wykończenia i wyposażenia Kiosków gastronomicznych zawiera **Załącznik nr 2 do Umowy**. W okresie letnim Wynajmujący dopuszcza możliwość rozmieszczenia przy Kioskach gastronomicznych tzw. „ogródków” (przestrzeń/umeblowana przestrzeń przeznaczona do spożywania/konsumpcji oraz sprzedaży artykułów oferowanych przez Najemcę), w tym ogródków piwnych. Szczegółowe ustalenia odnośnie organizacji ogródków w powyższym zakresie wymagały będą pisemnych uzgodnień Stron, w szczególności co do lokalizacji ogródków, ich wyposażenia oraz ewentualnych dodatkowych opłat z tego tytułu.
4. Przedmiot najmu Najemca może wykorzystywać wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej i cateringowej zgodnie z Umową (w tym sprzedaży napojów alkoholowych do 3,5 % zawartości alkoholu), obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności dotyczącymi imprez masowych, sanitarnymi, bezpieczeństwa przeciwpożarowego w sposób niestwarzający zagrożenia i niebezpieczeństwa dla otoczenia, nieuciążliwy dla osób przebywających i zamieszkujących w bezpośrednim pobliżu, ani niepowodujący zakłóceń w użytkowaniu pozostałych obiektów i urządzeń, zlokalizowanych na terenie Stadionu Śląskiego, w szczególności w trakcie odbywających się imprez. Wykorzystanie Przedmiotu najmu, w innym celu niż opisany w niniejszym ustępie, dopuszczalne jest wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.

5. Odbiór Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. W przypadku wniesienia zastrzeżeń przez Najemcę odnośnie jego stanu, Strony sporządzą szczegółowy wykaz zastrzeżeń i uchybień stanu Przedmiotu najmu, określając zgodnie termin naprawy/usunięcia tychże uchybień przez Wynajmującego. Termin naprawy/usunięcia uchybień nie będzie dłuższy niż 30 dni od dnia odbioru Przedmiotu najmu.

## ROZDZIAŁ II - OŚWIADCZENIA STRON

### § 2

1. Wynajmujący i Najemca oświadczają, że posiadają pełną zdolność prawną oraz zdolność do czynności prawnych, a w szczególności mogą w sposób ważny i skuteczny zawrzeć i wykonać Umowę.
2. Sygnatariusze Umowy reprezentujący odpowiednio Wynajmującego i Najemcę oświadczają, że posiadają upoważnienia do reprezentowania odpowiednio Wynajmującego i Najemcy.
3. Wynajmujący oświadcza i zapewnia, że jest uprawniony do dysponowania nieruchomością opisaną w § 1 ust. 1 Umowy, w tym do zawierania i rozwiązywania we własnym imieniu umów najmu, trwających przez okres nie krótszy niż okres na który Strony zawierają Umowę. W przypadku jego utraty przez Wynajmującego, stroną Umowy – w miejsce Wynajmującego – stanie się właściciel nieruchomości, to jest Województwo Śląskie.
4. Najemca oświadcza i zapewnia, że nie toczy się wobec niego żadne postępowanie, likwidacyjne, restrukturyzacyjne, bądź upadłościowe albo też egzekucyjne, skutkiem którego mogłoby być pozbawienie, bądź ograniczenie prawa do swobodnego oraz nieograniczonego wykonywania obowiązków wynikających z umowy lub które mogłoby mieć wpływ na zdolność Najemcy do wypełniania swych zobowiązań wynikających z Umowy lub na ważność i wykonalność Umowy, a gdyby takie zaistniało, Najemca zobowiązuje się do natychmiastowego poinformowania Wynajmującego o wszczęciu takiego postępowania i podjęcia działań zmierzających do zapewnienia dalszego wykonywania umowy. Najemca oświadcza, że nie posiada zaległości z tytułu należności publicznoprawnych. Na wypadek uzyskania przez Wynajmującego wiarygodnych informacji dotyczących wystąpienia zdarzeń mających miejsce w niniejszym ustępie Wynajmujący może żądać od Najemcy dodatkowych zabezpieczeń wedle swojego wyboru, w tym w szczególności gwarancji bankowej na koszt i ryzyko Najemcy.
5. Wynajmujący zobowiązuje się - w całym okresie najmu - do współdziałania z Najemcą w postępowaniach o uzyskanie wszelkich zezwoleń, koncesji lub licencji, oraz innych podobnych/analogicznych zezwoleń, niezbędnych dla prowadzenia przez Najemcę działalności wskazanej w § 1 ust. 4 Umowy lub wykonywaniu aktywności wynikających z Umowy, pozostających po stronie Najemcy, których wykonanie wymaga zgodnie z prawem współdziałania, odpowiedniej czynności, zgody lub opinii właściciela (zarządcy/użytkownika) nieruchomości, bądź związane jest z prawem własności do nieruchomości. Wynajmujący nie ponosi żadnych kosztów współdziałania wskazanego w zdaniu poprzedzającym, a wszelkie koszty z tym związane ponosi Najemca. Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności z powodu nieuzyskania przez Najemcę zezwoleń, koncesji i pozostałych decyzji, o których mowa w zdaniu pierwszym powyżej, pomimo (pod warunkiem) wywiązania się Wynajmującego z opisanego powyżej obowiązku współdziałania z Najemcą.
6. Wynajmujący i Najemca zgodnie oświadczają, iż wydanie Przedmiotu najmu Najemcy nastąpi **w terminie do 14 dni od zawarcia umowy** i zostanie potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym, sporządzonym w formie pisemnej oraz podpisanym przez osoby uprawnione

do reprezentacji Wynajmującego i Najemcy w niniejszym zakresie. Protokół zdawczo – odbiorczy potwierdzi również stan Przedmiotu najmu, z zastrzeżeniem postanowień § 1 ust. 5 Umowy.

7. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji technicznych, ekonomicznych lub finansowych dotyczących drugiej strony Umowy, a o których dowiedziały się przy realizacji lub w związku z Umową. Strony wskazują, iż informacje o których mowa w zdaniu poprzedzającym, a nadto wzajemne prawa i obowiązki Stron wynikające z Umowy, stanowią ich tajemnicę przedsiębiorstwa, której ochronę strony wzajemnie zastrzegają. Najemca upoważnia Wynajmującego do udostępniania treści Umowy właścicielowi nieruchomości, to jest Województwu Śląskiemu.

### **ROZDZIAŁ III - PRAWA I OBOWIĄZKI STRON UMOWY**

#### **OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO**

##### **§ 3**

Wynajmujący zobowiązuje się do wydania Najemcy Przedmiotu najmu w stanie technicznym, opisanym w **Załączniku nr 2 do Umowy**.

#### **PODSTAWOWE OBOWIĄZKI NAJEMCY**

##### **§ 4**

1. W przewidywanym **terminie do 19.04.2024 r.** Najemca wyposaży Kioski gastronomiczne własnym staraniem i na własny koszt w niezbędny sprzęt umożliwiający prowadzenie działalności zgodnie z celem umowy oraz zgodnie z technologią wskazaną w § 5 ust. 6 Umowy. Prace te zostaną wykonane w przyjętym w zdaniu poprzedzającym zakresie wyłącznie przez Najemcę. Plan prac zostanie przedstawiony do akceptacji przez Wynajmującego, który ma prawo do zgłaszania umotywowanych uwag. Strony uzgodnią wynikającą ze zgłoszonych uwag zmianę zakresu prac i termin ich wykonania.
2. W terminie wskazanym w ust. 1 powyżej Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, wyposaży Kioski gastronomiczne, zgodnie z technologią przedstawioną w § 5 ust. 6 Umowy, z tym zastrzeżeniem, że Wynajmujący wyklucza stosowanie urządzeń gazowych, grilli z rusztem otwartym oraz innych urządzeń z wykorzystaniem otwartego ognia.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody poniesione przez Najemcę w jego mieniu, wniesionym do Przedmiotu Najmu.
4. Wynajmujący, ani organizatorzy imprez/wydarzeń na Stadionie Śląskim w Chorzowie w trakcie organizacji imprez masowych na obiekcie, nie zapewniają ochrony wyposażenia Kiosków gastronomicznych, stanowiącego mienie Najemcy oraz foodtracków, ani personelu Najemcy, ponad warunki wynikające z przepisów ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j.: z 2023 r. poz 616), stąd w razie ich spełnienia Wynajmujący nie będzie ponosił jakiegokolwiek odpowiedzialności za zniszczenia, utraty, bądź jakiegokolwiek uszkodzenia mienia Najemcy, ani inne szkody, powstałe w ramach Przedmiotu najmu, co nie wyłącza odpowiedzialności organizatora imprezy/wydarzenia lub podmiotu zewnętrznego świadczącego usługi ochrony.
5. Najemca zwalnia Wynajmującego z dokonywania napraw Przedmiotu najmu, które go obciążają z mocy przepisów ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j, z 2023 r. poz. 1610), oznaczonej w dalszej części ustawy także skrótem „k.c.”, w tym w szczególności art. 663 k.c., za wyjątkiem napraw/uchybień/wad ujawnionych w Przedmiocie najmu, występujących na skutek wadliwego/błędneho wykonawstwa i/lub wadliwości materiałów, które posłużyły

- do wykonania/budowy/wyposażenia Przedmiotu najmu i podlegających usunięciu w trybie gwarancji/rękojmi przez wykonawców robót budowlanych. Strony zgodnie postanawiają, że wyłączają zastosowanie art. 664 k.c. dotyczący obniżenia czynszu z powodu ewentualnych wad rzeczy najętej.
6. Poza przypadkami określonymi w Umowie i w art. 662 § 2 k.c. Najemca nie może czynić w Przedmiocie najmu żadnych zmian, ulepszeń lub nakładów bez pisemnej zgody Wynajmującego. Wszelkie drobne naprawy wykonuje Najemca na swój koszt, bez prawa żądania zwrotu ich równowartości od Wynajmującego.
  7. Wszelkie nakłady i ulepszenia poczynione przez Najemcę w Przedmiocie najmu z dniem rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy stają się własnością Województwa Śląskiego (zostają zatrzymane przez Województwo Śląskie), a Województwo Śląskie i Wynajmujący nie będą z tego tytułu zobowiązane do zapłaty jakiegokolwiek wynagrodzenia, czy też kosztów ich wykonania, bądź ich wartości i wszelkich innych roszczeń wynikających z ich dokonania. Powyższe postanowienie nie dotyczy wyposażenia/infrastruktury dedykowanej sprzedaży/sprzedażowej.
  8. W przypadku samowolnego dokonania nakładów lub ulepszeń wymagających zgody Wynajmującego, stosuje się ust. 7 powyżej lub - według wyboru Wynajmującego - Najemca będzie obowiązany do natychmiastowego przywrócenia stanu poprzedniego na swój koszt. Postanowienie to nie narusza uprawnień Wynajmującego wynikających z treści art. 667 § 2 k.c.
  9. W każdym przypadku uzyskania zgody Wynajmującego na dokonanie jakichkolwiek nakładów lub ulepszeń albo wykonanie jakichkolwiek prac w Przedmiocie najmu, prace te mogą być wykonywane jedynie pod nadzorem Wynajmującego.
  10. Najemca zobowiązany jest do pokrywania kosztów (jedynie w granicach wyceny rynkowej) bieżących naprawy, remontów lub innych czynności zachowawczych w Przedmiocie najmu, które będą wykonywane przez Wynajmującego, niezwłocznie po zgłoszeniu konieczności ich wykonania przez Najemcę, bądź powzięcia przez Wynajmującego informacji o potrzebie ich wykonania. Wynajmujący może także pisemnie upoważnić Najemcę do wykonania czynności, których mowa w zdaniu poprzedzającym, na własny koszt i we własnym zakresie.
  11. W przypadkach niecierpiących zwłoki Najemca – na swój koszt - będzie mógł niezwłocznie przystąpić do wykonywania napraw, które są konieczne do odwrócenia grożącej szkody lub w razie potrzeby niezwłocznego usunięcia skutków powstałej szkody. Powyższe koszty zostaną niezwłocznie rozliczone (zwrócone) przez Wynajmującego Najemcy, jednakże wyłącznie w przypadku napraw, które powinny zostać przeprowadzone przez Wynajmującego zgodnie z treścią Umowy.
  12. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody, które powstaną w związku z nienależytym utrzymaniem Przedmiotu najmu wbrew postanowieniom Umowy, a także powstałych z jego bieżącego niewłaściwego/nienależytego wykorzystywania w prowadzonej działalności Najemcy.
  13. Wszystkie roszczenia osób trzecich, jednakże wyłącznie związane (wywołane wyłącznie) bezpośrednio z wykonywaniem przez Najemcę działalności w ramach/zakresie Przedmiotu umowy, obciążają bezpośrednio Najemcę, a w razie ich skierowania do Wynajmującego lub właściciela nieruchomości, Najemca zobowiązuje się do zwolnienia Wynajmującego i właściciela nieruchomości z obowiązku ich spełnienia.
  14. Najemca ma obowiązek dbać o zachowanie porządku w Przedmiocie najmu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, w tym zapewnić odpowiedni sposób przechowywania odpadów. Najemca zapewni min. po 2 pojemniki o pojemności po 240 l każdy przy każdym otwartym kiosku gastronomicznym a także kontenery 7m<sup>3</sup> w strefie OBVAN (lub w innym wyznaczonym

miejscu) w ilości pozwalającej na usunięcie wszystkich wytworzonych odpadów. Wynajmujący zapewni regularny wywóz odpadów i nieczystości z pojemników przy Kioskach Gastronomicznych do miejsca wskazanego na terenie Stadionu Śląskiego. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia na własny koszt i własnym staraniem oraz usytuowania we wskazanym przez Wynajmującego miejscu odpowiedniej liczby kontenerów przeznaczonych do przechowywania zebranych odpadów. Najemca na własny koszt i własnym staraniem zawrze umowę dotyczącą wywozu i gospodarowania odpadami zgromadzonymi w kontenerach z przedsiębiorstwem obrotu odpadami posiadającym odpowiednie zezwolenia. wywozu odpadów i nieczystości poza teren Stadionu Śląskiego we własnym zakresie, za wyjątkiem odpadów/nieczystości związanych z procesem technologicznym prowadzenia działalności gastronomicznej i cateringowej, tj. tzw. odpadów organicznych, takich jak np. oleje (nie dotyczy tzw. odpadów suchych). Najemca zobowiązany jest do usytuowania pojemników (śmietników) na terenie kiosków gastronomicznych oraz do zbierania odpadów utylizowanych przez klientów Najemcy, a pochodzących z prowadzonej działalności gastronomicznej i cateringowej. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego (w czasie od 30 minut do 6 godzin po zakończeniu imprezy/wydarzenia) uprzątnięcia kiosków gastronomicznych z odpadków i pozostałości niesprzedanych produktów, w szczególności spożywczych i organicznych i wykonania ich serwisu sprzątającego oraz do niezwłocznego (w czasie do 12 godzin od zakończenia imprezy/wydarzenia, a w przypadku dni wolnych od pracy, w pierwszym dniu roboczym) usunięcia na własny koszt i ryzyko odpadów w tym w szczególności organicznych. Jeżeli Najemca w odpowiednim czasie nie wywiąże się ze wskazanych w niniejszym ustępie obowiązków, Wynajmujący ma prawo, oprócz obciążenia go karą umowną, zlecić odbiór i zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów organicznych z prowadzonej przez Najemcę działalności gastronomicznej i cateringowej na jego koszt. Powyższe postanowienie nie dotyczy pojemników przeznaczonych na odpady dla gości/pracowników/współpracowników Stadionu Śląskiego w Chorzowie. Najemca zapewnia że gospodarowanie przez niego odpadami jest zgodne z właściwymi przepisami prawa.

15. Najemca zobowiązany jest do podjęcia działań, wdrożenia oraz przestrzegania założeń standardów GMP/GHP oraz systemu HACCP celem zapewnienia wysokiego poziomu ochrony zdrowia publicznego i bezpieczeństwa zdrowotnego w tym w szczególności do zabezpieczenia kiosków gastronomicznych a także foodtracków przed powstaniem niepożądanych zdarzeń związanych ze szkodnikami i owadami oraz bieżącego i ścisłego zapobiegania powstania zagrożenia sanitarnego związanego z pojawieniem się szkodników i owadów na terenie Stadionu Śląskiego. Najemca odpowiada za szkody w mieniu Wynajmującego wynikające z niewypełnienia tych obowiązków.
16. Najemca jest zobowiązany na każde wezwanie Wynajmującego do niezwłocznego, nie później jednak niż w terminie 3 dni, przekazania danych osobowych w postaci imienia, nazwiska, numeru PESEL a także odpisu z Krajowego Rejestru Karnego lub zaświadczeń wymaganych przez przepisy prawa a także organizatorów imprez/wydarzeń (np.: zaświadczenie o szczepieniu) w sytuacjach, gdy przekazanie danych jest niezbędne do spełnienia obowiązków Wynajmującego związanych z organizacją imprezy/wydarzenia, a w szczególności spełnieniu przez Wynajmującego ciężących na nim obowiązków związanych z kontrolą ruchu osobowego na terenie i w czasie trwania imprezy/wydarzenia.
17. Najemca jest zobowiązany do bezwzględnego stosowania się do Instrukcji Bezpieczeństwa Pożarowego Stadionu Śląskiego (załącznik nr 11) oraz innych wytycznych i zaleceń wydawanych przez uprawnionych przedstawicieli Wynajmującego.

## ŚWIADCZENIE USŁUG GASTRONOMICZNYCH PRZEZ NAJEMCĘ

### § 5

1. Najemca zobowiązuje się do wykorzystywania Przedmiotu najmu i prowadzenia w Przedmiocie najmu działalności określonej w § 1 ust. 4 Umowy w sposób nieprzerwany, tj. w trakcie trwania wydarzeń i innych aktywności odbywających się na terenie Stadionu Śląskiego, przez cały okres trwania Umowy, zgodnie z warunkami Umowy oraz obowiązującymi przepisami prawa.
2. W ramach działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie najmu - Najemca zobowiązuje się do obsługi gastronomicznej oraz cateringowej uczestników wszystkich imprez/wydarzeń, organizowanych na Stadionie Śląskim w Chorzowie (dalej łącznie też jako **Usługi**), a po pisemnym dodatkowym uzgodnieniu - przez Najemcę z Wynajmującym - zasad i zakresu świadczenia usług, także w czasie jego codziennego funkcjonowania. Świadczenie Usług przez Najemcę będzie się odbywało w wyznaczonych w tym celu Kioskach Gastronomicznych, a jedynie w razie pisemnego uzgodnienia z Wynajmującym także na wyznaczonym terenie obiektu gdzie Najemca zorganizuje strefę foodtracków. Strony określą w porozumieniu zawartym w formie e-mailowej liczbę foodtracków oraz rodzaj oferowanych tam produktów z poszanowaniem wymogów Partnerów/Sponsorów lub wymogów stawianych przez organizatorów imprez/wydarzeń.
3. Świadczenie Usług przez Najemcę będzie polegało w szczególności na przygotowywaniu oraz wydawaniu i sprzedawaniu produktów/artykułów żywnościowych i napojów, w tym napojów alkoholowych i bezalkoholowych, a także na podstawie umów i uzgodnień poczynionych przez Najemcę z Partnerami Stadionu w zakresie który zapewnia tym podmiotom wyłączność branżową.
4. Sprzedaż napojów alkoholowych podczas imprez/wydarzeń odbywających się na terenie Stadionu Śląskiego oraz w ramach ewentualnego, uzgodnionego przez Strony, codziennego funkcjonowania obiektu, musi być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w tym w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 616 oraz aktów prawnych wydanych na jej podstawie) oraz w uzgodnieniu z organizatorem imprezy/wydarzenia i Wynajmującym, a także na podstawie umów i uzgodnień poczynionych przez Najemcę z Oficjalnym Sponsorem Dostawcą Piwa Stadionu.
5. Świadczenie Usług przez Najemcę w Przedmiocie najmu winno być realizowane w sposób gwarantujący zapewnienie bieżącej oraz sprawnej obsługi, z zachowaniem wysokiego standardu, przewidzianego dla tego typu usług.
6. W przewidywanym terminie do 19.04.2024 r. Najemca zobowiązuje się na własnych koszt, własnym staraniem do spełnienia technologicznych warunków świadczenia Usług, stanowiących Załącznik nr 8 do Umowy, określający:
  - a) wykaz i rodzaje wyposażenia Kiosków gastronomicznych,
  - b) wykaz prac adaptacyjnych,
  - c) rodzaje serwowanych posiłków i napojów,
  - d) sposób podawania/wydawania produktów, posiłków i napojów,
  - e) przewidywaną liczbę personelu, dedykowaną pojedynczemu Kioskowi gastronomicznemu,
  - f) sposób obsługi w trakcie imprez na Stadionie Śląskim,
  - g) sposób rozliczeń z Wynajmującym.
  - h) proponowane ceny sprzedawanych i oferowanych produktów,Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli i weryfikacji realizacji przez Najemcę postanowień określonych załącznikiem nr 8. Najemca zobowiązuje się do utrzymania technologicznych warunków świadczenia Usług w Kioskach gastronomicznych w zakresie wskazanym w Umowie przez cały okres jej obowiązywania.

7. Przed rozpoczęciem świadczenia Usług, a gdy charakter obowiązku tego wymaga również w całym okresie obowiązywania umowy, Najemca:
  - 1) uzyska własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody i pozwolenia wynikające z obowiązujących przepisów, w tym sanitarnych, dedykowanych umożliwieniu podjęcia świadczenia Usług w Przedmiocie najmu,
  - 2) dokona adaptacji i wyposażenia Kiosków gastronomicznych w sprzęt oraz wyposażenie umożliwiające świadczenie Usług zgodnie z warunkami Umowy,
  - 3) będzie zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej tj. adekwatnej liczby i kategorii personelu dedykowanego obsłudze Kiosków gastronomicznych w trakcie imprez/wydarzeń odbywających się na Stadionie Śląskim w Chorzowie. Liczba i kategorie tegoż personelu muszą być adekwatne do charakteru obsługiwanej imprezy/wydarzenia, obsługiwanych stref, oraz ilości tychże imprez/wydarzeń uczestników, zgłaszanej każdorazowo przez Wynajmującego Najemcy do 5 dni przed datą realizacji wydarzenia na terenie Stadionu Śląskiego, w celu umożliwienia Najemcy zapewnienia oczekiwanego przez organizatora poziomu świadczonych Usług (z zastrzeżeniem ust. 11 niniejszego paragrafu *in fine*),
  - 4) zapewnienia systemu rozliczania świadczonych Usług poprzez system płatności pozwalający na codzienne raportowanie sprzedaży Wynajmującemu oraz comiesięcznego przekazywania Wynajmującemu informacji o wysokości przychodów osiągniętych z tytułu świadczenia tych Usług.
  - 5) Zawrze stosowne porozumienia i umowy z Partnerami Stadionu dotyczące zakresów działalności tych Partnerów na terenie Wynajmującego w związku z przyznanym tym Partnerom prawa wyłączności branżowej lub produktowej a także do dostawy oraz sprzedaży przez Najemcę produktów wskazanych przez tych Partnerów oraz źródła ich pozyskiwania.
  - 6) Zawrze porozumienia z Partnerami Stadionu dotyczące wyeksponowania na terenie oddanym w najem ich materiałów marketingowych, służących do promowania ich produktów. Uzgodnienia w zakresie formy i techniki wykonania brandingów winny uzyskać akceptację Wynajmującego.
8. Najemca nie jest uprawniony, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, do powierzenia świadczenia Usług osobom trzecim, przez które należy rozumieć wszelkie podmioty prowadzące we własnym lub cudzym imieniu jakąkolwiek działalność z wykorzystaniem Przedmiotu najmu, na podstawie umowy podnajmu lub wszelkich podobnych stosunków prawnych, zmierzających oddania Przedmiotu najmu lub jego części w dalsze posiadanie zależne.
9. Wynajmujący może w trakcie trwania umowy, na wypadek otrzymania zaleceń, nakazów lub zobowiązań ze strony właściwych instytucji publicznych w szczególności PSP, Policji, PINB zobowiązać Najemcę do dokonania dodatkowych prac adaptacyjnych, których czas i sposób poniesienia ich kosztów wykonania zostanie uzgodniony przez strony.
10. Przewiduje się, że począwszy od dnia 19.04.2024 r. Najemca zobowiązuje się świadczyć Usługi w pełnym zakresie we wszystkich dostępnych (ze względu na charakter imprezy/wydarzenia) dla publiczności Kioskach gastronomicznych, podczas imprez/wydarzeń na Stadionie Śląskim w Chorzowie – w uzgodnieniu z Wynajmującym i Organizatorem imprezy/wydarzenia - jednak nie krócej od otwarcia bram imprezy aż do ich zamknięcia.
11. Strony mogą czasowo - odmiennie niż w ust. 10 powyżej - ustalić na piśmie:
  - 1) ilość Kiosków gastronomicznych, w których świadczone będą Usługi przez Najemcę podczas danej imprezy/wydarzenia,
  - 2) godziny otwarcia i zamknięcia Kiosków gastronomicznych.Ustalenia, o których mowa powyżej mogą być inicjowane przez każdą ze Stron i powinny zostać dokonane nie później niż do 7 dni przed planowaną datą zmiany. Niezależnie od ustaleń



- poczynionych przez Strony w trybie niniejszego ustępu oraz postanowień Umowy, w tym przede wszystkim postanowień ust. 10 niniejszego paragrafu, Najemca będzie miał prawo do niezwłocznego zamknięcia części lub każdego (wszystkich) z Kiosków gastronomicznych w przypadku uznania przez Najemcę istnienia zagrożenia bezpieczeństwa personelu Najemcy i/lub jego mienia, w tym wyposażenia Kiosków gastronomicznych. Powyższe dotyczy sytuacji podczas imprezy/wydarzenia organizowanej na terenie Stadionu Śląskiego oraz sprzedaży stałej na tymże terenie, w przypadku uzgodnienia przez Strony prowadzenia tejże stałej sprzedaży.
12. O imprezach i wydarzeniach planowanych w okresie do dnia 31.12.2024 r., Najemca został poinformowany w dniu zawarcia umowy – plan imprez stanowi załącznik nr 7 do Umowy. O innych imprezach i wydarzeniach odbywających się na Stadionie Śląskim w Chorzowie Wynajmujący będzie zawiadamiał Najemcę na piśmie, niezwłocznie po uzgodnieniu jej organizacji z jej organizatorem, natomiast dla imprez o charakterze masowym (imprezy masowe w rozumieniu przepisów ustawy o bezpieczeństwie imprez masowych) z wyprzedzeniem minimum 7 dni przed datą planowanej imprezy/wydarzenia. Już na tym etapie Wynajmujący będzie informował Najemcę o przewidywanej liczbie uczestników danej imprezy, natomiast na 5 (pięć), oraz na 2 (dwa) dni przed datą imprezy/wydarzeniem Wynajmujący poinformuje Najemcę o liczbie uczestników danej imprezy, którzy mają być obecni. Niezależnie od powyższego Wynajmujący poda w dniu (rano) imprezy Najemcy ostateczną liczbę uczestników, którzy mają być obecni. Strony uzgodnią najpóźniej 5 dni przed imprezą/wydarzeniem w protokole technicznym szczegółowe wymagania co do ilości osób skierowanych do obsługi (z uwzględnieniem wymagań co do jakości i szybkości obsługi) oraz wyposażenia, a także zapotrzebowania i zaopatrzenia w produkty kiosków gastronomicznych.
  13. Najemca jest związany wytycznymi Wynajmującego lub organizatorów, dotyczącymi postępowania przez Najemcę w czasie imprez/wydarzeń organizowanych na Stadionie Śląskim w Chorzowie, pod warunkiem ich zgodności z przepisami prawa oraz postanowieniami Umowy.
  14. Niezależnie od postanowień ust. 11 powyżej - jeśli będzie to uzasadniane wymogami bezpieczeństwa lub wymogami wynikającymi z obowiązujących przepisów prawa, dotyczących imprez/wydarzeń organizowanych na Stadionie Śląskim w Chorzowie - Wynajmujący będzie uprawniony do czasowego ograniczenia zakresu działalności Najemcy w Przedmiocie najmu, o czym Wynajmujący zawiadomi niezwłocznie po zaistnieniu każdej z wyżej wskazanych przesłanek Najemcę na piśmie z podaniem przyczyn i okresu powyższego ograniczenia. W takim wypadku Najemcy nie przysługują żadne roszczenia, w tym odszkodowawcze wobec Wynajmującego.
  15. Najemca ma obowiązek zapewnić i dostarczyć do Kiosków gastronomicznych asortyment niezbędny do należytego świadczenia Usług z odpowiednim wyprzedzeniem, dostosowanym do informacji podanej Najemcy każdorazowo, zgodnie z Umową przez Wynajmującego, w tym w szczególności asortyment uwzględniający zawarte przez Wynajmującego umowy z Partnerami, którym przyznano wyłączność branżową lub wynikający z innych wiążących Wynajmującego umów.
  16. W dni, w które na Stadionie Śląskim w Chorzowie odbywają się imprezy/wydarzenia - Najemca ma obowiązek dostarczyć asortyment do Przedmiotu najmu nie później niż 8 godziny przed otwarciem bram dla uczestników, chyba że Najemca pisemnie ustali inny termin z organizatorem danej imprezy/wydarzenia. Niezależnie od powyższego, szczególne warunki zaopatrzenia punktów gastronomicznych może wskazać organizator imprezy masowej odbywającej się na stadionie, z zastrzeżeniem poszanowania postanowień niniejszego paragrafu Umowy.
  17. Najemca zapewni - z odpowiednim wyprzedzeniem - aby w dniu imprezy/wydarzenia na Stadionie Śląskim w Chorzowie dostawcy posiadali odpowiednie karty zezwoleń

- (przepustki/akredytacje) na wjazd na Stadion, wydane przez organizatora danej imprezy/wydarzenia. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności, w tym odszkodowawczej, za niewpuszczenie dostawców na teren Stadionu Śląskim w Chorzowie w przypadku niedopełnienia przez Najemcę powyżej wskazanych obowiązków.
18. Z zastrzeżeniem postanowień § 7 Umowy, Najemca posiada wyłączność na świadczenie Usług gastronomicznych na terenie Stadionu Śląskiego w Chorzowie w strefie publicznej, oznaczonej w sposób wyczerpujący kolorem żółtym na mapie sytuacyjnej, stanowiącej Załącznik nr 4 do umowy z wyłączeniem obiektów treningowych oraz strefy VIP (obejmującej także łoże). Jednocześnie Strony postanawiają, że ww. wyłączność Najemcy nie dotyczy (nie obejmuje) wydarzeń niemasowych oraz imprez masowych w rozumieniu Ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (Dz.U. z 2023 r. poz. 616), jednakże przewidzianych wyłącznie dla mniej, niż 10.000 (dziesięć tysięcy) osób, tj. zdefiniowanych (zgłoszonych, jako maksymalna liczba osób uczestniczących w ww. wydarzeniach) zgodnie z wnioskiem o wydanie zezwolenia na przeprowadzenie imprezy masowej, złożonym przez organizatora imprezy masowej. Wyłączność Najemcy, o której mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, zostaje wyłączona w odniesieniu do opisanych wyżej (w zdaniu poprzedzającym) wydarzeń niemasowych i imprez masowych na terenie całego Stadionu Śląskiego. Wyłączność Najemcy, o której mowa w zdaniu pierwszym niniejszego ustępu, zostaje wyłączona także w dniu meczy rozgrywanych na Stadionie Śląskim przez klub sportowy Ruch Chorzów. Wyłączenie wyłączności Najemcy nie zwalnia z obowiązku świadczenia Usług przez Najemcę podczas tychże imprez, przy czym Wynajmujący jest uprawniony do potwierdzenia braku obowiązku lub zwolnienia z obowiązku świadczenia Usług przez Najemcę podczas w/w imprez/wydarzeń nieobjętych wyłącznością Najemcy na 7 dni przed imprezą/wydarzeniem. Tym samym Strony postanawiają, iż jakkolwiek przychód osiągnięty z tytułu świadczenia usług obsługi gastronomicznej oraz cateringowej przez podmioty inne, niż Najemca lub Jego podwykonawcy, z których Najemca korzysta zgodnie z § 5 ust. 8 Umowy, nie będzie stanowił podstawy do naliczenia Najemcy składowej czynszu najmu w rozumieniu dyspozycji przepisu § 8 ust. 1 pkt. 2 Umowy.
  19. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do dokonywania - we własnym zakresie lub poprzez osoby trzecie - okresowej oceny jakości Usług świadczonych przez Najemcę, przy zachowaniu i zapewnieniu obiektywności wyników badań/ocen. Poprzez okres należy rozumieć 12 kolejnych miesięcy świadczenia usług.
  20. Ocena, o której mowa w ust. 19 powyżej dokonywana będzie - według wyboru Wynajmującego - na podstawie wywiadu, ankiet papierowych lub w systemie elektronicznym (sms). Wzór ankiety i arkusza z badania stanowi **Załącznik nr 3 do Umowy**. Ankiety, pytania oraz arkusze dedykowane badaniu (wywiadowi) będą odnosiły się wyłącznie do oceny jakości obsługi oraz serwowanych artykułów/produktów, celem zapewnienia obiektywności badania. Strony postanawiają, że nie będą odnosiły się do ceny.
  21. Z przeprowadzonego badania zostanie sporządzony protokół i przedstawiony niezwłocznie do wiadomości Najemcy, wraz z oceną.
  22. Uzyskanie przez Najemcę oceny negatywnej stanowi podstawę do wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym, z zastrzeżeniem łącznie traktowanych postanowień ust. 23, 24 i 25 poniżej.
  23. Przez ocenę negatywną rozumie się uzyskanie więcej niż połowę ocen negatywnych w każdym z trzech przeprowadzonych badań we wskazanym powyżej okresie.
  24. Aby ocena jakości Usług świadczonych przez Najemcę mogła stanowić podstawę do wypowiedzenia Umowy, przynajmniej jedno z trzech badań musi zostać zrealizowane

w trakcie trwania imprez, których ilość uczestników nie jest mniejsza niż 5.000 osób, z czego minimum 500 weźmie udział w badaniu. Wynajmujący wylegitymuje się wobec Najemcy z każdej, przeprowadzonej ankiety, celem dokonania oceny, o której mowa w Umowie.

25. Aby Wynajmujący mógł wypowiedzieć Umowę na warunkach wskazanych powyżej w niniejszym paragrafie, Wynajmujący wezwie najpierw Najemcę - po drugiej negatywnej ocenie - celem zobowiązania Najemcy do przedstawienia i wdrożenia programu naprawczego. Jeżeli pomimo wdrożenia tegoż programu, trzecia ocena będzie negatywna, Wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
26. Najemca przyjmuje do wiadomości oraz jest zobowiązany do poszanowania obecności Partnerów Stadionu, organizatorów oraz sponsorów imprez/wydarzeń organizowanych na Stadionie Śląskim oraz prowadzenie przez nich działalności informacyjnej, reklamowej, ofertowanie lub sprzedaż produktów lub usług, bez względu na rodzaj produktów lub usług przez nich oferowanych i z tego tytułu Najemcy nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia wobec Wynajmującego.

#### **POZOSTAŁE OBOWIĄZKI NAJEMCY**

##### **§ 6**

1. Najemca zobowiązuje się również do:
  - 1) nieoddawania Przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 2) niezmienniania przeznaczenia Przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - 3) korzystania z mediów dostępnych w Przedmiocie najmu na podstawie umów zawartych przez Wynajmującego z ich dostawcami oraz ponoszenia kosztów ich zużycia oraz opłat stałych, w części odpowiadającej ich wykorzystaniu przez Najemcę,
  - 4) utrzymywania Przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym, użytkowym oraz estetycznym, z zastrzeżeniem normalnego zużycia,
  - 5) zapewnienia Wynajmującemu lub upoważnionym do tego służbom publicznym, dostępu do Przedmiotu najmu, w celu kontroli poprawnego funkcjonowania Przedmiotu najmu, bez obowiązku dokonywania przez Wynajmującego uprzedzenia Najemcy o planowanej kontroli, pod warunkiem, że nie uniemożliwi to funkcjonowania Najemcy w ramach Przedmiotu najmu,
  - 6) zapewnienia Wynajmującemu dostępu do liczników zużycia mediów, znajdujących się w Przedmiocie najmu, celem dokonywania ich odczytów, w terminach niezbędnych do ich rozliczania.
  - 7) Ubezpieczenia na własny koszt i ryzyko własnego mienia (w szczególności wyposażenia i produktów) znajdującego się na terenie oddanym w najem,
  - 8) prowadzenia działań mających na celu oszczędne zużycie mediów, w tym przedstawienie na żądanie Wynajmującego sprawozdania z podjętych działań,
2. Skutki niewykonania zobowiązań wymienionych w ust. 1 niniejszego paragrafu Umowy obciążają w całości Najemcę, a w przypadku ich niewykonania w terminie oraz zakresie określonym w pkt 3 - 6 poprzedzającego ustępu, poza ewentualną odpowiedzialnością odszkodowawczą, Najemca upoważnia Wynajmującego do ich wykonania w jego imieniu i zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu ogółu kosztów poniesionych z tego tytułu, w terminie do 14 dni od doręczenia wezwania do ich zapłaty. Ewentualne koszty, o których mowa w niniejszym ustępie nie mogą przekroczyć rynkowej wartości.
3. Najemca zobowiązany jest także do przestrzegania obowiązujących norm i przepisów, w szczególności z zakresu prawa budowlanego, ochrony środowiska i wymagań sanitarnych oraz ochrony przeciwpożarowej, a skutki zaniedbań w tym zakresie obciążają Najemcę.

4. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania Regulaminu Stadionu Śląskiego w Chorzowie, regulaminu imprez odbywających się na Stadionie Śląskim w Chorzowie oraz zarządzeń porządkowych (zgodnych z treścią Umowy), wydawanych przez Wynajmującego, organizatorów imprez, służby porządkowe, pod rygorem natychmiastowego rozwiązania Umowy, pod warunkiem zapewnienia Najemcy możliwości zapoznania się z ich treścią w odpowiednim czasie. W przypadku zmiany Regulaminu Stadionu Śląskiego w Chorzowie Wynajmujący powiadomi o tym zdarzeniu Najemcę na co najmniej 7 dni przed wejściem w życie zmian. Najemca uzyska pisemne zgody swoich pracowników oraz współpracowników skierowanych na Stadion na poddanie się obowiązującym na Stadionie Śląskim przepisom w zakresie bezpieczeństwa i przepisom Regulaminu Stadionu i Regulaminu Imprezy Masowej, w tym na poddanie się kontroli przez służby ochrony Stadionu. Zgody te Wykonawca przekaże Zamawiającemu przed przystąpieniem tych osób do realizacji zadań wynikających z umowy
5. Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu poniesione kary i opłaty z tytułu wskazanego powyżej, jeżeli takie opłaty zmuszony był ponieść, a wynikają one z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność Najemca.
6. Najemca jest odpowiedzialny wobec Wynajmującego i osób trzecich za szkodę wyrządzoną przez zawalenie się najmowanych obiektów budowlanych lub oderwanie się ich części, powstałe wskutek działania lub zaniechania Najemcy.
7. Najemca zobowiązuje się do zaniechania (tj. powstrzymania się od) działań, które mogą naruszyć słuszne interesy samego Stadionu, Partnerów Stadionu oraz innych najemców /dzierżawców/użytkowników innej części Stadionu Śląskiego w Chorzowie lub w sposób niekorzystny wpłynąć na wizerunek Stadionu Śląskiego w Chorzowie, bądź Wynajmującego.
8. Wynajmujący zakazuje Najemcy montażu, umieszczania lub przechowywania w Przedmiocie najmu automatów do gier zręcznościowych oraz hazardowych oraz sprzętu elektronicznego tzw. „koparek kryptowalut” a także sprzedaży wyrobów tytoniowych oraz wyrobów ziołowych do palenia, a także papierosów elektronicznych lub pojemników zapasowych, o których mowa w ustawie o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 276.). Naruszenie tego ograniczenia stanowi podstawę do wypowiedzenia Umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.
9. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej w Przedmiocie najmu w sposób zabezpieczający Przedmiot Najmu przed pożarem, kradzieżą, uszkodzeniem i zniszczeniem oraz do przestrzegania zasad gospodarności w jego eksploatacji.
10. Wynajmujący zastrzega, iż publiczne odtwarzanie lub udostępnianie przez Najemcę w Przedmiocie najmu utworów słownych, muzycznych, słowno – muzycznych, wymaga uprzedniego zawarcia stosownej umowy pomiędzy Najemcą a właściwą Organizacją Zbiorowego Zarządzania prawami autorskimi/innym właściwym podmiotem. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu naruszenia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w niniejszym ustępie, a także zobowiązuje się zwolnić Wynajmującego do wszelkich skutków wynikających z ewentualnego nieprzestrzegania przez Najemcę postanowień zdania poprzedzającego. Najemca złoży wobec Wynajmującego oświadczenie o zawarciu takiej umowy ze wskazaniem jej zakresu
11. Najemca zobowiązuje się do naprawienia szkody wynikłej z działania lub zaniechania, powstałej wyłącznie w związku z korzystaniem z Przedmiotu najmu, w tym szkody związanej z jego nienależytym utrzymaniem technicznym, niewłaściwym wykorzystaniem, a także szkody związanej ze świadczeniem Usług, w tym szkód związanych z żywieniem zbiorowym oraz wypełnieniem wszelkich obowiązków wynikających z Umowy, powodujących uniemożliwienie, przerwanie lub zakłócenie przebiegu imprezy/wydarzenia na Stadionie Śląskim w Chorzowie.

12. Najemca ma obowiązek ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej w związku z działalnością prowadzoną w Przedmiocie najmu. W szczególności ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej musi obejmować swoim zakresem wszelką odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu zatrucia i innych powikłań zdrowotnych powstałych u osób korzystających z wykonywanych przez Najemcę Usług wskutek ich nienależytego wykonania, na kwotę nie mniejszą niż 1.000.000,00 zł (słownie: jeden milion złotych 00/100).
13. Najemca jest zobowiązany nadto do:
- a) zapewnienia odpowiedniej minimalnej liczby pracowników lub współpracowników obsługi obecnych przez cały czas imprezy/wydarzenia w każdym punkcie sprzedażowym (kiosku gastronomicznym lub foodtrackach) w sposób odpowiadający liczbie uczestników imprezy celem bezpośredniego zapewnienia komfortu i szybkości obsługi.
  - b) uwzględnienia wymogów Wynajmującego, zgłoszonych na nie mniej niż 7 dni naprzód, w zakresie rodzaju asortymentu produktów będących przedmiotem sprzedaży w punktach sprzedażowych, w tym Najemca jest zobowiązany do oferowania oraz sprzedaży produktów wskazanych szczegółowo przez Wynajmującego, sponsora lub organizatora imprezy, w tym zarówno co do rodzaju jak i dostawcy tych produktów.
  - c) sprzedaży w punktach sprzedażowych asortymentu gastronomicznego wskazanego przez Wynajmującego uwzględniającego przewidywane potrzeby klientów,
  - d) utylizacji na własny koszt i we własnym zakresie odpadów organicznych w tym w szczególności zużytego oleju, frytury oraz innych tłuszczów wykorzystywanych lub powstałych przy przygotowywaniu posiłków w punktach sprzedażowych, oraz zapewnienia wywozu odpadów i nieczystości, a w szczególności do zamawiania kontenerów w liczbie umożliwiającej odbiór przewidywanej ilości odpadów i nieczystości.
  - e) sprzedaży określonego asortymentu w ściśle określonych punktach sprzedażowych – Najemca zobowiązuje się do szczegółowego oznaczenia punktów sprzedażowych w zakresie rodzaju sprzedawanego w nim asortymentu,
  - f) wykonania spójnego systemu identyfikacji graficznej w poszczególnych punktach sprzedażowych – Najemca jest zobowiązany do przedłożenia projektów identyfikacji graficznej w terminie 7 dni od zawarcia Umowy. Wykonanie systemu identyfikacji graficznej może nastąpić wyłącznie po pisemnej akceptacji projektów identyfikacji przez Wynajmującego.
  - g) powstrzymania się od zamieszczania na punktach sprzedażowych jakichkolwiek informacji i oznaczeń, niezaakceptowanych przez Wynajmującego. Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu projektu dodatkowych informacji lub oznaczeń, mających zostać zamieszczonych na punktach sprzedażowych nie później niż na 14 dni przed dniem planowanego zamieszczenia informacji lub oznaczenia. Wynajmujący wyraża zgodę w formie pisemnej.
  - h) w przypadku imprez biletowanych lub niebiletowanych masowych, informowania najpóźniej na 7 dni przed dniem odbycia się imprezy/wydarzenia o liczbie pracowników lub współpracowników obsługujących każdy z punktów sprzedażowych oraz o liczbie wszystkich pracowników lub współpracowników obsługujących Przedmiot najmu w imieniu Najemcy. Najemca jest zobowiązany do zweryfikowania czy wobec osób skierowanych na teren obiektu nie został wydany środek karny w postaci zakazu wstępu na imprezę masową lub zakaz uczestnictwa w imprezach sportowych (zakaz klubowy) o którym mowa w art. 14 ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 616) i zaniechania skierowania tej osoby do wykonywania zadań na terenie Stadionu, a Wynajmujący zastrzega sobie brak wstępu takiej osoby na teren Stadionu, które to zdarzenie nie może być

podstawą do jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego, a rodzi skutki wskazane w umowie wobec Najemcy. Pracownicy i współpracownicy Najemcy nie mają prawa swobodnego poruszania się po terenie obiektu dla nich nieprzeznaczonym a także nie oddanym w najem. Najemca zapewni, że zobowiąże wszystkie osoby którymi się posługuje do przestrzegania regulaminów obowiązujących na Stadionie i wskazanych w § 6 ust 4 umowy oraz wydanych zarządzeń porządkowych.

i) zagwarantowania pracownikom obsługującym każdy z punktów sprzedażowych jednolitych strojów wygodnego obuwia na płaskiej podeszwie (dress code) - Najemca jest zobowiązany do przedłożenia projektów jednolitych strojów (dress code) w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Wynajmujący udziela zgody na wskazany projekt w formie pisemnej,

j) w przypadku sprzedaży dokonywanej przez Najemcę za osobną zgodą Wynajmującego, poza punktami gastronomicznymi, do zagwarantowania pracownikom obsługującym każdy z punktów sprzedażowy jednolitych strojów oraz wygodnego obuwia na płaskiej podeszwie (dress code) oraz wprowadzenia jednolitych i ustandaryzowanych punktów sprzedaży (jednakowe namioty, krzesła, stoliki, stoiska, identyfikacja wizualna). Najemca jest zobowiązany do przedłożenia Wynajmującemu projektów jednolitych strojów (dress code) oraz projektów jednolitych i ustandaryzowanych punktów sprzedaży w terminie 14 dni od dnia zawarcia Umowy. Wynajmujący udziela zgody na wskazane projekty w formie pisemnej,

k) przeprowadzenia przed i po każdej imprezie/wydarzeniu czyszczenia oraz sprzątnięcia każdego z punktów sprzedażowych,

l) sprzedaży lub udostępniania osobom nabywającym produkty w punktach sprzedażowych wyłącznie ekologicznych naczyń oraz sztućców, w tym w szczególności w przypadku naczyń i sztućców jednorazowych wyłącznie wykonanych z papieru, drewna lub innych materiałów biodegradowalnych, a w przypadku naczyń wielokrotnego użytku wdrożenie systemu kaucyjnego wydania i umożliwienia zwrotu naczyń.

m) sprzedaży napojów w nieprzeziernych lub nieoznakowanych naczyniach, w tym kubkach i pojemnikach, w przypadku zgłoszenia takiego wymogu nie później niż na 7 dni przed dniem imprezy/wydarzenia przez organizatora lub przez Wynajmującego,

n) powstrzymania się od przygotowywania produktów spożywczych, w tym w szczególności smażenia, bez włączonych systemów wentylacyjnych oraz pochłaniaczy w kiosku gastronomicznym,

o) wdrożenie przed dniem pierwszej z imprez i utrzymywanie ciągłej pracy systemu POS – do obsługi sprzedaży, transakcji i raportowania sprzedaży, w tym zapewnienia umieszczenia w tym systemie produktów i rodzajów produktów wskazanych Partnerów stadionu oraz organizatorów imprez/wydarzeń

p) powstrzymania się od oferowania, sprzedaży oraz promowania produktów oraz usług stanowiących produkty i usługi konkurencyjne wobec Partnerów oraz sponsorów Wynajmującego, którym przysługuje wyłączność branżowa lub produktowa na terenie Stadionu Śląskiego w Chorzowie,

r) zorganizowania procesu sprzedaży produktów w sposób umożliwiający sprawne obsługiwanie klienta masowego w tym zapewnienia, aby czas oczekiwania na obsłużenie jednego klienta korzystającego z kiosku gastronomicznego lub foodtracka, nie przekroczył 7 minut,

s) zapewnienie w każdym z Kiosków gastronomicznych co najmniej 6 kranowych, automatycznych nalewaków do piwa;

t) w przypadku szczegółowych wymagań Wynajmującego warunkowanych charakterem organizowanej imprezy/wydarzenia, zapewnienie foodtracków w liczbie wskazanej przez

Wynajmującego nie wyższej niż 20 wraz z zabezpieczeniem strefy foodtracków pod względem technologicznym oraz BHP i przeciwpożarowym,

u) prowadzenia polityki cenowej dotyczącej asortymentu oferowanego przez Najemcę przy przyjęciu, iż ceny poszczególnych produktów nie mogą być wyższe niż 110 % średniej ceny oferowanej na porównywalnym rynku tj. w obiektach sportowych i halach widowiskowych o pojemności publiczności przekraczającej 10.000 (dziesięć tysięcy) miejsc siedzących,

w) przedstawienia Wynajmującemu stosowanego cennika oferowanych i sprzedawanych produktów na 7 dni przed jego ogłoszeniem lub wprowadzeniem w nim zmian, przy czym Wynajmujący ma prawo zgłosić zastrzeżenia co do poszczególnych cen, które to zastrzeżenia powinny zostać uwzględnione przez Najemcę. Najemca ma prawo nie uwzględnić zastrzeżeń tylko w sytuacji w której zmieniona cena powodowałaby oferowanie lub sprzedaż produktów poniżej ceny rynkowej co zobowiązany jest wykazać,

x) wyposażenia kiosków gastronomicznych we własny system monitoringu wizyjnego umożliwiającego zapis obrazu z wnętrza kiosków, a także jego przechowywanie przez minimum 1 miesiąc i odtwarzanie,

y) zobowiązania swoich pracowników lub współpracowników do przestrzegania tajemnicy biznesowej Wynajmującego a także jego Partnerów – sponsorów oraz ścisłego przestrzegania wymogów co do ochrony prywatności i interesów osób które na terenie Stadionu występują w charakterze zawodowym w szczególności artystów, zespołów, piłkarzy, zawodników, trenerów i członków zespołów i innych (w szczególności poprzez zakaz fotografowania, nagrywania audio/video, utrwalania wizerunku lub głosu, stremowania tych osób),

z) zobowiązania na koszt i ryzyko Najemcy jego pracowników lub współpracowników do poddania się wymaganiom przez przepisy prawa i zarządzenia porządkowe, a także wynikających z wymogów Partnerów i organizatorów imprez/wydarzeń na stadionie testom sanitarnym oraz testom dotyczącym wstępowania chorób zakaźnych niepołączonym z naruszeniem powłok ciała lub badaniom lekarskim, a na wypadek pozytywnego wyniku testu lub badania do zaniechania skierowania tej osoby do wykonywania zadań na terenie Stadionu, a Wynajmujący zastrzega sobie brak wstępu takiej osoby na teren Stadionu, które to zdarzenie nie może być podstawą do jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego, a rodzi skutki wskazane w umowie wobec Najemcy,

Za) umożliwienia klientom wykonywania płatności bezgotówkowych w każdym punkcie sprzedażowym, z zastrzeżeniem, że terminale płatnicze powinny być wyposażone w stabilne połączenie internetowe (przewodowe). Z wyjątkiem imprez niemassowych lub imprez masowych dla mniej niż 10000 (dziesięć tysięcy) osób Wynajmujący nie dopuszcza terminali płatniczych z łącznością GSM.

Zb) przeszkolenia na koszt i ryzyko Najemcy jego pracowników i współpracowników w zakresie przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, a także w kwestii znajomości środków czystości używanych do wykonywania należycie usługi (karty charakterystyki produktów znajdują się w każdym kiosku gastronomicznym), zakresu wykonywanych prac, oraz używania urządzeń i instrukcji, jak również w zakresie regulaminów i przepisów porządkowych obowiązujących u Wynajmującego.

Zc) zapewnienia na koszt i ryzyko, że wszyscy jego pracownicy i współpracownicy będą posiadali aktualne badania sanitarno-epidemiologiczne potwierdzone stosownymi dokumentami oraz przedstawienia ich do wglądu na każde żądanie Wynajmującego.

Zd) wdrożenia w swojej działalności „Standardów Ochrony Małoletnich” oraz zweryfikowania i zapewnienia na koszt i ryzyko Najemcy, że jego pracownicy i współpracownicy spełniają wymogi ustanowione przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2023 r. o zmianie ustawy–Kodeks

Rodzinny i Opiekuńczy i niektórych innych ustaw(Dz.U.z 2023 r.poz.1606). Na każde żądanie Wynajmującego Najemca przedstawi zgromadzone kopie złożonych przez pracowników oświadczeń lub informacji wliczywszy w to wyciągi z rejestru karnego i kartoteki nieletnich w szczególności obejmujących wpisy dotyczące przestępstw określonych w rozdziale XIX i XXV kodeksu karnego, art. 189a i art. 207 kodeksu karnego oraz w ustawie z dnia 29 lipca 2005 r. o przeciwdziałaniu narkomanii (Dz. U. z 2023 r. poz 172) oraz wymienionych w art. 21 ust 3 ustawy z dnia 13 maja 2016 r. o przeciwdziałaniu zagrożeniom przestępczością na tle seksualnym, a także z Rejestru z dostępem ograniczonym lub Rejestru osób, w stosunku do których Państwowa Komisja do spraw przeciwdziałania wykorzystaniu seksualnemu małoletnich poniżej lat 15.

Ze) umieszczenia dostępnej dla klientów karty charakterystyki produktów w każdym kiosku gastronomicznym.

14. Wynajmujący ma prawo zażądać od Najemcy usunięcia jakiegokolwiek osoby skierowanej na teren Stadionu oraz personelu kierowniczego, w przypadku, gdyby osoba taka:
  - 1) wyrządziła szkodę,
  - 2) nie stosowała się do zaleceń Wynajmującego lub służb ochrony,
  - 3) zachowywała się w sposób niewłaściwy, a w szczególności w sposób wulgarny,
  - 4) przebywała na terenie Stadionu pod wpływem lub po użyciu alkoholu, bądź środków odurzających,
  - 5) okazało się, iż jest prawomocnie skazana za popełnienie przestępstwa umyślnego,
    - a Najemca zobowiązany będzie do zastąpienia takiej osoby inną osobą posiadającą te same, wszystkie kwalifikacje co osoba w stosunku, do której dokonuje się zastępstwa
15. Najemca wyposaży osoby, które skieruje na stadion oraz zapewni, że będą one posługiwać się przy wykonywaniu umowy, w identyfikatory zawierające co najmniej ich imię, nazwisko. Osoby te zobowiązane są nosić wspomniane wyżej identyfikatory w widocznym miejscu podczas przebywania na terenie Stadionu w związku z wykonywaniem usług objętych Przedmiotem umowy i jednocześnie powinny posiadać przy sobie dokumenty tożsamości ze zdjęciem, do okazania na wezwanie służb ochrony.
16. Niniejsza umowa wyłącza ze swojego zakresu:
  - a) obsługę przedpoła wschodniego,
  - b) strefy VIP w części zachodniej.W powyższym zakresie Najemca nie jest uprawniony do prowadzenia działalności objętej umową.

#### **ZASADY KORZYSTANIA ZE ZNAKU TOWAROWEGO „STADION ŚLĄSKI” W PROMOCJI I REKLAMIE DZIAŁALNOŚCI NAJEMCY**

##### **§ 7**

1. Poprzez zawarcie i wykonywanie Umowy Najemca nie nabywa żadnych praw dotyczących nazwy Stadion Śląski oraz znaków towarowych, logotypów jego dotyczących.
2. Wykorzystanie przez Najemcę lub osoby działające za jego zgodą zdjęć, wizualizacji Stadionu Śląskiego w Chorzowie w celach komercyjnych lub innych, to jest w szczególności w materiałach reklamowych lub promocyjnych, wymaga każdorazowej pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie może instalować na elewacji Kiosków gastronomicznych, w przestrzeni współużytkowanych ciągów komunikacyjnych oraz



- na terenie zewnętrznym, jakichkolwiek nośników reklamowych. Przedmiotowe postanowienie nie odnosi się do wnętrza Kiosków gastronomicznych.
4. Projekty reklam Najemcy, sposób i miejsca ich montażu, muszą zostać uzgodnione z Wynajmującym na piśmie.
  5. W czasie organizacji i trwania imprez/wydarzeń na Stadionie Śląskim w Chorzowie Najemca nie ma prawa, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, do dystrybuowania jakichkolwiek nośników reklamowych, w tym przy pomocy własnego lub wynajętego personelu.
  6. Najemca będzie zobowiązany do demontażu lub skutecznego zasłonięcia wszystkich reklam i nośników reklamowych na czas imprez/wydarzeń, które będą pozostawały w sprzeczności z postanowieniami umów Wynajmującego z organizatorami, sponsorami imprez/wydarzeń, najemcami Stadionu Śląskiego w Chorzowie itp., jednakże tylko i wyłącznie w przypadku imprez/wydarzeń, organizowanych przez PZPN (Polski Związek Piłki Nożnej) oraz w ramach wydarzeń organizowanych przez Ruch Chorzów, a także imprez/wydarzeń wysokiej rangi, gdy organizator tychże imprez/wydarzeń jest związany umową generalną współpracy z konkretnym partnerem, a której postanowienia pozostają w takiej sprzeczności. Wynajmujący poinformuje Najemcę na 7 dni przed każdorazową potrzebą dokonania demontażu/zasłonięcia reklam Najemcy.
  7. Najemca oświadcza, że przyjmuje do wiadomości oraz akceptuje aktualne oraz potencjalne/przyszłe istnienie i stałą obecność Partnerów Wynajmującego, którzy zostaną na podstawie umów uprawnieni z tytułu wyłączności branżowej lub produktowej na terenie Stadionu Śląskiego w Chorzowie. Przez wyłączność produktową strony rozumieją wyłączną dostępność produktów sponsora - Partnera Wynajmującego w sprzedaży prowadzonej na terenie Stadionu Śląskiego w Chorzowie, tj. produktów z danej branży/kategorii, objętej treścią umowy sponsora - Partnera z Wynajmującym. Na dzień zawarcia umowy przewiduje się występowanie partnerów w kategoriach:
    - a) sponsor główny / tytułarny,
    - b) sponsor dostawca piwa - Oficjalny Sponsor Dostawca Piwa Stadionu,
    - c) sponsor dostawca napojów bezalkoholowych, w tym izotonicznych,
    - d) sponsor dostawca napojów energetyzujących,
    - e) sponsor dostawca słonych przekąsek,– przy czym Wynajmujący ma prawo do ustanawiania dodatkowych kategorii partnerów/sponsorów i nawiązywania współpracy z podmiotami w różnych obszarach. W przypadku każdorazowego pozyskania partnera/sponsora przez Wynajmującego, Najemca zostanie o tym niezwłocznie powiadomiony i zostanie mu wyznaczony przez Wynajmującego stosowny termin do dostosowania swojej działalności do wymogów związanych z obecnością Partnera. Strony zgodnie oświadczają, że Najemca nie ma prawa sprzeciwu wobec pozyskania Partnera/sponsora przez Wynajmującego co w razie wątpliwości uważa się za nieodwołalne zrzeczenie się przez Najemcę takiego prawa na przyszłość bez żadnych ograniczeń.
  8. Najemca jest zobowiązany do respektowania praw wyłączności przyznanych przez Wynajmującego osobom trzecim, tj. sponsorom - Partnerom. Główny sponsor, sponsor dostawca piwa, sponsor napojów, innych produktów lub usług będzie posiadał na zasadzie wyłączności prawo do wskazywania marek produktów, objętych wyłącznością produktową, oferowanych do sprzedaży, lub podawanych na całym terenie Stadionu Śląskiego w Chorzowie.
  9. Najemca - w związku z prowadzoną działalnością w Przedmiocie najmu - zobowiązany będzie do zaopatrywania się w produkty objęte wyłącznością produktową (marki produktów), zapewnioną sponsorom – partnerom, na zasadach wynikających z umów zawartych przez Wynajmującego ze sponsorami - partnerami, a także do zawarcia z Partnerami odrębnych umów

- lub porozumień dotyczących dostaw oraz sprzedaży przez Najemcę produktów wskazanych przez tych Partnerów oraz źródła ich pozyskiwania w celu ich sprzedaży/oferowania (prowadzenia działalności cateringowej/ promocyjnej) w Przedmiocie najmu.
10. Jeśli umowa Wynajmującego z organizatorem imprezy lub sponsorem imprezy, ich partnerem, dostawcą itp., wykluczy możliwość sprzedaży produktów określonych marek na terenie całego Stadionu Śląskiego w Chorzowie, Najemca – w trakcie imprez - będzie zobowiązany do sprzedaży tylko i wyłącznie marek produktów dopuszczonych niniejszymi umowami, jednakże tylko i wyłącznie w przypadku imprez/wydarzeń, organizowanych przez PZPN (Polski Związek Piłki Nożnej), oraz imprez/wydarzeń wysokiej rangi gdy organizator tychże imprez/wydarzeń jest związany umową generalną współpracy z konkretnym partnerem, a której postanowienia pozostają w takiej sprzeczności, z zastrzeżeniem respektowania postanowień ustępu 9 powyżej. O każdej takiej sytuacji Wynajmujący jest zobowiązany powiadomić Najemcę na minimum 30 dni przed datą imprezy. Najemca przyjmuje również do wiadomości, że w wypadku gdy organizator imprezy/wydarzenia na podstawie odrębnych umów notyfikowanych Wynajmującemu będzie zobowiązany do organizacji strefy danej marki/produktu postanowienia umowne dające wyłączność branżową Najemcy są wyłączone. Wynajmujący poinformuje o tym fakcie Najemcę na co najmniej 7 dni przed imprezą. Strony uzgodnią ilość i zakres sprzedawanych produktów w sposób który zapewni brak znaczącego wpływu na sprzedaż w kioskach gastronomicznych. Ustęp 14 poniżej stosuje się odpowiednio.
  11. W przypadku pozyskania sponsora tytularnego Stadionu Śląskiego w Chorzowie, Najemca będzie zobowiązany do zastosowania się do zaleceń Wynajmującego w zakresie likwidacji ekspozycji nośników reklamowych oraz niesprzedawania produktów, które będą pozostawały w sprzeczności z postanowieniami umowy ze sponsorem tytularnym Stadionu Śląskiego w Chorzowie, przy jednoczesnym respektowaniu postanowień Umowy. Strony zobowiązują się do pełnej współpracy w zakresie polubownego i nastawionego na kompromisowe dla obu stron rozwiązywania konfliktów dotyczących łączenia obecności partnerów stron, Sponsorów i organizatorów imprez na Stadionie Śląskim w Chorzowie.
  12. Najemca zobowiązuje się, że w Przedmiocie najmu nie będzie prowadził działalności mogącej godzić w renomę i markę Stadionu Śląskiego w Chorzowie, a także Wynajmującego.
  13. Najemca zobowiązuje się bezwzględnie przestrzegać ograniczeń i zakazów wynikających z obowiązujących obecnie lub mogących obowiązywać w przyszłości przepisów prawa w tym w szczególności dotyczących przeciwdziałania klęskom żywiołowym (ustawa z dnia 18 kwietnia 2002 r. o stanie klęski żywiołowej t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1897) oraz dotyczących zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi (ustawa z dnia 5 grudnia 2008 r. o zapobieganiu oraz zwalczaniu zakażeń i chorób zakaźnych u ludzi t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1284 oraz ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1327) a także wystąpienia zdarzeń kryzysowych (ustawa z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 122).
  14. Najemcy nie przysługują wobec Wynajmującego żadne roszczenia związane z ograniczeniem zakresu jego działalności lub poniesionymi kosztami wynikającymi z uprawnień Partnerów przyznanym im w zakresie wyłączności branżowej lub produktowej Partnerów oraz z zaistnieniem zdarzeń wskazanych w ustępach poprzedzających.
  15. Najemca współdziałał będzie z Wynajmującym w zakresie prowadzonej przez Wynajmującego działalności promocyjnej Stadionu Śląskiego w Chorzowie, o ile nie będzie ona pozostawała w sprzeczności z postanowieniami umów zawartych przez Najemcę z jego partnerami. W tym celu Najemca uwzględni wskazania Wynajmującego odnośnie wyboru przez Najemcę,

z zastrzeżeniem respektowania postanowień ustępu 9 powyżej, dostawców sprzedawanych przez Najemcę na Stadionie Śląskim produktów handlowych, w szczególności w zakresie: soft drink (w szczególności napoje gazowane, napoje niegazowane, napoje smakowe, soki), napoje energetyzujące, woda, , piwo i słone przekąski.

## ROZDZIAŁ IV - CZYNSZ NAJMU I INNE OPŁATY

### § 8

1. Tytułem czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać na rzecz Wynajmującego:
  - 1) kwotę **21 148,68 zł** ( słownie: dwadzieścia jeden tysięcy sto czterdzieści osiem złotych 68/100) **netto** miesięcznie, powiększoną o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości,
  - 2) kwotę **stanowiącą równowartość ..... % przychodów netto**, uzyskiwanych przez Najemcę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i z każdej innej działalności, określonej w niniejszej umowie (przez co rozumie się również przychód ze sprzedaży w foodtrackach), w miesiącu poprzedzającym miesiąc, za który dokonuje zapłaty czynszu najmu, powiększoną o podatek od towarów i usług w obowiązującej wysokości.
2. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, będzie płatny przez Najemcę na rzecz Wynajmującego począwszy od rozpoczęcia sprzedaży z wykorzystaniem Przedmiotu najmu. W przypadku najmu trwającego krócej niż pełen okres rozliczeniowy wysokość czynszu stałego zostanie naliczona proporcjonalnie.
3. Najemca będzie prowadził działalność w Przedmiocie najmu na własną odpowiedzialność i ryzyko, co wyłącza możliwość żądania obniżenia czynszu w wypadku zmniejszenia przychodu z Przedmiotu najmu.
4. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu Umowy, będzie płatny z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
5. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 niniejszego paragrafu Umowy, rozliczany będzie w okresach 1-miesięcznych, które kończą się 5-go dnia każdego miesiąca oraz będzie płatny na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na podstawie informacji uzyskanej od Najemcy w postaci zestawienia tabularycznego, zawierającego wyszczególnienie dokonanej sprzedaży przez każdy punkt gastronomiczny Najemcy, (według wzoru określonego w treści Załącznika nr 6 do Umowy) – przekazanej w terminie do dwudziestego dnia każdego miesiąca – o wysokości przychodów netto uzyskanych przez Najemcę w poprzednim okresie rozliczeniowym, z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i z każdej innej działalności z jakimkolwiek wykorzystaniem Przedmiotu najmu, i płatny będzie w terminie do ostatniego dnia każdego okresu rozliczeniowego, przypadającego po okresie rozliczeniowym za który jest dokonywana płatność, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.

W przypadku nieprzekazania w terminie Wynajmującemu przez Najemcę informacji, o której mowa w zdaniu poprzedzającym, to jest o wysokości przychodów netto uzyskanych przez Najemcę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej i z każdej innej działalności z jakimkolwiek wykorzystaniem Przedmiotu najmu, Wynajmujący wezwie Najemcę do podania tych informacji niezwłocznie – a do czasu jej uzyskania (korekta w terminie tygodnia, od dnia przekazania informacji) – ustali czynsz najmu, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 2 Umowy, na podstawie kwoty dwukrotności przychodów uzyskanych w okresie rozliczeniowym poprzedzającym okres rozliczeniowy, za który Najemca pozostaje w opóźnieniu z przekazaniem

informacji. Po przekazaniu przez Najemcę Wynajmującemu informacji o wysokości przychodów netto uzyskanych przez Najemcę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej z wykorzystaniem Przedmiotu najmu, Wynajmujący dokona korekty wysokości czynszu w terminie tygodnia od dnia przekazania tejże informacji, oraz dopełni związanych z tym obowiązków natury księgowej, zwracając Najemcy nadpłatę z tytułu zapłaty czynszu. Celem wykazania rzetelności i prawidłowości złożonego przez Najemcę oświadczenia o wysokości osiągniętych przychodów netto, uzyskanych w miesiącu poprzedzającym, Najemca zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu, w terminie do 30 dnia każdego miesiąca, następujących kopii dokumentów (uwierzytelnionych za zgodność z oryginałem przez osoby uprawnione do reprezentacji Najemcy):

- 1) deklaracji VAT – 7 za miesiąc poprzedzający (jeżeli Najemca prowadzi działalność gospodarczą wyłącznie z wykorzystaniem Przedmiotu najmu),
- 2) innych dokumentów pisemnie uzgodnionych przez Strony, rzetelnie potwierdzających wysokość osiąganych przychodów netto przez Najemcę, o których mowa powyżej.

Nadto, Najemca zobowiązuje się do prowadzenia rejestracji ogółu sprzedaży towarów i usług, związanej z wykorzystaniem Przedmiotu najmu, przy wykorzystaniu elektronicznego systemu kas fiskalnych POS, zapewniającego dostęp (on-line) do prowadzonej przy ich wykorzystaniu ewidencji sprzedaży oraz zapewnienia Wynajmującemu stałego do niej dostępu. W razie wątpliwości uważa się, że sprzedaż wykonywana na terenie strefy foodtracków powoduje również obowiązek zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego części czynszu określonego w § 8 ust.1 pkt.2 umowy na zasadach wskazanych w niniejszym ustępie.

6. Niezależnie od czynszu najmu Najemca będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat z tytułu:
  - 1) zużycia energii elektrycznej, na podstawie opłat stałych i odczytów liczników według stawek wynikających z faktury VAT dostawcy,
  - 2) zużycia wody i odprowadzania ścieków, na podstawie stawek wynikających z faktury VAT dostawcy i ryczałtu ustalanego przez Wynajmującego, na podstawie szacunkowego zużycia wody przez Najemcę, w wymiarze - dla każdego kiosku gastronomicznego, będącego Przedmiotem najmu - nie mniejszym niż 1 m<sup>3</sup> miesięcznie.
  - 3) Zużycia energii elektrycznej oraz innych mediów dostarczonej do foodtracków w wypadkach określonych w § 5 ust 2 Umowy.

Opłaty za dostawę mediów, o których mowa w punktach 1 – 3 niniejszego ustępu Umowy, będą płatne z dołu, w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury, na podstawie faktur VAT doręczonych przez Wynajmującego Najemcy.

7. Najemca jest zobowiązany do opłacenia kosztów z tytułu wywozu odpadów i nieczystości, a w szczególności do zamówienia na własny koszt odpowiedniej ilości koszy na odpadki oraz kontenerów a także ich wywozu zgodnie ze standardami przyjętymi u Wynajmującego. Miejsce składowania kontenerów Najemca ustali z Wynajmującym.,
8. Zgodnie z postanowieniem art. 9 Ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i odprowadzeniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (tj. Dz. U. z 2023 r. poz 537) zabrania się wprowadzania do urządzeń kanalizacyjnych odpadów płynnych niemieszających się z wodą, a więc np. tłuszczów, olejów, frytury. W przypadku stwierdzenia wprowadzenia odpadów/tłuszczów do sieci kanalizacyjnej Najemca zostanie obciążony kosztami ewentualnych napraw oraz poniesioną szkodą, co nie wyłącza możliwości obciążenia go karą umowną.
9. W przypadku wprowadzenia innych opłat, podatków lub danin publicznoprawnych związanych z posiadaniem (bądź dysponowaniem prawem własności nieruchomości), w szczególności takich jak podatek deszczowy, katastralny itp., Wynajmującemu powiększy czynsz najmu na zasadach

wskazanych w kolejnym ustępie poprzez podwyższenie czynszu o kwotę obciążeń Wynajmującego związanych z zaistnieniem zdarzenia proporcjonalnie do powierzchni obiektu zajmowanego przez Najemcę.

10. W związku ze zmianą siły nabywczej pieniądza, podwyższeniu będzie ulegała wysokość czynszu najmu, ustalonego w ust. 1 pkt 1 niniejszego paragrafu Umowy, w okresach rocznych, stosownie do publikowanych obwieszczeń Prezesa GUS, dotyczących wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzedzającym. Wyrównanie za pierwszy miesiąc nowego roku będzie wnosił łącznie z czynszem za drugi miesiąc danego roku. Waloryzacja będzie następowała automatycznie, bez obowiązku zmiany Umowy w formie pisemnej.  
Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT: NIP Najemcy: ..... NIP Wynajmującego: . 954-277-00-64.
11. Strony zgodnie oświadczają, iż dniem zapłaty zobowiązań pieniężnych przez Najemcę na rzecz Wynajmującego będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
12. W razie opóźnienia w płatności czynszu najmu lub pozostałych opłat i należności, wskazanych w niniejszym paragrafie, Wynajmującemu będą przysługiwały odsetki umowne za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie.
13. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur i dokumentów księgowych bez podpisu w formie elektronicznej na adres: ..... Za datę doręczenia faktur oraz dokumentów księgowych Strony uznają moment umieszczenia korespondencji mailowej zawierającej fakturę lub dokument księgowy na serwerze pocztowym Najemcy.

## ROZDZIAŁ V. KARY UMOWNE

### § 9

1. Wynajmujący będzie uprawniony do obciążenia Najemcy karami umownymi, a Najemca zobowiązuje się do ich zapłaty na rzecz Wynajmującego, w razie:
  - 1) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, określonych w § 5 ust 1, § 5 ust 2, § 5 ust 5, § 5 ust 8, w § 5 ust 10 z wyjątkiem zaistnienia sytuacji określonej w § 5 ust 11 i 14 Umowy, § 6 ust 4 – w wysokości **50% (pięćdziesiąt procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia
  - 2) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, określonych w § 4 ust 6, § 5 ust 6, § 5 ust 7 pkt 1), § 5 ust 9, § 6 ust 3, § 6 ust 10, § 7 ust 3, § 7 ust 5, § 7 ust 6 po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania naruszanego obowiązku i bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Wynajmującego terminu do zastosowania się do jego żądania – w wysokości **100% (sto procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia
  - 3) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, określonych w § 4 ust 14, § 4 ust 15, § 5 ust 13, § 6 ust 8, § 6 ust 9, § 6 ust 12, § 6 ust 13 pkt u), w) – w wysokości **300 % (trzysta procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia
  - 4) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, określonych w § 5 ust 7 pkt 5) i 6), § 7 ust 8 i § 7 ust 9, § 6 ust 13 pkt p) po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania naruszanego obowiązku i bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Wynajmującego terminu do zastosowania się do jego żądania – w wysokości **600 % (sześćset procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia

- 5) rozwiązania przez Wynajmującego Umowy na podstawie § 11 ust. 1 Umowy lub § 6 ust 8 Umowy lub § 5 ust 22 lub § 4 ust 8 Umowy – w wysokości dwudziestokrotności kwoty czynszu najmu brutto, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy.
- 6) zwłoki w wykonaniu technologicznych warunków świadczenia Usług w Kioskach gastronomicznych, w zakresie określonym w Załączniku nr 8 do Umowy w terminie określonym w § 5 ust. 6 Umowy – w wysokości **500,00 zł (pięćset złotych)** za każdy dzień zwłoki;
- 7) nieutrzymania technologicznych warunków świadczenia Usług w Kioskach gastronomicznych przez cały okres obowiązywania Umowy w zakresie określonym w Załączniku nr 8 do Umowy, po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania naruszanego obowiązku i bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Wynajmującego terminu do zastosowania się do jego żądania – w wysokości **50% (pięćdziesiąt procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia,
- 8) naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z pozostałych obowiązków Najemcy o charakterze niepieniężnym, określonych w paragrafach od 4 do 7, po uprzednim wezwaniu Najemcy do wykonania naruszanego obowiązku i bezskutecznego upływu wyznaczonego przez Wynajmującego terminu do zastosowania się do jego żądania – w wysokości **50% (pięćdziesiąt procent) kwoty czynszu najmu brutto**, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za każdy przypadek naruszenia,
- 9) wystąpienia braku piwa w trakcie imprezy lub produktów oferowanych w kioskach gastronomicznych oraz innych punktach sprzedażowych, a także za opóźnienie zamknięcia kiosków gastronomicznych uzgodnione z organizatorem imprezy lub Wynajmującym albo sprzedaży innych napojów alkoholowych niż piwo albo wprowadzania odpadów (w szczególności tłuszczów, zużytego oleju, frytury) do sieci kanalizacyjnej – w wysokości **1000 zł (jeden tysiąc złotych)**, za każdy przypadek naruszenia,
- 10) ) sprzedaży piwa, a także napojów energetyzujących osobom do 18 roku życia oraz osobom, których stan wskazuje, że są w stanie nietrzeźwości – w wysokości **5000 zł (pięć tysięcy złotych)** za każdy przypadek naruszenia,
- 11) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy określonych w § 6 ust. 13 pkt y) Umowy – w wysokości **100.000 zł (sto tysięcy złotych)**, za każdy przypadek naruszenia
- 12) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy określonych w § 6 ust. 13 pkt d), k), n), t), z), zd) Umowy – w wysokości **10000 zł (dziesięć tysięcy złotych)**, za każdy przypadek naruszenia
- 13) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy określonych w § 5 ust 15, § 6 ust. 13 pkt b), c), e), f), g), o), s) Umowy – w wysokości **5000 zł (pięć tysięcy złotych)**, za każdy przypadek naruszenia,
- 14) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy określonych w § 6 ust. 13 pkt. a), h), i), j), r), x), zb), zc) Umowy – w wysokości **500 zł (pięćset złotych)**, za każdy przypadek naruszenia,
- 15) naruszenia przez Najemcę obowiązków Najemcy określonych w § 6 ust. 13 pkt. l), m) Umowy – w wysokości **100 zł (sto złotych)**, za każdy przypadek naruszenia,
- 16) naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w §4 ust. 16 – w **wysokości 1000 zł (jeden tysiąc złotych)**, za każdy dzień zwłoki,
- 17) naruszenia przez Najemcę obowiązków określonych w §4 ust. 17 – w wysokości **1000 zł (jeden tysiąc złotych)**, za każdy przypadek naruszenia, a w przypadku, gdy naruszenie spowodowało bezzasadne uruchomienie systemu przeciwpożarowego - 5000 zł (pięć tysięcy złotych), za każdy przypadek naruszenia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia od Najemcy odszkodowania na zasadach ogólnych, jeżeli szkoda przekroczy wysokość zastrzeżonych kar umownych. Kary umowne wynikające z niniejszej Umowy podlegają sumowaniu i kumulacji. Maksymalna wartość kar umownych wynikających z niniejszej Umowy i określonych w sposób procentowy w skali roku, nie może przekroczyć czterdziestokrotności kwoty czynszu najmu brutto, określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy. Ograniczenie to nie ma zastosowania do kar umownych określonych kwotowo.
3. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za niewykonane należycie i/lub niewykonane w terminie zobowiązanie, wskazane treścią Umowy (w tym jej Załączników), jeżeli właściwe wykonanie przedmiotu Umowy i/lub któregoś ze zobowiązań przyjętych na siebie w trybie postanowień Umowy przez Najemcę, zależało od jakiegokolwiek współdziałania Wynajmującego z Najemcą i/lub wykonania przez Wynajmującego któregoś z przyjętych na siebie zobowiązań, tj.:
  - 1) zapewnienia utrzymania infrastruktury Stadionu Śląskiego w Chorzowie, szczególnie wokół Przedmiotu najmu, w stanie gwarantującym gościom możliwość skorzystania z Usług Najemcy;
  - 2) zapewnienia informacji Najemcy we właściwym, wskazanym treścią Umowy czasie, o przewidywanej liczbie uczestników każdorazowej imprezy/wydarzenia, jej profilu, oraz wymaganiach organizatorów każdej z tych imprez/wydarzeń, ich sponsorów, partnerów;
  - 3) zapewnienia informacji Najemcy we właściwym, wskazanym treścią Umowy czasie, na temat wymagań Sponsorów – partnerów Wynajmującego, szczególnie w przedmiocie wyłączności produktowej;
  - 4) zapewnienia Najemcy możliwości dostawy produktów do Przedmiotu Najmu, z zastrzeżeniem § 5 ust. 15 Umowy oraz § 6 ust. 13 pkt h) Umowy;
  - 5) zapewnienia funkcjonalności infrastruktury Stadionu Śląskiego w Chorzowie, w tym w szczególności w zakresie dostaw mediów;
  - 6) wyboru profesjonalnej (licencjonowanej) ochrony obiektu Stadionu Śląskiego w Chorzowie, w tym także przez organizatorów imprez/wydarzeń w tymże obiekcie, w zakresie wskazanym w Umowie.
4. W przypadku niemożliwości wywiązania się z postanowień Umowy, wynikających ze zdarzeń pozostających poza kontrolą Stron Umowy (siła wyższa), tj.: wojny, powodzi, pożarów, aktów terroru, strajków, decyzji lub weta organów administracyjnych lub innych przejawów siły wyższej, Strony nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek niewykonanie i/lub nienależyte wykonanie zobowiązań wynikających z Umowy. Strony wspólnie w formie pisemnej uzgodnią zmianę sposobu, terminu lub miejsca realizacji usług lub zrezygnują z ich przeprowadzenia, po uprzednim porozumieniu co do rozliczeń. Pojęcie siły wyższej nie obejmuje żadnych zdarzeń, które wynikają z niedołożenia przez stronę staranności w rozumieniu art. 355 § 2 k.c.
5. Kara umowna będzie płatna w terminie 14 (czternaście) dni od otrzymania przez zobowiązanego do jej zapłaty pisemnego wezwania ze strony uprawnionej do jej naliczenia, precyzującego wysokość oraz podstawę prawną i faktyczną kary umownej. Kary umowne podlegają kumulacji.

## **ROZDZIAŁ VI. OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY I JEJ ROZWIĄZANIE**

### **CZAS TRWANIA UMOWY**

#### **§ 10**

1. Przedmiotowa Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony, to jest od dnia .....2024.r. do dnia 1.01.2027 r.

2. Zawracie przedmiotowej umowy nie może stanowić podstawy do jej przedłużenia na dalszy okres oznaczony lub nieoznaczony przewyższający okres wskazany w ustępie poprzedzającym lub do zawarcia nowej umowy z pominięciem trybu wskazanego we właściwych przepisach prawa.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§ 11**

1. Wynajmujący ma prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, w przypadkach:
  - 1) gdy zaległość z tytułu czynszu najmu lub opłat, o których mowa w § 8 ust. 6 Umowy, przekroczy równowartość czynszu najmu określonego w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, za dwa pełne okresy płatności, pod warunkiem wezwania Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty istniejącej zaległości i wyznaczenia dodatkowego 7 dniowego terminu do jej zapłaty,
  - 2) gdy Najemca przez dwa okresy płatności nie wypełni wobec Wynajmującego zobowiązań wynikających z § 8 ust 5 umowy
  - 3) gdy Najemca oferuje do sprzedaży lub sprzedaje produkty konkurencyjne wobec Partnerów – sponsorów Stadionu pomimo pisemnego wezwania do zaprzestania takiego działania gdy najemca nie uzupełni kaucji gwarancyjnej oraz zabezpieczenia w sposób wskazany w § 13 ust 5, pomimo wezwania i wyznaczenia mu dodatkowego 14 dniowego terminu do ich zapłaty,
  - 4) rażącego naruszenia przez Najemcę istotnych obowiązków Najemcy, określonych w Rozdziale III Umowy i mimo pisemnego upomnienia przez Wynajmującego, ze wskazaniem odpowiedniego terminu do jego zaniechania lub wykonania obowiązku, dalszego jego uchybienia,
  - 5) gdy Najemca używa Przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem i mimo pisemnego upomnienia nie przestaje używać go w taki sposób,
  - 6) gdy najemca utraci koncesje na alkohol lub inne wymagane zgody i licencję w sposób utrudniający mu świadczenie umówionych usług,
  - 7) gdy Najemca bez zgody Wynajmującego oddaje Przedmiot najmu lub jego część osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub podnajmuje,
  - 8) gdy Najemca prowadzi działalność w sposób sprzeczny z postanowieniami Umowy lub z przepisami prawa, w szczególności z naruszeniem norm sanitarnych, zasad bezpieczeństwa, przepisów o jakości produktów spożywczych, lub nie stosuje się do regulaminów lub zarządzeń porządkowych, o których mowa w § 6 ust. 4 Umowy, pomimo skierowania do Najemcy dwóch pisemnych ostrzeżeń,
  - 9) gdy Najemca nie zapewni w ogóle świadczenia Usług dla uczestników imprezy na Stadionie Śląskim w Chorzowie.
  - 10) gdy Najemca w ciągu 2 okresów rozliczeniowych nie zawrze wymaganych umów i porozumień z Partnerami,
2. Najemca będzie miał prawo do natychmiastowego rozwiązania Umowy bez wypowiedzenia, w przypadku:
  - 1) rażącego naruszenia istotnych obowiązków, przyjętych na siebie w trybie postanowień Umowy przez Wynajmującego, określonych w Rozdziale III Umowy i mimo pisemnego upomnienia przez Najemcę, ze wskazaniem odpowiedniego terminu, nie krótszego niż 1 miesiąc do jego zaniechania/naprawienia, dalszego jego uchybienia,
  - 2) znaczącego ograniczenia lub uniemożliwienia w ogóle korzystania z Przedmiotu najmu z przyczyn zależnych od Wynajmującego (faktycznych i/lub prawnych), za wyjątkiem przypadków przewidzianych Umową, i mimo pisemnego upomnienia przez Najemcę,



ze wskazaniem odpowiedniego terminu do jego zaniechania, dalszego ograniczania lub uniemożliwiania korzystania z Przedmiotu najmu.

3. Każda ze stron może rozwiązać umowę za wypowiedzeniem, którego okres wynosi 3 miesiące liczony ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy winno zostać złożone na piśmie, wraz z wskazaniem uzasadnienia.

## **ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU**

### **§ 12**

1. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy Najemca jest zobowiązany do wydania Przedmiotu najmu Wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia (daty) rozwiązania Umowy/wygaśnięcia Umowy, w przeciwnym razie Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu oraz opłat za media. W przypadku niewydania Przedmiotu Najmu w terminie przez Najemcę, Wynajmujący jest uprawniony do żądania od Najemcy kary umownej w wysokości odpowiadającej dwukrotności średniego miesięcznego czynszu (średniej z sumy czynszu stałego - § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy oraz czynszu zmiennego § 8 ust. 1 pkt 2 Umowy) w ostatnich trzech miesiącach obowiązywania Umowy, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z Przedmiotu najmu. W przypadku gdy wysokość poniesionej przez Wynajmującego szkody przekracza wartość kary umownej, Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania od Najemcy na zasadach ogólnych w pełnej wysokości.
2. Najemca jest zobowiązany do zwrotu uporządkowanego Przedmiotu najmu w stanie, w jakim powinien się on znajdować zgodnie z Umową, przy uwzględnieniu zużycia eksploatacyjnego. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie Przedmiotu najmu wynikające z korzystania z niego zgodnie z Umową, oraz za tzw. normalne zużycie eksploatacyjne.
3. Zwrot Przedmiotu najmu nastąpi na podstawie:
  - 1) protokołu zdawczo-odbiorczego.Za chwilę zwrotu Przedmiotu najmu uważa się dzień podpisania przez obie strony w/w dokumentów.
4. W przypadku nieprzystąpienia Najemcy do czynności zdawczo-odbiorczych, pomimo pisemnego poinformowania Najemcy o dacie zwrotu Przedmiotu najmu, Wynajmujący będzie uprawniony do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego Przedmiotu najmu. W takim wypadku ustalenia protokołu będą wiążące dla Najemcy.
5. Wszystkie wniesione przez Najemcę do Przedmiotu najmu ruchomości, które nie są trwale związane z nieruchomością, zostaną usunięte przez Najemcę z Przedmiotu najmu. Najemca zobowiązuje się do usunięcia należących do niego elementów wyposażenia Przedmiotu najmu w terminie 10 dni od zakończenia Umowy, w tym wyposażenia sprzedażowego, przytwierdzonego do ścian, podłóg i sufitów. W przypadku nieusunięcia w/w wyposażenia w wymaganym terminie Wynajmujący ma prawo usunąć i zutylizować je na koszt i ryzyko Najemcy.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność za pogorszenie stanu Przedmiotu najmu ponad normalne zużycie, spowodowane działaniami bądź zaniechaniami jego pracowników, kontrahentów, klientów i gości oraz wszelkich innych osób, którzy przebywają w Przedmiocie najmu za jego wiedzą bądź zgodą, a także niedobory w powierzonych mu przez Wynajmującego składnikach majątkowych, w tym straty wynikłe z kradzieży. W przypadku zwrotu Przedmiotu najmu w stanie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia przekazania, z zastrzeżeniem postanowień ustępów powyższych niniejszego paragrafu, Najemca zobowiązuje się na swój koszt doprowadzić Przedmiot najmu do stanu zgodnego z postanowieniami ust. 2 powyżej, lub zapłacić

Wynajmującemu równowartość uśrednionych kosztów rynkowych doprowadzenia go do stanu zgodnego z tymi postanowieniami, określonych na podstawie kosztorysu wykonanego przez Wynajmującego.

7. Za wynikię niedobory w składnikach majątkowych Najemcy zapłaci Wynajmującemu równość w cenie rynkowej, jaka obowiązuje w chwili stwierdzenia niedoboru, z uwzględnieniem ich stanu i stopnia zużycia. Zapłata ta nastąpi w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT, wystawionej po podpisaniu protokołu zdawczo – odbiorczego, potwierdzającego stwierdzone niedobory.
8. W trakcie obowiązywania umowy Wynajmujący ma prawo wglądu do każdego punktu gastronomicznego – kiosku po uprzednim powiadomieniu i uzyskaniu zgody najemcy, a w przypadkach nagłych i w przypadku wystąpienia awarii w każdej chwili.

## ROZDZIAŁ VII. ZABEZPIECZENIE ROSZCZEŃ WYNAJMUJĄCEGO

### § 13

1. Z chwilą zawarcia Umowy Najemca zobowiązany jest:
  - 1) do zapłaty na rzecz Wynajmującemu kaucji gwarancyjnej w wysokości 3 (trzy) krotności miesięcznego czynszu najmu **brutto**, o którym mowa w § 8 ust. 1 pkt 1 Umowy, na nieoprocentowany rachunek bankowy Wynajmującego o nr **34 1050 1243 1000 0090 8315 1903**.
  - 2) do zapłaty na rzecz Wynajmującego zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy w wysokości 100.000,00 zł (sto tysięcy złotych 00/100 groszy) na nieoprocentowany rachunek bankowy Wynajmującego o nr **34 1050 1243 1000 0090 8315 1903**.
2. Kaucja gwarancyjna przeznaczona będzie na pokrycie ewentualnych roszczeń, które powstaną w Przedmiocie najmu, wskutek jego nienależytego używania, oraz należności z tytułu czynszu najmu lub innych opłat, i pozostałych należności, o których mowa w § 8 Umowy a także opłat za bezumowne korzystanie i kosztów związanych ze zwróceniem przedmiotu najmu o których mowa w § 12 Umowy.
3. Zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy przeznaczone będzie na pokrycie ewentualnych roszczeń wynikających z niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę, w tym w szczególności naruszenia przez Najemcę obowiązków wskazanych w rozdziale III umowy, a także na pokrycie kar umownych.
4. Na wypadek wystąpienia zdarzeń stanowiących niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy Najemca zostanie o tym fakcie poinformowany pisemnie w terminie 1 miesiąca od chwili zdarzenia. Najemca ma prawo złożyć na ręce Wynajmującego pisemne wyjaśnienia zawierające jego stanowisko, co jednakże nie wstrzymuje uprawnień po stronie Wynajmującego do zaspokojenia jego roszczeń.
5. Wynajmujący ma prawo potrącić ze środków wymienionych w § 13 ust 1 pkt 1 i 2 umowy swoje roszczenia wobec Najemcy wskazane w tych postanowieniach. W tym celu Wynajmujący złoży Najemcy stosowne oświadczenie wskazujące podstawę umowną i faktyczną dokonania potrącenia. Najemca jest zobowiązany w terminie 14 dni uzupełnić brakujące środki do wartości wskazanych w § 13 ust 1 pkt 1 i 2 umowy.
6. Dla zabezpieczenia czynszu najmu oraz należności, o których mowa w § 8 Umowy - Wynajmującemu przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy (pozostających jego własnością), wniesionych do Przedmiotu najmu.
7. Kaucja gwarancyjna oraz kwota zabezpieczenia wskazana w § 13 ust 1 pkt 1 i 2 umowy nie będzie waloryzowana i zostanie zwrócona Najemcy w wartości nominalnej w terminie 6 miesięcy

od zakończenia okresu trwania najmu wskazanego w § 10 na wypadek nie wystąpienia w czasie trwania umowy i przez 3 miesiące po jej zakończeniu zdarzeń opisanych w ust 4.

## **ROZDZIAŁ VIII. POUFNOŚĆ I DANE OSOBOWE**

### **§ 14**

1. W okresie obowiązywania niniejszej Umowy, a także przez okres 7 lat po jej rozwiązaniu lub wygaśnięciu, Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszelkich informacji poufnych, które uzyskały w związku z realizacją przedmiotu niniejszej Umowy. W szczególności Strony są zobowiązane:
  - a) zachować w ścisłej tajemnicy wszelkie dane osobowe, marketingowe, biznesowe, techniczne, technologiczne, ekonomiczne, finansowe, handlowe, prawne i organizacyjne związane bezpośrednio lub pośrednio ze strona ujawniającą, niezależnie od formy przekazania tych informacji i ich źródła (dalej: „Informacje”);
  - b) wykorzystywać Informacje jedynie w celach określonych Umową Stron;
  - c) podjąć wszelkie niezbędne kroki dla zapewnienia, że żaden pracownik, współpracownik lub podwykonawca danej Strony nie ujawni osobom/podmiotom trzecim tych Informacji, ani ich źródła, zarówno w całości, jak i w części, bez uzyskania uprzedniego wyraźnego upoważnienia na piśmie od strony ujawniającej Informacje;
  - d) ujawniać Informacje, o których mowa w ust. 1 ppkt a) Umowy jedynie tym pracownikom, współpracownikom lub podwykonawcom, którym będą one niezbędne do wykonania powierzonych im czynności i tylko w zakresie w jakim pracownik, współpracownik lub podwykonawca musi mieć do nich dostęp dla celów określonych w ust. 1 ppkt b) Umowy;
  - e) nie kopiować, nie powielać ani w jakikolwiek sposób nie rozpowszechniać jakichkolwiek części Informacji określonych w ust. 1 ppkt a) Umowy z wyjątkiem uzasadnionej potrzeby do celów określonych w ust. 1 ppkt b) Umowy,
  - f) zachowania w tajemnicy przed rozpoczęciem imprezy planowanego przebiegu imprezy na Stadionie Śląskim, inscenizacji, instalacji, przebiegu prób, osób występujących oraz innych informacji o przebiegu imprezy, jakie Najemca lub jego pracownicy mogli powziąć w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy.
2. Strony ponoszą odpowiedzialność za zabezpieczenie i zachowanie w tajemnicy Informacji, w tym również zabezpieczenie poufności tych Informacji, w przypadku, jeśli są one przekazywane partnerom zewnętrznym danej Strony, gdy udział tych partnerów w przedsięwzięciu jest konieczny dla jego realizacji. Przekazanie Informacji takim partnerom jest możliwe po wyrażeniu na to zgody przez stronę ujawniającą Informacje.
3. Strony zobowiązują się do nieujawniania Informacji dotyczących treści, charakteru, zakresu niniejszej Umowy, chyba że obowiązek taki wynikałby z przepisów prawa.
4. Postanowienia ust. 1 - 3 niniejszego paragrafu Umowy, nie będą miały zastosowania w stosunku do tych Informacji, które:
  - a) są opublikowane, znane i podane do publicznej wiadomości bez naruszenia postanowień niniejszej Umowy;
  - b) zostały przekazane przez osobę trzecią, bez naruszenia jakichkolwiek zobowiązań o nieujawnianiu tych Informacji w stosunku do strony ujawniającej;
  - c) zostaną podane przez Stronę za uprzednią pisemną zgodą strony ujawniającej;
  - d) muszą zostać ujawnione ze względu na obowiązujące przepisy prawa.
5. Wynajmujący informuje Najemcę, iż zgodnie z treścią Ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (tj. z dnia 23 marca 2022 r. (Dz.U. z 2022 r. poz. 902) Wynajmujący może być zobowiązany do ujawnienia niektórych informacji zawartych w Umowie w zakresie wynikającym ze wskazanych przepisów, Wynajmujący jest uprawniony do ujawnienia informacji objętych Klauzulą

- poufności. Wynajmujący zobowiązany jest poinformować Najemcę o zamiarze lub konieczności ujawniania takich informacji (oraz zakresie) na co najmniej 3 dni przed ich ujawnieniem.
6. W przypadku naruszenia postanowień niniejszego paragrafu, Wynajmujący jest uprawniony do obciążenia Najemcy, który dopuści się naruszenia powyższych postanowień karą umowną w wysokości 30.000,00 zł (słownie: trzydzieści tysięcy złotych) za każdy przypadek naruszenia.
  7. Kara umowna, o której mowa w ust. 6, będzie płatna w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania do zapłaty od strony ujawniającej, zawierającego uzasadnienie żądania zapłaty kary umownej ze wskazaniem naruszeń, o których mowa w ust. 6 powyżej. Zapłata kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia na zasadach ogólnych roszczeń o naprawienie szkody przewyższającej wartość zastrzeżonej kary umownej.
  8. W razie rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, a ponadto na każde żądanie strony ujawniającej, druga strona zwróci oryginały wszelkich dokumentów i innych nośników zawierających Informacje oraz nieodwracalnie usunie wszelkie zapisy lub utrwalenia w jakiegokolwiek formie Informacji ze wszelkich urządzeń.
  9. Strony ponoszą pełną odpowiedzialność za niezgodne z niniejszą Umową ujawnienie Informacji przez ich pracownika, współpracownika lub podwykonawcę.

## **KLAUZULA INFORMACYJNA**

### **§ 15**

1. Strony zgodnie oświadczają, że każda z nich, w odniesieniu do danych osobowych osób fizycznych reprezentujących drugą Stronę oraz osób fizycznych wskazanych przez ten podmiot, jako osoby do kontaktu i realizacji umowy, jest administratorem danych osobowych w rozumieniu RODO.
2. Każda ze Stron oświadcza, że spełnia wymagania RODO i posiada odpowiednie procedury dające gwarancję prawidłowej realizacji obowiązków wynikających z RODO.
3. Każda ze stron zobowiązuje się we własnym zakresie do pełnej ochrony danych zgodnie z wymaganiami RODO.
4. Strony wzajemnie informują, iż podstawą prawną przetwarzania danych osobowych, o których mowa w ust. 1 jest:
  - art. 6 ust. 1 lit. b RODO: przetwarzanie danych osobowych osób będących reprezentantami Stron niniejszej umowy na potrzeby wykonania zawartej Umowy;
  - art. 6 ust. 1 lit. c RODO: spełnienie wymogów ustawowych, tj. konieczność wypełnienia przez Strony obowiązków prawnych wynikających z przepisów prawa;
  - art. 6 ust. 1 lit. f RODO: tj. przetwarzanie danych osobowych osób wyznaczonych do kontaktów roboczych oraz odpowiedzialnych za koordynację i realizację niniejszej Umowy wynika z uzasadnionych interesów Stron
5. Dane osobowe, o których mowa w ust. 1 nie będą przekazywane podmiotom trzecim, jednakże zgodnie z obowiązującym prawem Strony mogą przekazywać dane podmiotom przetwarzającym je na zlecenie Stron. np. na podstawie umów o powierzenie przetwarzania danych osobowych dostawcom usług IT, audytorom, doradcom oraz na podstawie obowiązujących przepisów prawa podmiotom uprawnionym do uzyskania danych
6. Dane osobowe osób, o których mowa w ust. 1 nie będą przekazywane do państwa trzeciego, ani organizacji międzynarodowej w rozumieniu RODO.
7. Dane osobowe osób, o których mowa w ust. 1 będą przechowywane przez Strony w trakcie okresu realizacji niniejszej Umowy oraz w okresie wymaganym przepisami z zakresu rachunkowości oraz na potrzeby ustalenia, dochodzenia lub obrony przed roszczeniami z tytułu realizacji niniejszej Umowy.

8. Osobom, o których mowa w ust. 1, przysługuje prawo do żądania od Strony, która jest administratorem danych, dostępu do ich danych osobowych, ich sprostowania, usunięcia lub ograniczenia przetwarzania lub wniesienia sprzeciwu wobec ich przetwarzania, a także prawo do przenoszenia danych. Uprawnienia te będą realizowane przez Stronę, która jest administratorem w granicach obowiązujących przepisów prawa.
9. Osobom, o których mowa w ust. 1 przysługuje również prawo wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy uznają, iż przetwarzanie danych osobowych ich dotyczących narusza przepisy RODO.
10. W sprawie danych osobowych można się kontaktować:
  - z ramienia Wynajmującego mailowo, pod adresem [rodo@stadionslaski.pl](mailto:rodo@stadionslaski.pl) , a także pocztą tradycyjną na adres wskazany w umowie, z dopiskiem „RODO”;
  - z ramienia Najemcy pocztą tradycyjną na adres .....,
11. Podanie danych osobowych, o których mowa w ust. 1, jest wymagane do zawarcia niniejszej Umowy. Wniesienie przez wyżej opisaną osobę fizyczną żądania usunięcia lub ograniczenia przetwarzania danych osobowych skutkuje obowiązkiem Strony, która dane osobowe tej osoby udostępniła, niezwłocznego wskazania innej osoby w jej miejsce.
12. Każda ze Stron oświadcza, że osoby, o których mowa w ust. 1, dysponują informacjami dotyczącymi przetwarzania ich danych osobowych przez Strony na potrzeby realizacji niniejszej Umowy, określonymi w tym paragrafie.

## **ROZDZIAŁ IX. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **ZMIANY UMOWY I ODPOWIEDZIALNOŚĆ**

#### **§ 16**

1. Wszelkie zmiany Umowy wymagają dla swej ważności pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. Najemca odpowiada za działania i zaniechania swoich pracowników, podwykonawców oraz osób trzecich które wykonują w wyznaczonym zakresie czynności związane z Przedmiotem Umowy w imieniu lub na rzecz Najemcy, jak za swoje własne działania lub zaniechania.

### **ROZWIĄZYWANIE SPORÓW**

#### **§ 17**

1. W przypadku powstania sporu związanego z interpretacją lub wykonaniem Umowy, Strony podejmą w dobrej wierze rozmowy w celu ich polubownego rozstrzygnięcia. W przypadku, gdy nie dojdzie do rozwiązania sporu w powyższy sposób, wszelkie spory strony poddadzą pod jurysdykcję Sądu miejscowo właściwego dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie prawa i wierzytelności wynikające z Umowy zarówno główne jak i uboczne nie mogą być przez Najemcę przeniesione na osobę trzecią w jakikolwiek sposób, a w szczególności: nie mogą być potrącane, nie mogą podlegać odnowieniu, nie mogą być przedmiotem przekazu, bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
3. Najemca wyraża zgodę na przeniesienie przez Wynajmującego ogółu praw i obowiązków wynikających z Umowy na rzecz właściciela nieruchomości, o której mowa w § 1 ust. 1 Umowy, to jest na rzecz Województwa Śląskiego.

### **INNE POSTANOWIENIA**

#### **§ 18**

1. Do spraw nieuregulowanych Umową zastosowania mają odpowiednie przepisy ustawy Kodeks cywilny.
2. Adresy do doręczeń dla Stron są następujące:
  - 1) Dla Wynajmującego: **ul. Katowicka 10, 41-500 Chorzów,**
  - 2) Dla Najemcy: .....
3. Strony oświadczają, że wszelkie zawiadomienia, oświadczenia oraz inna korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie dokonywana na adresy wskazane w punkcie powyżej. Wszelka korespondencja związana z wykonywaniem Umowy będzie miała formę pisemną. Korespondencja będzie mogła być wysłana pocztą elektroniczną, będzie jednak uznana za dostarczoną i otrzymaną wyłącznie pod warunkiem potwierdzenia jej otrzymania lub dostarczenia jej pisemnego egzemplarza osobiście, pocztą lub telefaksem.
4. Strony ustanawiają dla utrzymywania kontaktów w związku z wykonywaniem Umowy swoich przedstawicieli:
  - 1) **ze strony Wynajmującego:**
    - w obszarze marketingu
      - Anna Sobolewska - Wac,
      - tel. 726-726-306
      - e-mail: [anna.sobolewska@stadionslaski.pl](mailto:anna.sobolewska@stadionslaski.pl)
    - w obszarze organizacji imprez:
      - Emilia Wierzbicka
      - tel.: +48 726-726-136
      - e-mail: [emilia.wierzbicka@stadionslaski.pl](mailto:emilia.wierzbicka@stadionslaski.pl)
    - w obszarze rozliczeń:
      - Iwona Wyżgolik
      - tel.: +48 32 479 72 23
      - e-mail:: [iwona.wyzgolik@stadionslaski.pl](mailto:iwona.wyzgolik@stadionslaski.pl)
    - w obszarze technicznym:
      - Maciej Więcek
      - tel.: +48 505-853-793
      - e-mail: [maciej.wiecek@stadionslaski.pl](mailto:maciej.wiecek@stadionslaski.pl)
  - 1) **ze strony Najemcy:**
    - w obszarze organizacyjnym:
      - .....
      - tel.: .....
      - e-mail: .....
    - W obszarze rozliczeń:
      - .....
      - tel: .....
      - e-mail: .....
5. Dla stosunku prawnego ukształtowanego treścią Umowy stosuje się prawo polskie.
6. Umowa, **wraz z Załącznikami nr 1 - 10 do niej**, stanowi integralną całość, mającą charakter ostatecznego i wyłącznego oświadczenia woli Stron..
7. Przypadki braku ze strony Wynajmującego i Najemcy ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych Umową nie mogą być uważane za zrzeczenie się praw lub roszczeń jakie obu Stronom przysługują, jak również nie mogą być uznawane jako rezygnacja z obowiązku przestrzegania postanowień Umowy w przyszłości.

8. W przypadku, gdyby poszczególne postanowienia Umowy okazały się bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają w mocy. W takim przypadku Strony zobowiązują się zastąpić niezwłocznie postanowienia bezskuteczne, nieważne lub niewykonalne innymi, w taki sposób, aby jak najpełniej wypełniały one cel gospodarczy postanowień zastąpionych.
9. Umowa zostaje sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
10. Umowa wchodzi w życie w dniu jej zawarcia.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

**ZALĄCZNIKI:**

- 1) Załącznik nr 1 – Szczegółowy wykaz Kiosków gastronomicznych oraz ich lokalizację, wraz z mapą sytuacyjną,
- 2) Załącznik nr 2 – Szczegółowy opis stanu technicznego, standardu wykończenia i wyposażenia Kiosków gastronomicznych,
- 3) Załącznik nr 3 – Wzór ankiety i arkusza z badania,
- 4) Załącznik nr 4 – Oznaczenie strefy publicznej na mapie sytuacyjnej Stadionu Śląskiego,
- 5) Załącznik nr 5 – Oznaczenie terenu obwodnicy zachodniej na mapie sytuacyjnej Stadionu Śląskiego,
- 6) Załącznik nr 6 – Wzór arkusza rozliczeniowego,
- 7) Załącznik nr 7 – Plan imprez do 31.12.2024 r.,
- 8) Załącznik nr 8 - Technologiczne warunki świadczenia Usług w Kioskach gastronomicznych,
- 9) Załącznik nr 9 – Wzór protokołu zdawczo-odbiorczego,
- 10) Załącznik nr 10 – Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego Stadionu Śląskiego.