

UMOWA NAJMU

zawarta w Sosnowcu, w dniu pomiędzy:

Miejskim Domem Kultury „Kazimierz” z siedzibą: 41-215 Sosnowiec, ul. Główna 19,
NIP: 644-330-84-44,

reprezentowanym przez:

Rafała Rybaka – Dyrektora,
zwanym w dalszej części umowy „*Wynajmującym*”,

a

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

W wyniku rozstrzygnięcia przetargu ustnego nieograniczonego na najem pomieszczeń przeznaczonych do prowadzenia restauracji, strony zawierają następującą umowę:

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem na warunkach określonych niniejszą umową pomieszczenia użytkowe w obiekcie amfiteatru z muszlą koncertową na terenie Parku im. Jacka Kuronia w Sosnowcu przy ul. Armii Krajowej 94, o łącznej powierzchni 98,1m² oraz przylegający do tych pomieszczeń taras o powierzchni 130 m². Pomieszczenia zostają oddane do używania Najemcy wraz ze znajdującymi się w ich obrębie instalacjami. W skład przedmiotu najmu wchodzi:

- a) Sala konsumpcyjna o powierzchni 36,40 m².
- b) Bar z zapleczem o powierzchni 13,24 m².
- c) Magazyn o powierzchni 9,45 m².
- d) Pomieszczenie komunikacyjne o powierzchni 5,33 m².
- e) Pomieszczenie na odpady o powierzchni 2,52 m².
- f) Pomieszczenie socjalne o powierzchni 9,21 m².
- g) Toaleta o powierzchni 4,77 m².
- h) Pomieszczenie komunikacyjne o powierzchni 7,87 m².
- i) Toaleta damska o powierzchni 4,84 m².
- j) Toaleta męska o powierzchni 4,47 m².
- k) Taras o powierzchni 130 m².

2. Strony uzgadniają, że Najemca będzie używał przedmiot najmu na cele związane z prowadzeniem działalności gospodarczej o charakterze gastronomicznym w postaci restauracji. W obrębie przedmiotu najmu Najemca może prowadzić sprzedaż napojów alkoholowych.

3. Przedmiot najmu zostanie wydany Najemcy w trybie spisania protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 2

1. Najemca uprawniony jest do zaadaptowania i wyposażenia przedmiotu najmu poprzez odpowiednie przystosowanie go na potrzeby związane z realizacją celu najmu. Prowadzone prace adaptacyjne nie mogą ingerować w strukturę budynku i rozkład pomieszczeń.

2. Najemcę w pełnej wysokości obciążają wszelkie koszty i ryzyka związane z zagospodarowaniem / adaptacją przedmiotu najmu oraz bieżącym utrzymaniem przedmiotu najmu.

OŚWIADCZENIA I ZOBOWIĄZANIA STRON

§ 3

1. Wynajmujący oświadcza, iż może dysponować przedmiotem najmu na potrzeby zawarcia i wykonania niniejszej umowy.

2. Najemca oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem działalności Wynajmującego, a ponadto z przeznaczeniem i funkcjonowaniem obiektu, w obrębie którego położony jest przedmiot najmu.

3. Najemca zapewnia, że zapoznał się z parametrami technicznymi i użytkowymi przedmiotu najmu. Najemca nie wnosi w tym zakresie jakichkolwiek uwag / zastrzeżeń.

§ 4

1. Strony oświadczają, że są w pełni umocowane i władne do zawarcia oraz wykonania umowy.
2. Strony zapewniają się wzajemnie, że zawarcie i wykonanie niniejszej umowy nie narusza praw lub obowiązków innych podmiotów oraz że nie istnieją jakiegokolwiek okoliczności faktyczne lub prawne, które mogłyby z tego tytułu narazić je na odpowiedzialność wobec osób trzecich.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się użytkować przedmiot najmu zgodnie z wymaganiami prawidłowej gospodarki, a w szczególności w sposób odpowiadający jego właściwościom i przeznaczeniu, a także zgodnie z celem najmu określonym w niniejszej umowie.
2. Najemca nie może podejmować jakichkolwiek działań, które uniemożliwiałyby prowadzenie przez Wynajmującego działalności statutowej, w pozostałej części budynku jego siedziby.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym.
2. Najemca zobligowany jest do korzystania z przedmiotu najmu w sposób zgodny z przepisami BHP, przeciwpożarowymi, sanitarnymi etc.
3. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania porządku i czystości w obrębie przedmiotu najmu.
4. Ścieki z przedmiotu najmu odprowadzane są do zbiornika bezodpływowego (szamba), który Najemca własnym kosztem i staraniem zobligowany jest permanentnie opróżniać.
5. Najemca samodzielnie złoży do Urzędu Miejskiego w Sosnowcu deklarację o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi i będzie uiszczać należności z tego tytułu. Najemca przekaże Wynajmującemu odpis deklaracji, w terminie 3 dni, licząc od dnia jej złożenia. Wynajmujący nie zapewnia odbioru odpadów pochodzących z przedmiotu najmu.

§ 7

1. Strony zgodnie ustalają, że wszelkie nakłady i ulepszenia przedmiotu najmu, Najemca dokonuje wyłącznie na własny ryzyko i na własny koszt, bez uprawnienia do ich zwrotu po rozwiązaniu umowy najmu oraz bez prawa do żądania zapłaty wynagrodzenia za pozostawione nakłady i ulepszenia.
2. Najemca zrzeka się względem Wynajmującego wszelkich roszczeń o zwrot nakładów i ulepszeń poczynionych na przedmiot najmu oraz roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za pozostawione nakłady i ulepszenia.

§ 8

Najemca zobligowany jest na własny koszt ubezpieczyć przedmiot najmu w zakresie OC i NNW oraz utrzymywać ważną polisę przez cały okres obowiązywania umowy.

§ 9

1. W obrębie przedmiotu najmu, Najemcy zabrania się sprzedaży / serwowania produktów żywnościowych na plastikowych talerzach oraz używania / wydawania klientom plastikowych sztućców i słomek.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontroli przedmiotu najmu w każdym czasie.
3. Na żądanie jednej ze stron, z kontroli należy sporządzić pisemny protokół.

§ 10

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może oddać przedmiotu najmu w podnajem lub do innego odpłatnego bądź nieodpłatnego używania innym podmiotom.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie posiada uprawnień do zmiany przeznaczenia przedmiotu najmu, celu najmu oraz do dokonywania innych niż określonych w § 2 prac adaptacyjnych.

OKRES OBOWIĄZYWANIA UMOWY ORAZ SPOSOBY JEJ ROZWIĄZANIA

§ 11

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. **od dnia do dnia 30 czerwca 2022r.**
2. Przedłużenie najmu może nastąpić wyłącznie poprzez zawarcie nowej umowy.

§ 12

Strony dopuszczają możliwość polubownego rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. Rozwiązanie umowy w tym trybie, wymaga złożenia przez strony zgodnych oświadczeń woliw formie pisemnej, wraz z precyzyjnym określeniem terminu zwrotu przedmiotu najmu Wynajmującemu.

§ 13

1. Każda ze stron zastrzega sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 14

1. Wynajmującemu służy prawo do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a) Zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności.
 - b) Oddania przedmiotu najmu w podnajem, albo do innego używania na rzecz innych podmiotów bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - c) Używania przez Najemcę przedmiotu najmu w sposób rażąco sprzeczny z postanowieniami niniejszej umowy.
2. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

CZYN SZ, OPŁATY DODATKOWE ORAZ KAUCJA

§ 15

1. Z zastrzeżeniem postanowień § 17, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości: **zł netto** (słownie:). Kwota ta będzie w każdym miesiącu powiększana o należny podatek VAT zgodnie z obowiązującą stawką.
2. Niezależnie od czynszu, Najemcę obciążają następujące miesięczne opłaty dodatkowe:
 - a) Za energię elektryczną.
 - b) Za wodę (zimną i ciepłą).
 - c) Za energię cieplną (gaz).
3. Wysokość miesięcznych opłat dodatkowych za energię elektryczną i wodę będzie każdorazowo określana przez Wynajmującego, zgodnie ze wskazaniami podliczników za dany miesiąc kalendarzowy, przy zastosowaniu obowiązujących stawek jednostkowych (cen) stosowanych przez dostawcę lub dystrybutora energii / wody i powiększana o proporcjonalnie naliczone opłaty dodatkowe / przesyłowe / manipulacyjne etc. stosowane przez dostawcę lub dystrybutora energii / wody zgodnie z aktualnie obowiązującą Wynajmującego taryfą. Opłata będzie powiększana o należny podatek VAT jak dla najmu. Wysokość stawki oraz opłat dodatkowych i manipulacyjnych za energię elektryczną i wodę będzie na bieżąco aktualizowana stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawcę lub dystrybutora energii / wody i obowiązuje z chwilą jej wprowadzenia. Zmiany te wiążą strony w sposób automatyczny, tj. bez konieczności spisywania aneksu do umowy.
4. Wysokość miesięcznej opłaty dodatkowej za energię cieplną (gaz) będzie każdorazowo określana przez Wynajmującego w wysokości 25 % łącznych kosztów ogrzewania obiektu amfiteatru z muszlą koncertową, a wynikających z doręczonych Wynajmującemu faktur rozliczeniowych i zaliczkowych wystawionych przez dostawcę / dystrybutora gazu (przy uwzględnieniu stosowanych przez dostawcę opłat dodatkowych, przesyłowych, manipulacyjnych etc.). Opłata będzie powiększana o należny podatek VAT jak dla najmu. Na wniosek Najemcy, Wynajmujący okaże mu otrzymane faktury zaliczkowe / rozliczeniowe stanowiące podstawę dla naliczenia opłaty dodatkowej. Wysokość stawek oraz opłat dodatkowych / przesyłowych / manipulacyjnych etc. za energię cieplną (gaz) będzie na bieżąco aktualizowana stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawcę lub dystrybutora gazu i obowiązuje z chwilą jej wprowadzenia. Zmiany te wiążą strony w sposób automatyczny, tj. bez konieczności spisywania aneksu do umowy.
5. Wynajmujący uprawniony jest do odcięcia mediów, w przypadku pozostawiania przez Najemcę w zwłoce z zapłatą naliczonych opłat dodatkowych.

§ 16

1. Należności z tytułu czynszu, Najemca będzie płacić Wynajmującemu z góry – w okresach miesięcznych, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego – przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr.....
2. Należności z tytułu opłat dodatkowych, Najemca będzie płacić Wynajmującemu odrębnie za każdy miesiąc kalendarzowy w terminie 14 dni, licząc od dnia wystawienia faktur VAT przez Wynajmującego. Sposób zapłaty będzie każdorazowo precyzowała wystawiona faktura VAT.
3. Wynajmujący będzie wystawiać Najemcy faktury VAT odrębnie za każdy miesiąc kalendarzowy.

4. W razie uchybienia terminom płatności czynszu lub opłat dodatkowych, Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych. Ponadto, Wynajmującemu od dnia nabycia uprawnienia do odsetek przysługuje od Najemcy bez wezwania, równowartość kwoty 40 EURO przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez NBP ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Kwota ta stanowi rekompensatę za koszty odzyskiwania należności, wynikającą bezpośrednio z przepisów ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

5. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie mu faktur za wykorzystaniem poczty elektronicznej, na adres mailowy

§ 17

1. Z dniem 1 marca każdego roku obowiązywania umowy, tj. począwszy od 1 marca 2020r. miesięczna wysokość czynszu netto będzie podwyższana w stosunku do stawki obowiązującej o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Jeżeli wskaźnik będzie ujemny, wysokość czynszu pozostanie bez zmian.

2. Podwyższenie miesięcznej wysokości czynszu zgodnie z ust. 1, nie stanowi zmiany niniejszej umowy, a zatem nie wymaga konieczności sporządzenia aneksu do umowy oraz odrębnego powiadomienia Najemcy.

§ 18

1. W celu zabezpieczenia wierzytelności Wynajmującego z tytułu należności wynikających z postanowień niniejszej umowy, a przysługujących Wynajmującemu w dniu opróżnienia przedmiotu najmu, Najemca wpłacił Wynajmującemu kaucję w wysokości 2.500,00 zł (słownie: dwa tysiące pięćset złotych). Kaucja pochodzi z wniesionego przez Najemcę wadium w toku postępowania przetargowego na najem przedmiotu niniejszej umowy.

2. Kaucja podlega zwrotowi w terminie jednego miesiąca od dnia opróżnienia przedmiotu najmu, po potrąceniu przez Wynajmującego należności opisanych w ust. 1.

3. Wynajmujący uprawniony jest do potrącania z wniesionej kaucji wierzytelności przysługujących mu wobec Najemcy.

4. Kaucja nie jest oprocentowana.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§ 19

1. Po rozwiązaniu niniejszej umowy Najemca zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, zamiast czynszu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu.

§ 20

1. Strony w pełnym zakresie wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego z tytułu szkód wyrządzonych Najemcy przez osoby trzecie lub skutek zdarzeń losowych.

2. Wynajmujący nie zapewnia ochrony przedmiotu najmu. W konsekwencji, Najemca własnym kosztem i staraniem zobligowany jest do zabezpieczenia majątku / mienia zgromadzonego w obrębie przedmiotu najmu. Najemca w pełnej wysokości odpowiada za uszkodzenie, zniszczenie lub utratę oddanego mu do używania majątku / mienia Wynajmującego.

3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę, uszkodzenie lub zniszczenie majątku / mienia Najemcy lub osób trzecich znajdującego się w obrębie przedmiotu najmu.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone osobom trzecim w obrębie przedmiotu najmu.

§ 21

Wszelkie ryzyka oraz koszty związane z prowadzeniem działalności w obrębie przedmiotu najmu obciążają wyłącznie Najemcę.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 22

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

2.W sprawach nieuregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.

3.Wszelkie spory, które mogą powstać w związku z realizacją niniejszej umowy, strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego miejscowo i rzeczowo dla siedziby Wynajmującego.

4.Umowa została zawarta w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron oraz dla Gminy Sosnowiec – Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Gminy Sosnowiec – Wydziału Podatków.

Załączniki:

1. Rzut przedmiotu najmu.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA