

UMOWA NAJMU POWIERZCHNI UŻYTKOWEJ

Wzór – Załącznik do otwartego konkursu oferty na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie klubokawiarni artystycznej w budynku Pszczyńskiego Centrum Kultury

W dniu _____ r. w _____ pomiędzy:

Pszczyńskim Centrum Kultury z siedzibą w Pszczynie, ul. Władysława Jagiełły 1 (*przyszła, nowa siedziba Pszczyńskiego Centrum Kultury w momencie zawierania umowy najmu*), 43-200 Pszczyna, NIP 638-101-57-27, REGON 000281312, reprezentowanym przez Dyrektora – Michała Czernka, zwanym dalej **Wynajmującym**

a

.....z siedzibą w, ul., -
....., wpisaną do rejestru przedsiębiorców Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS, kapitał zakładowy:zł, NIP:
reprezentowaną przez,
zwanym dalej **Najemcą**

lub (w zależności od tego z jakim podmiotem zawarta zostanie Umowa):

Panem/Panią, prowadzącym/ą działalność gospodarczą pod firmą z siedzibą w, ul., -
NIP:, REGON:
zwanym dalej **Najemcą**,

zwanymi dalej **Stroną** lub łącznie **Stronami**,

w wyniku przeprowadzonego konkursu ofert na najem powierzchni użytkowej z przeznaczeniem na prowadzenie klubokawiarni artystycznej – zwanej dalej **Kawiarnią**, w budynku Pszczyńskiego Centrum Kultury, przy ul. Władysława Jagiełły 1 w Pszczynie (43-200), została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego wraz z wyposażeniem o powierzchni 130,33. m² na parterze budynku Pszczyńskiego Centrum Kultury

w Pszczynie przy ul. Władysława Jagiełły 1, składający się z 107,53.m² pomieszczeń głównych, 22,80 m² zaplecza oraz ogródka zewnętrznego.

2. Wynajmujący udostępni również, w ramach współdziałania, przestrzeń holu, w celu organizacji wystaw, które stanowić będą integralną część prowadzonej przez Najemcę działalności kulturalnej.
3. Lokal, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gastronomicznej oraz kulturalnej – klubokawiarni artystycznej.
4. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do korzystania z nieruchomości znajdującej się przy ul. Władysława Jagiełły 1 w Pszczynie i jest podmiotem uprawnionym do zawarcia niniejszej Umowy.

§ 2

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy wymieniony w § 1 lokal wraz z wyposażeniem, w stanie opisanym w protokole przejęcia lokalu, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Protokół stanowić będzie podstawę przyszłej oceny stopnia zużycia przedmiotu najmu.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu, w pełni go akceptuje, potwierdza jego przydatność do umówionego użytku.

§ 3

1. Wynajmowany lokal może być wykorzystany wyłącznie na prowadzenie przez Najemcę działalności gastronomicznej i kulturalnej. Nie dopuszcza się możliwości podnajmowania lokalu osobom trzecim albo oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania.
2. Podstawową funkcją działalności Klubokawiarni Artystycznej jest obsługa klientów Pszczyńskiego Centrum Kultury w Pszczynie.
3. Kawiarnia powinna być otwarta w sposób ciągły, codziennie od godz. do godz., z zastrzeżeniem dni, kiedy Kawiarnia powinna być otwarta przynajmniej jedną godzinę po wydarzeniach mających miejsce w Pszczyńskim Centrum Kultury oraz w trakcie realizowanych przez Wynajmującego innych wydarzeń, mogących odbywać się poza ww. godzinami. O planowanych wydarzeniach Wynajmujący będzie powiadamiać Najemcę z odpowiednim wyprzedzeniem.
4. Wynajmujący przewiduje wyrażenie zgody na sprzedaż napojów alkoholowych, jednak warunkiem prowadzenia sprzedaży jest uzyskanie koncesji przez najemcę we własnym zakresie i na własny koszt.
5. Najemca zapewni ofertę gastronomiczną klubokawiarni zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej umowy. Wszelkie zmiany w ofercie będą wymagały uprzedniej akceptacji Wynajmującego w formie pisemnej.
6. Najemca zapewni ofertę kulturalną klubokawiarni. Plan działalności kulturalnej na okres 3 miesięcy będzie każdorazowo przedstawiany Wynajmującemu do zatwierdzenia w formie pisemnej.

7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zgłaszania uwag odnośnie jakości obsługi i jakości świadczonych usług gastronomicznych i kulturalnych. Najemca będzie miał obowiązek zastosowania się do zgłoszonych uwag.
8. Wszystkie wymagane koncesje i zezwolenia na prowadzenie przedmiotowego lokalu obciążają Najemcę.

§ 5

1. Najemca jest ponadto zobowiązany do:
 - a) pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Klubokawiarni wszystkich wymaganych prawem pozwoleń i badań oraz przedłożenia ich do wglądu Wynajmującego, na dzień przed planowanym rozpoczęciem działalności Kawiarni,
 - b) prowadzenia niezbędnych w okresie najmu prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego, stanowiących załącznik nr 3 do niniejszej umowy, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o takiej konieczności, rodzaju i zakresie tych czynności bez prawa do zwrotu poniesionych z tego tytułu nakładów,
 - c) zapewnienia personelu niezbędnego do nieprzerwanego funkcjonowania klubokawiarni,
 - d) wykorzystywania wynajmowanej powierzchni użytkowej wyłącznie w celu prowadzenia klubokawiarni artystycznej zgodnie z treścią niniejszej umowy. Prowadzenie działalności innej niż określona w zdaniu poprzednim wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności,
 - e) aranżacji i wyposażenia pomieszczeń we własnym zakresie, zgodnie z koncepcją przedłożoną w konkursie stanowiącą załącznik nr 4 do niniejszej umowy,
 - f) zakupu niezbędnego do prowadzenia działalności wyposażenia we własnym zakresie i na własny koszt.
 - g) utrzymywania czystości i porządku w lokalu we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 6

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony trzech lat, liczony od dnia podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego, stanowiącego Załącznik nr 1 do umowy.
2. Najemca zobowiązuje się do uruchomienia kawiarni w lokalu w terminie dni od daty podpisania przez Strony protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Za zgodą Stron wyrażoną w formie pisemnej możliwe jest przedłużenie niniejszej umowy.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczania czynszu miesięcznego za zajmowany lokal użytkowy od dnia podpisania umowy w wysokości: złotych netto (słownie: złotych netto), powiększony o obowiązującą stawkę VAT.
2. Czynsz najmu będzie płatny miesięcznie z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego do dnia każdego miesiąca, w terminie dni od dnia prawidłowo doręczonej faktury VAT. Zapłata czynszu najmu będzie następowała przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany w fakturze VAT.
3. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa wysokość czynszu najmu ulega odpowiedniej zmianie bez konieczności zmiany w tym zakresie umowy
4. Czynsz będzie waloryzowany w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, publikowany przez GUS na stronie internetowej tego urzędu oraz w komunikacie Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Zmiana wysokości czynszu następuje poczynając od miesiąca stycznia w roku, w którym wskaźnik został ogłoszony i nie wymaga zmiany w tym zakresie umowy. Dla skuteczności dokonania waloryzacji wystarczające jest ujęcie zwaloryzowanej kwoty czynszu najmu na fakturze.
5. Wysokość czynszu dotyczy pomieszczenia głównego oraz zaplecza o łącznej powierzchni 130,33 m².
6. W terminie 7 dni od podpisania umowy najmu Najemca dokona wpłaty kaucji (zwanej dalej: Kaucją Gwarancyjną) w wysokości równowartości trzykrotności pełnej wysokości miesięcznego czynszu brutto tj. w kwocie zł na zabezpieczenie z tytułu wszelkich zaległości w płatnościach wynikających z niniejszej umowy oraz pokrycia ewentualnych szkód w przedmiocie najmu. Kwota kaucji podlegać będzie zwrotowi w przypadku rozwiązania niniejszej umowy i braku podstaw do obciążania Najemcy obowiązkiem spłaty wymagalnych należności wynikających z niniejszej umowy.
7. W przypadku niewywiązania się Najemcy z zobowiązań pieniężnych wynikających z niniejszej umowy najmu, Wynajmujący, po pisemnym powiadomieniu Najemcy i wezwaniu go do zapłaty wymagalnych należności w terminie nie krótszym niż 14 (czternaście) dni od dnia doręczenia Najemcy wezwania do zapłaty, będzie miał prawo potrącenia sum pieniężnych na które opiewają zobowiązania pieniężne Najemcy z kwoty Kaucji Gwarancyjnej do pełnej ich wysokości. W takim przypadku Najemca zobowiązuje się, w terminie 14 dni od odebrania pisemnego poinformowania przez Wynajmującego o dokonanych potrąceniu, uzupełnić kwotę Kaucji Gwarancyjnej do wysokości wskazanej w ust. 5, z uwzględnieniem waloryzacji czynszu najmu i kosztów, o których mowa w § 7 ust. 3 umowy najmu.
8. Kwota Kaucji Gwarancyjnej pozostała po rozwiązaniu niniejszej umowy najmu i rozliczeniu zobowiązań Najemcy zostanie zwrócona Najemcy w terminie 30 dni, licząc

od dnia zwrotu Lokalu Wynajmującemu w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy, przelewem na rachunek wskazany przez Najemcę.

9. Najemca będzie zobowiązany ponosić koszt z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków do kanalizacji, opłaty c.o. na podstawie odczytu podliczników.
10. Najemca ponosić będzie dodatkowo opłaty za wywóz nieczystości oraz za zużycie energii elektrycznej – przy czym Najemca zobowiązany będzie do zawarcia bezpośredniej umowy z dostawcą.
11. Najemca będzie utrzymywać porządek na terenie najmowanej powierzchni na własny koszt i we własnym zakresie.
12. Najemca zobowiązuje się do posiadania własnego ubezpieczenia OC w związku z prowadzoną działalnością oraz ubezpieczenia NNW. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody osób trzecich na terenie klubokawiarni.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną za rozwiązanie umowy z przyczyn niezawinionych przez Wynajmującego w wysokości 20 000 złotych.
2. W przypadku, gdy kara umowna nie pokryje poniesionej szkody, Wynajmujący uprawniony jest dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

§ 9

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w § 6 z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) co najmniej dwukrotnego nieterminowego uiszczenia należności wynikających z umowy,
 - 2) stwierdzenia co najmniej trzykrotnego naruszenia warunków niniejszej umowy,
 - 3) w sytuacji naruszania przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa w zakresie odnoszącym się do przedmiotu najmu, w tym szczególności gdy Najemca korzysta z najmowanych pomieszczeń w sposób sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa.
2. W przypadkach określonych w ust. 1 pkt. 1-3, wypowiedzenie poprzedzone będzie pisemnym wezwaniem Najemcy do zaprzestania naruszeń i/lub zapłaty zaległego czynszu, z wyznaczeniem 14-dniowego terminu do zastosowania się do treści wezwania. Po upływie w/w terminu Wynajmujący może wypowiedzieć umowę.
3. W przypadku ustania stosunku najmu, bez względu na jego formę oraz przyczynę, Najemca zobowiązany jest wydać Wynajmującemu Lokal w stanie niepogorszonego, z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i ich normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji.

§ 10

1. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanych pomieszczeń w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia powstania uszkodzeń.
2. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, w terminie 30 dni.
3. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został przekazany Najemcy, stanowi protokół zdawczo-odbiorczy będący Załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.
4. W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu Wynajmującemu, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, pomimo zakończenia umowy najmu, Wynajmujący uprawniony będzie do naliczania kary umownej w wysokości 500 zł za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia w przekazaniu (zwrocie) przedmiotu najmu. W przypadku opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu Najemca zobowiązany jest również do uiszczania opłat, o których mowa w § 7 ust. 6 i 7. Ustala się ponadto, że Wynajmujący w takiej sytuacji ma prawo do wykorzystania Kaucji, o której mowa w § 7 ust. 5.
5. Wynajmujący jest uprawniony do dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych zastrzeżonych w niniejszej umowie na zasadach ogólnych.
6. Kary umowne zastrzeżone w niniejszej umowie stają się wymagalne z dniem upływu terminu na ich uiszczenie, wskazanego w skierowanym do Najemcy piśmie, nie krótszego niż 14 dni.
7. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi komisyjnie na podstawie dwustronnego protokołu zdawczo-odbiorczego, w terminie uzgodnionym przez Strony przed upływem okresu wypowiedzenia.

§ 11

1. Wszelkie pisemne powiadomienia i faktury VAT będą kierowane na adresy siedzib Stron wskazane w niniejszej umowie lub na adresy e-mail osób wskazanych jako przedstawiciele Stron:
 - ze strony Wynajmującego:
 - ze strony Najemcy:
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć na tle wykonania przedmiotu umowy, Strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwych wg siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

Załączniki:

- Załącznik nr 1 – protokół zdawczo-odbiorczy
- Załącznik nr 2 – oferta gastronomiczna Kawiarni
- Załącznik nr 3 – lista urządzeń stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu
- Załącznik nr 4 – koncepcja oraz wizualizacja lub projekt planowanego wystroju wnętrza Kawiarni
- Załącznik nr 5 – wydruk z KRS Najemcy/wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Najemcy
- Załącznik nr 6 – zaświadczenie o nadaniu numeru NIP i numeru REGON Najemcy