

UMOWA PODNAJMU CZĘŚCI LOKALU UŻYTKOWEGO

PROJEKT

zawarta w dniu r. w Krakowie pomiędzy:

Biblioteką Kraków, z siedzibą 31-154 Kraków, Plac Jana Nowaka Jeziorańskiego 3, działającą na podstawie zaświadczenia w sprawie wpisu do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Gminę Miejską Krakowa pod nr 34, na podstawie uchwały nr L/917/16 Rady Miasta Krakowa z dnia 6 lipca 2016 r., posługującą się Numerem Identyfikacji Podatkowej 6762519809, REGON 366210343, reprezentowaną przez Pana Stanisława Dziedzica – Dyrektora zwaną w dalszej części Wynajmującym,

a

_____, pod _____ adresem _____, NIP _____, REGON _____, _____, reprezentowaną przez _____, zwaną w dalszym ciągu umowy Podnajemcą.

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą całości lokalu użytkowego - Klub Dziennikarzy „Pod Gruszką” stanowiącego własność Gminy Miejskiej Kraków położonego w Krakowie na parterze i I piętrze budynku usytuowanego przy ul. Szczepańskiej 1/ ul. Sławkowskiej 2 o powierzchni 400,01 m² (zwanego dalej „Klubem”), a Właściciel wyraził zgodę na podnajem części tego lokalu.
2. Wynajmujący oddaje w podnajem na rzecz Podnajemcy część lokalu użytkowego położonego w Krakowie na I piętrze budynku usytuowanego przy ul. Szczepańskiej 1/ ul. Sławkowskiej 2 o łącznej powierzchni 196,12 m², na co składają się: sala klubowa o powierzchni 54,80 m², sala restauracyjna o powierzchni 86,32 m², pomieszczenia gospodarcze o powierzchni 55,00 m² oraz pomieszczenia sanitarne - z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Podnajmowany lokal gastronomiczny nie może być przedmiotem udostępnienia przez Podnajemcę podmiotom trzecim w jakiegokolwiek formie.
4. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu w ramach działalności prowadzonej przez Podnajemcę, pod warunkiem uzyskania koncesji w trybie prawem przewidzianym.
5. Podnajemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że ww. lokal utrzyma w stanie zdatnym do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt, bez dochodzenia od Wynajmującego zwrotu wydatkowanych na ten cel nakładów finansowych zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej rozwiązaniu (wygaśnięciu).
6. Wynajmujący oświadcza, że w lokalu Klubu Dziennikarza „Pod Gruszką” swoje statutowe siedziby posiadają stowarzyszenia dziennikarskie, a mianowicie Oddziały Krakowskie Stowarzyszenia Dziennikarzy Polskich i Stowarzyszenia Dziennikarzy Rzeczypospolitej Polskiej. Wymienione Stowarzyszenia są właścicielami części wyposażenia sali klubowej i sali restauracyjnej, a także Sali Gotyckiej. Wykaz przedmiotów należących do Stowarzyszeń stanowi załącznik nr ... do niniejszej umowy.

7. Podnajemca, z uwagi na układ wszystkich pomieszczeń Klubu Dziennikarza „Pod Gruszką” – wyraża zgodę na korzystanie z pomieszczeń sanitarnych (toalet) oraz na dojście do Sali Gotyckiej i pomieszczenia biurowego Wynajmującego przez pracowników Wynajmującego oraz uczestników Imprez organizowanych przez Wynajmującego.
8. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Podnajemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami. Wynajmujący nie ma obowiązku zawiadamiać Podnajemcy o terminie przeprowadzania kontroli w lokalu.
9. Koszty związane z poborem energii elektrycznej i wody, a także z użytkowaniem pojemników na śmieci na potrzeby działalności gastronomicznej pokrywa Podnajemca.
10. Podnajemca zobowiązany jest do zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia lokalu i utrzymania ochrony ubezpieczeniowej w okresie obowiązywania umowy w zakresie zdarzeń losowych (pożar, zalanie), a także skutków nieszczęśliwych wypadków. Podnajemca przedstawi Wynajmującemu kopię polisy ubezpieczeniowej w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy ubezpieczeniowej, w tym także przedłużenia ochrony na kolejny okres.

§ 2

1. Podnajemca będzie płacił Wynajmującemu, czynsz wg stawki czynszowej netto, tj. nie uwzględniającej podatku od towarów i usług, w wysokościza 1m² powierzchni lokalu (słownie złotych za 1 m².....), tj. za powierzchnię 196,12 m². Czynsz miesięczny wynosi..... (słownie złotych:.....).
2. Zapłata czynszu poczynając odroku następuje z góry, do 21 dnia każdego miesiąca na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego, na wskazane w tej fakturze konto bankowe.
3. Stawka czynszowa, określona w ust.1, będzie waloryzowana narastająco raz w roku począwszy od dnia 1 lutego danego roku, o roczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji. Stawka czynszowa netto może być również podwyższana w sposób wynikający z odrębnych regulacji prawnych obowiązujących w danym czasie w Gminie Miejskiej Kraków.
4. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 4, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak, do pisemnego powiadomienia Podnajemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.
5. Oprócz zapłaty czynszu, w terminie do dnia 21 każdego miesiąca (o dotrzymaniu terminu dokonania wpłaty decyduje data wpływu na rachunek Wynajmującego) Podnajemca tym samym terminie zobowiązany jest uiszczać Wynajmującemu:
 - 1) należność za energię elektryczną – według odczytów sublicznika, wskazującego zużycie energii dotyczące prowadzonej działalności,
 - 2) należność za wywóz śmieci – w wysokości opłaty należnej z tytułu wywozu odpadów komunalnych zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 250, z późn. zm.), w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miasta Krakowa i w sposób w niej określony,
 - 3) opłaty należne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków wg wskazań wodomierzy nr 5448980, nr 54489077 oraz nr 54489091 (legalizacja ważna do dnia 22.08.2019 r.) oraz nr 114674 będą rozliczane w sposób następujący:

- zaliczki miesięczne w wysokości 450, 00 zł netto na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego,
- rozliczenie faktycznego zużycia na podstawie odczytów wskazań wodomierzy dokonywanych na koniec 2019 r., a następnie po upływie kolejnych 6 miesięcy i faktury wystawionej przez Wynajmującego wskazującej różnicę pomiędzy wpłaconymi zaliczkami a należnością za faktyczne zużycie.

6. Koszty zużycia gazu pokrywa Podnajemca na podstawie umowy zawartej bezpośrednio z podmiotem koncesjonowanym, prowadzącym działalność w zakresie dostaw gazu.
7. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 6 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.
8. Zmiana stawek, i wysokości opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Podnajemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania.
9. Czynsz najmu oraz opłaty za świadczenia dodatkowe Podnajemca wpłacać będzie na konto Wynajmującego na numer rachunku bankowego podany przez Wynajmującego na fakturze.
10. Wynajmujący jest zobowiązany wystawić Podnajemcy, do dnia 7 każdego danego miesiąca, fakturę VAT.

§ 3

1. Wynajmujący tytułem zabezpieczenia umowy zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu płatnej w dniu podpisania niniejszej umowy.
2. Kaucja jest nieoprocentowana i przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu niniejszej Umowy. W wypadku pokrycia z kaucji roszczeń Wynajmującego w okresie umowy, Podnajemca zobowiązany jest do uzupełnienia wartości zabezpieczenia do wysokości kaucji określonej w ust. 1 powyżej.
3. O ile na dzień rozwiązania niniejszej umowy Wynajmującemu nie będą przysługiwać niezaspokojone roszczenia kaucja zostanie zwrócona Podnajemcy w terminie 14 dni od podpisania przez strony protokołu zdawczo – odbiorczego na dzień rozwiązania umowy.

§ 4

1. Prace remontowe i konserwatorskie mogą być prowadzone wyłącznie po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego oraz wszelkich prawem wymaganych zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów nadzoru budowlanego, w tym zezwolenia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. W przypadku wykonania przez Podnajemcę remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego, w tym bieżących remontów i napraw lokalu, Podnajemcy nie przysługuje roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot poniesionych nakładów z tego tytułu, zarówno w trakcie trwania stosunku najmu, jak i po jego ustaniu.
3. Strony niniejszej umowy ustalają, że Wynajmującemu przysługuje prawo zachowania ulepszeń lokalu dokonanych przez Podnajemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Podnajemcą.
4. Podnajemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego oraz wszelkich prawem wymaganych zgód i zezwoleń ze strony właściwych organów nadzoru budowlanego, w tym zezwolenia Małopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, do:

- 1) dokonywania, na własny koszt, bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym, a w szczególności:
 - a) malowania pomieszczeń,
 - b) naprawy tynków ścian i sufitów,
 - c) wykonywania napraw i bieżącej konserwacji urządzeń wewnątrz lokalu użytkowego oraz ich wymiany,
 - d) konserwacji i naprawy podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych,
 - e) naprawy i konserwacji ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w pomieszczeniach, w których są zamontowane,
 - f) konserwacji, naprawy i wymiany grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych, węglowych), podgrzewaczy wody, mis klozetowych, zlewów (zlewozmywaków, umywalek) wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, oraz innych urządzeń sanitarnych, w które jest wyposażony lokal użytkowy,
 - g) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych.
- 2) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 3) utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno - porządkowym określonym odrębnymi przepisami,
- 4) przestrzegania zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego.

§ 5

Podnajemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przestrzegać przepisy prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej i BHP, w szczególności Podnajemca zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy.

§ 6

1. Podnajemca oświadcza, że będzie prowadził działalność gastronomiczną w lokalu użytkowym, szczegółowo opisanym w § 1 ust.2 niniejszej umowy codziennie w godzinach od 7:00 do 2:00.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na organizowanie przez Podnajemcę - w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej – imprez zamkniętych, które mogą trwać dłużej niż do godziny 2:00, przy czym o fakcie organizacji takiej imprezy Podnajemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na miesiąc przed imprezą.
3. Wynajmujący, a także inne podmioty - za zgodą Wynajmującego - prowadzą w pomieszczeniach Klubu, nie objętych niniejszą umową, własną działalność, w tym działalność kulturalną, polegającą na organizowaniu imprez z udziałem publiczności (dalej „Imprezy”). Imprezy te organizowane są głównie w Sali Fontany. Strony zobowiązują się współpracować w dobrej wierze w celu wyeliminowania utrudnień w przebiegu poszczególnych imprez.
W szczególności, każda ze Stron Umowy zobowiązuje się planować własne imprezy z poszanowaniem interesów drugiej, uwzględniając w swoim terminarzu zadeklarowane plany drugiej Strony. Wynajmujący będzie prowadził terminarz imprez organizowanych przez Wynajmującego, a także inne podmioty działające na terenie Klubu, a także będzie informował Podnajemcę o organizowanych Imprezach z co najmniej dwutygodniowym wyprzedzeniem, a Podnajemca zobowiązany jest uwzględnić zgłoszone w tym trybie Imprezy."

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. 5 lat, a to od dniado dnia

2. Przed upływem okresu, o którym mowa w ust. 1, Umowa będzie mogła być rozwiązana bez podania przyczyny:
 - 1) przez Wynajmującego z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym złożone zostało oświadczenie o wypowiedzeniu,
 - 2) przez Podnajemcę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego, w którym złożone zostało oświadczenie o wypowiedzeniu,
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli ten:
 - 1) dopuszcza się opóźnienia w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi, liczonemu wraz z opłatami za świadczenia dodatkowe i należnymi odsetkami za opóźnienie,
 - 2) zmienił przeznaczenie podnajmowanego lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności,
 - 3) prowadzi w podnajmowanym lokalu użytkowym lub w jego części inną działalność niż określona w umowie podnajmu,
 - 4) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal użytkowy lub jego część bez zgody Podnajmującego,
 - 5) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników, o ile Podnajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Podnajemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych użytkowników,
 - 6) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu użytkowego,
 - 7) nie usuwa szkód powstałych z jego winy lub gdy utrzymuje lokal i jego otoczenie w nienależytym stanie sanitarno – porządkowym, albo nie przestrzega zasad współżycia społecznego oraz regulaminu porządku domowego,
 - 8) uruchomił w wynajętym lokalu użytkowym – bez zgody Wynajmującego - jedną z niżej wymienionych działalności:
 - punkt sprzedaży asortymentu erotycznego typu sex-shop, agencję towarzyską lub klub nocny typu go-go oferujący występy artystyczne w zakresie tańca erotycznego, striptizu, itp.,
 - w zakresie wypożyczania elektrycznych pojazdów trójkołowych napędzanych silnikiem elektrycznym,
 - w zakresie gier hazardowych bez wymaganego zezwolenia (koncesji), o którym mowa we właściwej ustawie o grach hazardowych, lub
 - wprowadził do sprzedaży w wynajmowanym lokalu użytkowym dopalacze i inne tego typu substancje pochodzenia naturalnego lub syntetycznego działające na ośrodkowy układ nerwowy w sposób zbliżony do działania substancji psychotropowych i odurzających oraz środki zastępcze nie będące żywnością (dopalacze i inne tego typu substancje),
 - 9) zainstalował na elewacji lub na częściach wspólnych nieruchomości bez zgody zarządcy/administradora budynku nośnik informacji wizualnej lub naruszył zapis § 8 uchwały Nr CXV/1547/10 Rady Miasta Krakowa z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie utworzenia parku kulturowego pod nazwą Park Kulturowy Stare Miasto.

4. Rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia w przypadkach określonych w ust.3 pkt 1, 2, 5, 6 i 7 może nastąpić dopiero po bezskutecznym, pisemnym wezwaniu Podnajemcy do uiszczenia należności lub do zaprzestania naruszeń i wyznaczeniu dodatkowego 14 dniowego terminu do uiszczenia należności lub usunięcia naruszeń, liczonego od dnia doręczenia wezwania Podnajemcy.

5. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę, z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia liczonego na koniec miesiąca kalendarzowego wyłącznie w wypadku utraty tytułu do korzystania i dysponowania lokalem użytkowym, o którym mowa w § 1 ust. 1 niniejszej umowy, w szczególności w wypadku wypowiedzenia przez Gminę Miejską Kraków umowy najmu tego lokalu użytkowego z dnia 10 lipca 2017 roku.

§ 8

1. Przy zachowaniu postanowień § 4 ust. 1 - 4 niniejszej umowy, Podnajemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Podnajmującemu lokal użytkowy w stanie technicznym wynikającym z treści umowy podnajmu, uwzględniającym poniesione nakłady związane z użytkowaniem przedmiotu najmu.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem niniejszej umowy, Podnajemca przekaze Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Podnajemcę, to Wynajmujący obciąży Podnajemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu użytkowego do stanu istniejącego w dniu zawarcia niniejszej umowy podnajmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu użytkowego będącego następstwem jego prawidłowego użytkowania. W takim przypadku Wynajmującemu przysługuje prawo pokrycia poniesionych strat z kaucji wpłaconej przez Podnajemcę.

§ 9

W przypadku konieczności umieszczenia nośnika informacji wizualnej w postaci szyldu, reklamy, tablicy, baneru, itp. na elewacji lub na innych częściach wspólnych nieruchomości, w której usytuowany jest lokal użytkowy będący przedmiotem niniejszej umowy, Podnajemca zobowiązany jest własnym kosztem i staraniem uzyskać zgodę Miejskiego/Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz zarządcy/administradora budynku wraz z ustaleniem warunków montażu nośnika informacji wizualnej oraz podpisać stosowną umowę na zajęcie powierzchni na wyżej wymieniony cel.

§ 10

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wyniknąć, w związku niniejszą umową, Strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 13

W okresie trwania stosunku najmu Podnajemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego miejsca zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym,

za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną z dniem drugiego awizowania.

§ 14

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

PODNAJEMCA:

.....
(data i podpis)

.....
(data i podpis)