

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - 1) Jest dzierżawcą nieruchomości zabudowanej wolnostojącym budynkiem byłej strzelnicy, parterowym z antresolą nad częścią środkową posiadającym konstrukcję drewniano – szkieletową oraz drewnianym budynkiem służbówki o pow. użytkowej 30 m², nie będącej obiektem zabytkowym.
 - 2) Powierzchnia zabudowy budynku strzelnicy wynosi 755,60 m², powierzchnia użytkowa budynku 1025,00 m², w tym powierzchnia piwnicy 350,00 m², a pow. parteru 675,00 m². Nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków jako zespół byłej strzelnicy garnizonowej pod numerem A-965, wybudowanej w latach 80 – tych XIX w.

Obiekt został poddany gruntowej modernizacji i w sierpniu 2017 r. uzyskał pozwolenie na użytkowanie. Budynek jest obiektem wpisanym do rejestru zabytków i wszelkie prace adaptacyjne w tym zamieszczanie tablic/banerów informacyjnych na budynku oraz ogrodzeniu musi być uzgodnione z Wynajmującym oraz Konserwatorem Zabytków.
- 3) Część obiektu będąca przedmiotem najmu składa się z pomieszczeń na prowadzenie działalności gastronomicznej o łącznej powierzchni **353,34 m²**, zwanych dalej Przedmiotem najmu, w tym:
 - a) na poziomie „0”: sala konsumpcyjna o powierzchni 205,10 m², przez którą prze chodzi korytarz komunikacyjny; oraz antresola o powierzchni 61 m²; zaplecze gastronomiczne o powierzchni 24,43 m²
 - b) na poziomie „-1” : magazyn kuchenny o powierzchni 15,95 m²; szatnia personelu kuchni o powierzchni 9,79 m²; magazyn kuchenny o powierzchni 4,73 m²; pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 3,51 m², WC pań o powierzchni 14,78 m²; WC panów o powierzchni 12,05 m² pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 2,00 m²
 - c) części wspólne znajdujące się na poziomie „0”: WC dla osób niepełnosprawnych o powierzchni 3,99 m², ciąg komunikacyjny o powierzchni ok 52,30 m², klatki schodowe o powierzchni 21,60 m²
 - d) części wspólne na poziomie „-1”: droga komunikacyjna o powierzchni ok. 24,34 m²
- 4) Wynajmujący dopuszcza w okresie letnim rozszerzenie Przedmiotu Najmu o przestrzeń poza budynkiem tj. w przylegającym do obiektu otoczeniu. Cena najmu tej przestrzeni zostanie ustalona z najemcą po zatwierdzeniu projektu tzw. ”ogródka gastronomicznego” w oparciu o cenę za m² wskazaną w ofercie.
- 5) Wyposażenie znajdujące się w budynku umożliwiające rozpoczęcie działalności gastronomicznej:
 - a) na poziomie parteru w środkowej części budynku znajduje się lada/bar restauracyjny z dwoma zlewozmywakami,
 - b) obok Sali restauracyjnej znajduje się pomieszczenie przeznaczone na zaplecze wyposażone w okap kuchenny,
 - c) na poziomie parteru przy zejściu na poziom piwnicy znajduje się winda towarowa,
 - d) źródło ogrzewania: ogrzewanie gazowe;
 - e) w budynku znajduje się klimatyzacja,
 - f) obiekt jest ogrodzony, istnieje możliwość wyznaczenia miejsc parkingowych dla gości restauracji.
2. Najemca oświadcza, że:
 - 1) zamierza wynająć od Wynajmującego Przedmiot Najmu opisany w § (ust. 1 IPU)
 - 2) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy, w szczególności dotyczące planowanej daty przekazania Przedmiotu Najmu, a także warunków wynajmu,
 - 3) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gastronomicznej,

[Podpis]

- 4) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy,
- 5) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej w Przedmiocie Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego;
- 6) od Najemcy oczekuje się prowadzenia działalności co najmniej w godzinach otwarcia Muzeum. Dopuszcza się otwarcie lokalu do 4 godzin od otwarcia Muzeum. Muzeum będzie otwarte dla publiczności od wtorku do piątku (w godzinach 11:00-18:00) od soboty do niedzieli (w godzinach 10:00-15:30)
3. Wynajmujący wynajmuje a Najemca obejmuje w najem Przedmiot Najmu, opisany w § ...(ust. 1 IPU).
4. Najemca ma prawo wykorzystywać Przedmiot Najmu na potrzeby działalności gastronomicznej. Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu określona wyżej nie jest dozwolona.
5. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru (który stanowić będzie załącznik do umowy). W protokole zdawczo-odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan Przedmiotu Najmu.
6. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu, w tym przeprowadzania jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego, za wyjątkiem prac adaptacyjnych wskazanych w Regulaminie postępowania (§ 3 ust. 5).
7. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do upływu dnia r.
8. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości zł netto za 1 m² najmowanej powierzchni (słownie: netto). Łączna należność miesięcznego czynszu z tytułu najmu wynosi ... zł netto x 353,34 m² + należny podatek VAT.
9. Wynajmujący jest upoważniony do wystawiania faktur z góry za miesięczne okresy rozliczeniowe, z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca. Pierwszy czynsz będzie naliczany od dnia wydania Przedmiotu Najmu i płatny będzie w terminie 10 dni, licząc od dnia wystawienia faktury. Każdy następny czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca.
10. Czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji na podstawie oficjalnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres ostatnich 12 miesięcy ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.
11. Zwaloryzowany czynsz będzie płatny w nowej wysokości począwszy od miesiąca następującego po miesiącu, w którym ogłoszono wskaźnik będący podstawą waloryzacji. Za okres od początku roku, w którym zgodnie z Umową ma być dokonana waloryzacja do miesiąca, w którym ogłoszono dany wskaźnik Najemca jest zobowiązany do zapłaty Wynajmującemu dodatkowego Czynszu w wysokości różnicy pomiędzy Czynszem w wysokości dotychczasowej a zwaloryzowanej. Wynajmujący wystawi Najemcy na powyższą różnicę dodatkową fakturę w pierwszym miesiącu następującym po miesiącu, w którym ogłoszono taki wskaźnik i będzie ona dostarczona Najemcy oraz płatna w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
12. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy przypadający w okresie niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu Czynsz o wartości obliczonej proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu objętych niniejszą umową.
13. Waloryzacja Czynszu, o której mowa w ust. 10 IPU nie wymaga zmiany Umowy.
14. Najemca zobowiązany jest do zabezpieczenia umowy w postaci kaucji gwarancyjnej. Na poczet kaucji zostanie zaliczone wadium wpłacone przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Regulaminu przetargu. Kaucja będzie zabezpieczać należyte wykonanie zobowiązań umownych

przez Najemcę, w tym m.in. płatności kar umownych i ewentualnych odszkodowań. Kaucja gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość.

15. W związku z wynajęciem Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do następujących świadczeń dodatkowych:

Media: woda, prąd rozliczane na podstawie zamontowanych na koszt Wynajmującego subliczników; gaz: rozliczane na podstawie faktycznego zużycia.

Najemca będzie partycypował w opłatach związanych ze sprzątaniem części wspólnych, ochroną obiektu w następującej wysokości:

Ochrona obiektu, wysokość opłaty zostanie z Najemcą po uzgodnieniu godzin otwarcia restauracji.

Sprzątanie powierzchni użytkowanych wspólnie: 1 000,00 zł netto

Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz odpadów i ponoszenia kosztów tego wywozu.

Muzeum wystawi na początku każdego miesiąca fakturę z czynszem i opłatami ryczałtowymi za sprzątanie i ochronę. A po otrzymaniu przez Muzeum faktury za prąd i wodę i po odczytaniu subliczników refakturowanie mediów i wystawienie drugiej faktury z terminem płatności 10 dni od daty wystawienia.

16. Kaucja gwarancyjna wynosić będzie równowartość dwumiesięcznej wysokości Czynszu, określonej w § ... (*ust. 8 IPU*) umowy. Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do uzupełnienia kaucji do kwoty stanowiącej aktualną dwumiesięczną wysokość Czynszu. Kaucja lub kwota pozostała po wykorzystaniu przez Wynajmującego części Kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych po spełnieniu się następujących warunków: (i) niniejsza Umowa wygasła lub została rozwiązana; (ii) Najemca nie ma wobec Wynajmującego żadnych zaległości w płatności Czynszu ani innych płatności na podstawie lub w związku z niniejszą Umową. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

17. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

- 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należytym porządku;
- 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód powstałych z jego winy,
- 3) przestrzegania zasad współżycia społecznego;
- 4) wyposażenia Przedmiotu Najmu w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie.

18. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.

19. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji Przedmiotu Najmu w całości lub w jego części, bez zgody Wynajmującego.

20. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:

- 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej Umowy za dwa miesięczne okresy płatności,
- 2) braku wpłaty kaucji w terminie wskazanym w niniejszej umowie,
- 3) zmiany przez Najemcę sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu bądź dokonania w nim przeróbek bez wcześniejszej zgody Wynajmującego,
- 4) rażącego lub powtarzającego się naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy i po upływie dwóch tygodni od daty bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszania odpowiednich postanowień i usunięcia skutków takich naruszeń,
- 5) prowadzenia przez Najemcę w Przedmiocie Najmu innej działalności niż określona niniejszą umową.



mla x

21. Każda ze stron może rozwiązać niniejszą umowę poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego wypowiedzenia umowy w terminie 3 miesięcy naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
22. W przypadkach określonych w ... (*ust. 21 IPU*) cała kwota kaucji i z góry zapłaconego czynszu oraz opłat za świadczenia, określone w § ... umowy pozostaje własnością Wynajmującego tytułem kary umownej, niezależnie od wszelkich innych należności lub odszkodowań należnych tytułem naprawienia szkód wynikających z działań Najemcy i z rozwiązania niniejszej Umowy.
23. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy przez Najemcę, w sposób wykraczający poza uregulowania niniejszej umowy, w tym na zasadach innych niż określone w ... (*ust. 22 IPU*), cała kwota kaucji pozostaje własnością Wynajmującego.
24. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub w terminie 3 dni od dnia rozwiązania Umowy i najpóźniej w tym dniu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawia się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.
25. Najemca obowiązany jest, w szczególności:
 - 1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z okresu najmu,
 - 2) posprzątać Przedmiot Najmu,
 - 3) dokonać obciążających go napraw.
26. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej umowy daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających usunięcie Najemcy z Przedmiotu Najmu.
27. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę po terminie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności:
 - 1) opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % wysokości czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,
 - 2) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § ... umowy (*ust. 15 IPU*), płatnych na podstawie faktury, w terminie 10 dni od daty jej wystawienia.
28. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.
29. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
30. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
31. Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwóch dla Wynajmującego, jednym dla Najemcy.