

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu w Krakowie pomiędzy:

Centrum Kultury "Dworek Białoprądnicki" ul. Papiernicza 2 w Krakowie, reprezentowanym przez Dyrektora Renatę Głowacką zwanym w umowie Wynajmującym,

a

.....
.....
.....

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem:

- a) lokal użytkowy stanowiący własność Gminy Miejskiej Kraków położony w Krakowie w budynku przy ul. Papierniczej 2 składający się z pomieszczeń o pow. 200 m². Lokal jest wyposażony w instalacje: wodną, kanalizacyjną, elektryczną, gazową, centralne ogrzewanie oraz wentylację mechaniczną zaplecza kuchennego, wg stanu technicznego określonego w protokole zdawczo – odbiorczym, stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.
- b) Wyznaczony teren o powierzchni ok. 270 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci restauracji zewnętrznej.
2. Najemca oświadcza, że posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w Przedmiocie Najmu działalności gospodarczej o charakterze restauracji.
3. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu i godzi się zawrzeć umowę najmu w takim stanie oraz, że w/w lokal przystosuje 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).
4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru. W protokole zdawczo-odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan przedmiotu najmu.
5. Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal na prowadzenie w nim restauracji. Najemca zobowiązuje się do rozpoczęcia działalności w obiekcie najmu najpóźniej od dnia
6. Najemca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości w sanitariatach, wejściach zewnętrznych do pomieszczeń piwnic, w najmowanej powierzchni zewnętrznej oraz altanie śmietnikowej. Z sanitariatów będzie korzystał również Wynajmujący w ramach organizacji własnych zadań.
7. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy wraz z aneksami.
8. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia swojej działalności oraz przeprowadzania wszelkich remontów i inwestycji bez uprzedniej zgody Najemcy, chociażby miały one negatywny wpływ na funkcjonowanie Najemcy.
9. Parking na terenie Wynajmującego jest jego własnością.
10. Parking nie stanowi przedmiotu najmu, dlatego Wynajmujący dopuszcza tylko i wyłącznie możliwość wjazdu dostawców Najemcy na czas wyładowania towaru. Wynajmujący nie zapewnia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów restauracji.

§ 2

W związku z wynajęciem lokalu, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do następujących świadczeń dodatkowych:

- dostarczenie energii elektrycznej – licznik nr 37870940
- dostarczenie wody – licznik nr 35370840, 58569471
- dostarczenie gazu – licznik nr 00564362

§ 3

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz najmu, na który składają się:

- czynsz w wysokości za 1 m² pow. lokalu (słownie: za 1 m²)
- opłaty za wywóz odpadów komunalnych według zasad i wysokości obowiązujących w Gminie Miejskiej Kraków

powiększony o podatek VAT.

2. Termin płatności czynszu brutto obowiązuje od dnia przekazania przedmiotu najmu.
3. Zapłata czynszu następuje z góry do 10 dnia miesiąca kalendarzowego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
4. Stawka czynszowa, określona w ust.1 oraz w ust.7, 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.
5. Zmiana wysokości stawki czynszowej, w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust.5, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Zmiana wysokości czynszu będzie dokonywana w formie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego o jego wysokości i terminie jej obowiązywania, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.
6. W przypadku zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług; jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy, za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy. Strony umowy zgodnie postanawiają, że w przypadku zmiany wysokości VAT w dacie wystawiania faktury, wysokość czynszu ulegnie proporcjonalnej zmianie niewymagającej zmiany treści umowy.
7. Za najem terenu określonego w § 1 pkt. 1b, Najemca zapłaci jednorazowo corocznie kwotęzł brutto nie później jednak, jak do końca miesiąca maja każdego roku kalendarzowego obowiązywania niniejszej umowy.
8. Oprócz zapłaty czynszu Najemca zobowiązany jest, na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego, uiszczać Wynajmującemu:
 - opłaty za energię elektryczną czynną i usługi dystrybucyjne - obciążenie na podstawie faktur dostawcy energii w wysokości określonej każdorazowo w fakturze;
 - opłaty za gaz i usługi dystrybucyjne - obciążenie na podstawie faktur dostawcy gazu;
 - opłaty należne z tytułu zużycia wody i odprowadzenia ścieków będą rozliczane proporcjonalnie do wskazań wodomierzy.
9. W przypadku wzrostu cen za świadczenia dodatkowe wymienione w ust. 8 Wynajmujący ma prawo dokonać zmiany wysokości stawek oraz wysokości opłat miesięcznych, wyliczonych w oparciu o ich nową wysokość.

10. Zmiana stawek i wysokości opłat za świadczenia dodatkowe, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. O zmianach tych Wynajmujący zawiadamia Najemcę na piśmie, podając termin ich obowiązywania, bez potrzeby sporządzania aneksu do umowy.
11. Zapłata czynszu oraz pozostałych opłat wraz z podatkiem VAT, będzie dokonywana na konto bankowe Wynajmującego wskazane na fakturach tj.: Bank Pekao SA nr: 62 1240 4722 1111 0000 4860 1867. Przy wpłatach należy podawać numer faktury oraz miesiąc, którego dotyczy płatność.
12. W przypadku braku zapłaty czynszu i innych opłat w terminie, Wynajmujący będzie naliczał ustawowe odsetki w transakcjach handlowych za okres opóźnienia.
13. Najemca wpłaci kwotę zabezpieczenia dochodzenia roszczeń w wysokości czynszu brutto za jeden miesiąc przed podpisaniem umowy.
14. O potrąceniu kwoty zabezpieczenia dochodzenia roszczeń Najemca będzie informowany przez Wynajmującego pisemnie.
15. Zwrot kwoty zabezpieczenia dochodzenia roszczeń nastąpi w terminie 7 dni od zakończenia umowy na konto wskazane przez Najemcę.
16. Kwota zabezpieczenia dochodzenia roszczeń może zostać pomniejszona w okresie trwania umowy najmu w przypadku nienależytej działalności Najemcy lub braku realizacji ze strony Najemcy postanowień umownych powodujących konieczność nakładów finansowych ze strony Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest każdorazowo do uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie prac remontowych lub ulepszenie w lokalu użytkowym oraz powierzchni zewnętrznej. Zgoda nie jest wymagana w przypadku wykonywania prac, o których mowa w ust 4.
2. W przypadku wykonania przez Najemcę remontu lub ulepszenia lokalu oraz powierzchni zewnętrznej, w tym bieżących remontów i napraw, Najemcy 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 Najemcę, bez obowiązku rozliczenia się z Najemcą.
4. Najemca zobowiązany jest na własny koszt, w czasie trwania umowy najmu, po uprzednim poinformowaniu o tym Organizatora do:
 - dokonywania bieżących remontów i napraw lokalu użytkowego niezbędnych do utrzymania go w należytym stanie technicznym;
 - usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych oraz instalacji kanalizacyjnej wewnętrznej;
 - usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy;
 - utrzymania lokalu użytkowego i jego najbliższego otoczenia w należytym stanie sanitarno – porządkowym określonym odrębnymi przepisami;
 - utrzymania lokalu zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - przeglądów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

§ 5

1. Najemca lokalu zobowiązany jest wyposażyć lokal w sprzęt przeciwpożarowy, stosownie do przepisów obowiązujących w tym względzie; uzyskać stosowne koncesje i zgody właściwych organów.
2. Najemca zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu, powierzchni bezpośrednio do niego przylegającej, sanitariatów oraz altany śmietnikowej w czystości i porządku zgodnie

- z przepisami porządkowymi obowiązującymi w obiektach Wynajmującego oraz do przechowywania towarów i opakowań w obrębie właściwych pomieszczeń.
3. Sankcje nałożone przez właściwe organy w razie naruszenia postanowień niniejszego paragrafu obciążają wyłącznie Najemcę.
 4. Najemca po uzyskaniu stosownego pozwolenia może sprzedawać alkohol tylko w obrębie przedmiotu najmu i zobowiązuje się do informowania klientów o zakazie przebywania z alkoholem poza tym terenem.
 5. Najemca obowiązuje zakaz umieszczania reklam producentów poza obszarem najmu lub w taki sposób, który mógłby świadczyć o działaniu reklamowym Wynajmującego.
 6. Najemca nie może w przedmiocie najmu określonym w § 1 pkt. 1 b umieszczać żadnych nośników multimedialnych, a w szczególności telewizorów i projektorów.
 7. Najemca korzystając okazjonalnie za zgodą Wynajmującego z innych pomieszczeń i sprzętu Wynajmującego jest zobowiązany do ich zwrotu w stanie nie pogorszonym. Wszelkie modyfikacje w pomieszczeniach muszą być wcześniej ustalone z Wynajmującym.
 8. Najemca może postawić obiekt – konstrukcję na terenie najmowanej powierzchni zewnętrznej (w miejscu dotychczasowego obiektu) tylko i wyłącznie po akceptacji wyglądu przez Wynajmującego, zgody Miejskiego Konserwatora Zabytków oraz innych wymaganych prawem zgód. W przypadku odmowy postawienia obiektu, Wynajmującemu nie przysługują żadne roszczenia.
 9. Najemca jest zobowiązany do ustalenia ilości i częstotliwości odbioru odpadów komunalnych z Wynajmującym.
 10. Najemca jest zobowiązany do zapewnienia odbioru zużytego oleju.

§ 6

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. na okres od r. – z możliwością przedłużenia.
2. Umowa zawarta na czas oznaczony:
 - a) wygasa z upływem okresu, na który została zawarta;
 - b) zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego z przyczyn określonych w ust.3
 - c) może zostać rozwiązana za porozumieniem stron w każdym czasie.
3. Umowa zawarta na czas wymieniony w § 6 ust.1 zostaje wypowiedziana przez Wynajmującego, bez zachowania okresu wypowiedzenia i bez uprzedniego upomnienia, jeżeli Najemca:
 - 1) nie przyjął do stosowania: stawki czynszowej najmu netto zwaloryzowanej w sposób określony w §3 ust.4 i 5 umowy, i/lub opłat za świadczenia dodatkowe zmienionych wg zasad określonych w §3 ust.6, 9 i 10;
 - 2) dopuszcza się zwłoki w zapłacie należności, określonych umową, co powoduje zaległości równe co najmniej dwumiesięcznemu czynszowi;
 - 3) zmienił przeznaczenie lokalu użytkowego lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności;
 - 4) prowadzi w lokalu użytkowym inną działalność niż określona w umowie najmu;
 - 5) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania cały lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego;
 - 6) wykroczył w sposób rażący przeciwko postanowieniom porządku domowego, lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych najemców, o ile Wynajmujący, przynajmniej jeden raz upomniał Najemcę, że rażąco naruszył on postanowienia porządku domowego lub czyni uciążliwym korzystanie z lokali przez innych Najemców;

- 7) bez zgody Wynajmującego dokonał remontu lub ulepszenia lokalu, z wyjątkiem prac określonych w §4 ust.4;
 - 8) nie uzyskał zgody Wynajmującego, o której mowa w §4 ust.1;
 - 9) nie wykonuje w lokalu napraw, o których mowa w §4 ust.4, o ile Wynajmujący powiadomił Najemcę, że stwierdził fakt niewykonywania przez niego tych napraw;
 - 10) zawarł w składanych oświadczeniach dane niezgodne ze stanem faktycznym i niezgodność ta została stwierdzona przez Wynajmującego.
4. W przypadku jednostronnego odstąpienia przez Najemcę od umowy, zawartej na czas oznaczony, zobowiązany jest on do zapłaty kary umownej w wysokości 3 miesięcznego czynszu brutto.
 5. W przypadku wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy, z którejkolwiek przyczyny wymienionej w §6 ust.3 pkt 1-10, Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Wynajmującym, opróżnić wynajmowany lokal z osób i rzeczy, a następnie przekazać go za protokołem zdawczo-odbiorczym w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego.
 6. Nieprzekazanie lokalu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w terminie, o którym mowa w ust. 5 daje Wynajmującemu, prawo do podjęcia działań umożliwiających eksmisję z lokalu.
 7. Jeżeli pomimo podjęcia działań, o których mowa w ust. 6 dotychczasowy Najemca – bez zgody Wynajmującego – nadal korzysta z lokalu, zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności w wysokości określonej jednostronnie przez Wynajmującego:
 - a) opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 200 % czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,
 - b) opłaty za świadczenia dodatkowe na podstawie faktury VAT płatnej w terminie 7 dni od daty jej wystawienia.
 8. Przepisu ust. 7 nie stosuje się do dotychczasowego Najemcy, który po wygaśnięciu terminu obowiązywania umowy nadal zajmuje lokal użytkowy i w stosunku do którego Wynajmujący odstępuje od żądania wydania lokalu. Za korzystanie w takiej sytuacji z przedmiotowego lokalu, użytkownik zobowiązany jest do uiszczania w terminie wskazanym w fakturze VAT, wystawionej na koniec danego miesiąca kalendarzowego:
 - a) opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości 100% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania pisemnej umowy najmu,
 - b) opłat za świadczenia dodatkowe.

§ 7

1. Przy zachowaniu postanowień §4 ust. 1-4 niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się przekazać za protokołem zdawczo-odbiorczym Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym w terminie 14 dni od dnia zakończenia umowy.
2. Jeżeli w związku z rozwiązaniem, wygaśnięciem lub wypowiedzeniem umowy najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu lokal użytkowy w stanie innym niż określa to ust.1 i zostanie to potwierdzone w protokole zdawczo – odbiorczym, nawet niepodpisanym przez Najemcę, to Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami poniesionymi na przywrócenie lokalu do stanu istniejącego w dniu zawarcia umowy najmu, przy uwzględnieniu zużycia lokalu będącego następstwem jego prawidłowego używania.

§ 8

1. Za przejęte w najem pomieszczenia, środki trwałe i wyposażenie stanowiące własność Wynajmującego Najemca będzie ponosić odpowiedzialność na zasadach określonych w Kodeksie cywilnym. Najemca umożliwi i weźmie udział w inwentaryzacjach przeprowadzanych przez Wynajmującego w ustalonych przez niego terminach.
2. Najemca zobowiązany jest oznakować własne środki trwałe i wyposażenie, znajdujące się w lokalu stanowiącym przedmiot umowy.

3. Przez cały okres trwania umowy Najemca zobowiązuje się posiadać ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu działalności gospodarczej prowadzonej w przedmiocie najmu. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody wyrządzone osobom trzecim, a związane z najmem.
4. Odpowiedzialność za zgodne z normami i skuteczne zabezpieczenie przeciwpożarowe przedmiotu najmu oraz za prowadzenie działalności zgodnie z przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż., a także za uzyskiwanie wymaganych w tym względzie zezwoleń, przeprowadzenie szkoleń pracowników zatrudnionych do realizacji przeznaczenia umowy spoczywa na Najemcy.
5. W przypadku konieczności wezwania przez Wynajmującego grupy interwencyjnej na skutek zakłócenia porządku, Najemca jest zobowiązany pokryć koszty interwencji w wysokości stawki obowiązującej w firmie ochroniarskiej świadczącej usługi na rzecz Wynajmującego.
6. Wszystkie opłaty związane z prowadzeniem swojej działalności Najemca opłaca we własnym imieniu i zakresie.

§ 9

Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnego aneksu do umowy, skutecznego po podpisaniu przez obie Strony z zastrzeżeniem §3 ust. 6 i 10.

§ 10

W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego oraz postanowienia zawarte w Konkursie pisemnym na najem lokalu użytkowego, które stanowią integralną część przedmiotowej Umowy.

§ 11

Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego niniejszą umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 12

1. Najemca oświadcza, że adresem do wszelkich doręczeń z niniejszej umowy jest: i że wszelkie doręczenia dokonane na ten adres traktować będzie, jako skutecznie dostarczone.
2. W okresie trwania stosunku najmu Najemca zobowiązany jest informować Wynajmującego na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby.
3. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję dwukrotnie wysłaną na ostatni adres listem poleconym, za potwierdzeniem odbioru i nieodebraną, uważa się za prawidłowo doręczoną.

§ 13

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, w tym dwóch dla Wynajmującego i jednym dla Najemcy.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY