

W związku z wpłynięciem zapytań do zaproszenia na NAJEM LOKALU WRAZ Z TERENEM PRZYLEGLYM Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ poniżej przedstawiam pytania wraz z odpowiedziami:

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO
PROPOZYCJA Z PYTANAMI**

zawarta w Kielcach, w dniu r. pomiędzy:

Kieleckim Centrum Kultury, 25-334 Kielce, Plac Moniuszki 2b, NIP 657-10-08-363, REGON 290021833, reprezentowanym przez Augustynę Nowacką, Dyrektora Naczelnego, zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM, a:

reprezentowanym przez:

zwanym dalej NAJEMCĄ,

W wyniku rozstrzygnięcia konkursu na wynajęcie przedmiotowego lokalu użytkowego wraz z terenem przynależnym, którego skutkiem dokonano wyboru oferty Najemcy, Strony postanawiają zawrzeć umowę o treści:

§1.

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z umową użyczenia z dnia 23.04.2003 r. zawartą pomiędzy Gminą Kielce wraz z aneksami, a Kieleckim Centrum Kultury, objął w użyczenie budynek przy Placu Moniuszki 2B i jest dysponentem lokalu przeznaczanego do wynajęcia niniejszą umową.

2. Przedmiotem umowy jest wynajem pomieszczeń wraz z urządzeniami przeznaczonymi do obsługi tych pomieszczeń wg wykazu stanowiącego załącznik do niniejszej umowy o powierzchni łącznej 230 m², położonego w budynku Kieleckiego Centrum Kultury w Kielcach, Plac Moniuszki 2B z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, tj. restauracji lub kawiarni, wyposażonego w instalacje techniczne:

2.1. elektryczną,

2.2. wody zimnej i kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i wentylacji,

wraz z terenem przynależnym o pow. 200 m² z przeznaczeniem na prowadzenie „ogródka letniego” w okresie od 15 kwietnia do 15 października każdego roku obowiązywania umowy.

3. W lokalu, będącym przedmiotem umowy, Wynajmujący zapewnia przez cały okres obowiązywania umowy:

3.1. zaopatrzenie w zimną wodę i odprowadzenie ścieków,

3.2. zaopatrzenie w energię elektryczną,

3.3. zaopatrzenie w energię ciepłą.

4. W najętym lokalu Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną, tj. kawiarnię lub restaurację oraz, na pisemne **żądanie** Wynajmującego, odpłatną obsługę bufetu małej i dużej sceny KCK w trakcie trwania imprez.

CHCIAŁBYM TO UŚCIŚLIĆ – CZY SĄ JAKIEŚ STAWKI?

Odp. Odpłatna obsługa bufetu będzie realizowana na pisemne żądanie Wynajmującego. Kwestie odpłatności będą realizowane na bieżąco, w zależności od rodzaju oferowanego asortymentu. Stawki będą ustalane indywidualnie w ramach określonego zapotrzebowania.

5. Prowadzenie „ogródka letniego” w okresie od 15 kwietnia do 15 października może odbywać się wyłącznie przy zastosowaniu standardu obsługi wykluczającego używanie naczyń i sztuczków jednorazowych. Lokalizacja powierzchni ogródka oraz akceptacja aranżacji jest zatwierdzana każdorazowo przez Wynajmującego, po jej

uprzednim przedstawieniu w formie pisemnej lub elektronicznej wraz z zaproponowaną oprawą muzyczną, tj. rodzajem muzyki korespondującym z profilem działalności instytucji kultury.

6. Termin przekazania pomieszczeń objętych najmem ustala się na dzień

Z czynności przekazania zostanie sporządzony protokół podpisany przy udziale przedstawicieli obu stron.

7. Okres najmu pomieszczeń wynosi 60 miesięcy od daty przekazania określonej w §1 ust.6, tj. do dnia

BRAKUJE ZAPISU CO DALEJ? JEST TO DLA MNIE O TYLE ISTOTNE, GDYŻ PRZY DZISIEJSZYM CHWIEJNYM RYNKU HORECA, ZBUDOWANIE SILNEJ MARKI TRWA DUŻO, DŁUŻEJ NIŻ NP. 3 LATA TEMU, W ZWIĄZKU Z TYM DŁUŻEJ TAKŻE TRWA ZWROT INWESTYCJI JAKO TAKIEJ, ORAZ INWESTYCJI. NP. W MARKETING. 5 LAT TO DOSYĆ KRÓTKO.

PROponuję aby w przypadku bezspornego przebiegu umowy- po jej zakończeniu najemca ma prawo pierwszeństwa w przystąpieniu do konkursu a jego oferta będzie premiowana dodatkowymi punktami?

LUB: UMOWA ZOSTAJE PRZEDŁUŻONA NA CZAS NIEOKREŚLONY Z NP.: 6 MIESIĘCZNYM OKRESEM WYPOWIEDZENIA?

Odp. Przed upływem okresu 5 letniego strony mogą złożyć oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy w terminie nie krótszym niż 6 miesięcy przed upływem obowiązywania umowy, jeżeli strony nie złożą stosownych oświadczeń, to umowa automatycznie zmienia się na umowę na czas nieokreślony, z możliwością 6 miesięcznego wypowiedzenia.

8. Po zakończeniu okresu najmu Najemca przekaze Wynajmującemu w całości przedmiot umowy wraz z poniesionymi nakładami

NALEŻY UŚCIŚLIĆ Z JAKIMI NAKŁADAMI? NALEŻY PRZYJAĆ IŻ MOGĄ BYĆ TO TYLKO NAKŁADY W MATERIE BUDYNKU. WSZELKIE RUCHOMOŚCI ZAŚ POZOSTAJĄ WŁASNOŚCIĄ NAJEMCY, KTÓRY JE ZABIERA, CHYBA, ŻE STRONY ZDECYDUJĄ INACZEJ ODPOWIEDNIĄ UMOWĄ.

Wszelkie nakłady przechodzą na własność wynajmującego bez możliwości ich rozliczenia.

Odp. Wynajmujący ma na myśli wyłącznie nakłady w materię budynku, pozostałe urządzenia ruchome są własnością Najemcy.

Z czynności przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przy udziale przedstawicieli obu stron. Jeżeli najemca nie wywiąże się z obowiązku wydania przedmiotu umowy Wynajmujący ma prawo do kary umownej w wysokości 100 000 zł niezależnie od wynagrodzenia, o którym mowa w § 4 ust. 4.

9. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, nie ponosi jednak odpowiedzialności za naturalne zużycie lokalu będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.

10. Najemca nie może organizować w lokalu imprez mających charakter dyskoteki, wesela ani oddawać w najem lokalu, osobom trzecim, celem organizacji takich i podobnych imprez.

CHCIAŁBYM USCIŚLIĆ – GDYŻ W ZAMIERZENIU JEST ORGANIZACJA IMPREZ TYPU VOCAL LIVE, GDZIE MOGĄ OSOBY TAŃCZYĆ.

Odp. Wynajmujący nie wyraża zgody na organizację w najmowanym lokalu dyskoteki, natomiast możliwa jest organizacja „potańcówek” czy wieczorków tanecznych, pod warunkiem, że imprezy te nie będą kolidowały z charakterem instytucji oraz nie będą zakłócały realizacji wydarzeń w Kieleckim Centrum Kultury.

11. Najemca nie może ustawiać w lokalu maszyn do gier, maszyn do gier hazardowych i wszelkiego rodzaju urządzeń, maszyn, zabawek związanych z hazardem.

12. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy (niezależnie od przyczyny jej rozwiązania) nakłady i ulepszenia wykonane przez Najemcę przechodzą nieodpłatnie na rzecz Wynajmującego.

W MATERIE BUDYNKU – PRZYKŁAD: ULEPSZENIEM JEST KLIMATYZACJA, O ILE PRZEWODY MOGĄ ZOSTAĆ O TYLE SAME URZĄDZENIA SA WŁASNOŚCIĄ NAJEMCY.

Odp. Według Wynajmującego ulepszeniem są wszelkie nakłady poniesione przez Najemcę, które są trwale związane z konstrukcją, a ich demontaż powoduje zniszczenia w obiekcie.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz wg stawki zł/m² netto, tj. łącznie za powierzchnię 230 m² w kwocie zł netto plus obowiązujący podatek VAT, do 15 dnia każdego miesiąca.

2. Z tytułu najmu powierzchni placu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w okresie od 15 kwietnia do 15 października do 15 dnia miesiąca każdego roku obowiązywania umowy wg stawki zł/m² netto, tj. łącznie za powierzchnię 200,0 m² w kwocie zł netto plus obowiązujący podatek VAT.

TU PROPONUJE ZMIANĘ NA ROZLICZENIE MIESIĘCZNE – ZGDONE Z OKRESEM – CZYLI ½ MSC TO ½ OPLATY. NIE CAŁOŚCIOWO OKRESOWE.

NIE ZAWSZE SIĘ DA I NIE ZAWSZE JEST SENS ROZKŁADAĆ OGRÓDEK 15 KWIETNIA I TRZYMAĆ DO 15 PAŹDZIERNIKA.

Odp. Wynajmujący wyraża zgodę na powyższą zmianę.

3. Niezależnie od czynszu Najemca zapłaci Wynajmującemu podatek od nieruchomości odpowiedni do powierzchni najmowanych pomieszczeń oraz podatek gruntowy odpowiedni do powierzchni placu w okresie ich użytkowania w postaci dwunastu rat odpowiadających 1/12 części przypadającego podatku rocznego liczonego z dokładnością do pełnych złotych zgodnie z obowiązującymi stawkami, wynikającymi z uchwały Rady Miejskiej w Kielcach. Płatność rat ustala się do 15 dnia miesiąca.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy o podatkach i opłatach lokalnych – podatnikami podatku od nieruchomości są osoby fizyczne, osoby prawne, jednostki organizacyjne, w tym spółki nieposiadające osobowości prawnej, będące:

- 1) właścicielami nieruchomości lub obiektów budowlanych,
- 2) użytkownikami wieczystymi gruntów.

Faktycznie zatem podatek od nieruchomości obciąża właściciela gruntu (użytkownika wieczystego). Trzeba jednak wskazać, że zgodnie z art. 6 ust. 7 ustawy – podatek od nieruchomości na rok podatkowy od osób fizycznych ustala w drodze decyzji organ podatkowy właściwy ze względu na miejsce położenia przedmiotów opodatkowania. Podatek jest płatny w ratach proporcjonalnych do czasu trwania obowiązku podatkowego, w terminach: do dnia 15 marca, 15 maja, 15 września i 15 listopada roku podatkowego. W konsekwencji to właściciel nieruchomości, a nie najemca, otrzymuje decyzję podatkową w zakresie podatku od nieruchomości i to on jest zobowiązany dokonać wpłaty podatku do urzędu miasta (gminy). Podatnikiem jest właściciel.

JA NIE MOGĘ BYĆ PŁATNIKIEM TEGO PODATKU. NIE WRZUCE GO W KOSZTA FIRMY.

TAK MOGĘ BYĆ NIM OBCIĄŻANY, ALE ROZUMIEM, ŻE WÓWCZAS DODATKOWO DOLICZONY ZOSTANIE PODATEK VAT 23%? CZYLI WIEKSZE KOSZTA.

Odp. Koszt związany z utrzymaniem nieruchomości, jakim jest podatek od nieruchomości, na podstawie art. 29a ust. 1 ustawy, jest należnością bezpośrednio związaną z odpłatnym świadczeniem usługi najmu/dzierżawy.

Przedmiotem opodatkowania podatkiem od towarów i usług jest więc usługa najmu/dzierżawy nieruchomości, a podatek od nieruchomości stanowi element cenotwórczy tej usługi i pozostaje w bezpośrednim związku z przedmiotem umów najmu/dzierżawy, stanowiąc część świadczonej usługi zasadniczej. Usługa ta podlega opodatkowaniu podatkiem VAT według zasad (stawek) właściwych tej usłudze, tj. w przypadku usług najmu/dzierżawy lokali użytkowych stawką podatku w wysokości 23% zgodnie z art. 41 ust. 1 w związku z art. 146aa pkt 1 ustawy o VAT.

Niezależnie od tego, czy zwracana wydierżawiającemu przez dzierżawcę kwota podatku od nieruchomości została włączona do czynszu i stanowi jego element kalkulacyjny, czy jest wyodrębniona z czynszu, zawsze jest należnością obciążającą dzierżawcę, wynikającą z odpłatnego świadczenia usługi dzierżawy.

UCHWAŁA NR LIII/1037/2021 RADY MIASTA KIELCE

PAR. 1 PKT. 2.B- działalność gastronomiczna 12,5 m²= 230x12,5=2875 + 23%= 3536 brutto/ 12= 294,69 msc/brutto

PAR. 1 PKT. 1.A- grunty 0,91 m²= 200x091=182 + 23%= 223,86 brutto rocznie

ZAPYTANIE CZY DOBRZE TO WYLICZYŁEM?

Odp. Prawidłowe wyliczenie: $230 \text{ m}^2 \times 12,25 \text{ zł} = 2.817,50 + \text{VAT } 23\% = 3.465,53 \text{ zł}$, tj. 288,79 zł brutto za 1 m-c.

4. Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczał comiesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe wg obciążeń wynikających z otrzymanych przez Wynajmującego faktur od dostawców:

4.1. centralne ogrzewanie – rozliczane będzie proporcjonalnie do udziału wynajmowanej powierzchni do łącznej powierzchni KCK z uwzględnieniem opłat stałych.

STAWKI NA DZIEŃ PODPISANIA UMOWY

Odp. W skład opłaty wchodzi następujące składowe (aktualne na dzień 15.03.2022 r.):

Mies. rata opł. za zam. moc cieplną – 8574,10 zł netto / 1 MW

Opłata za ciepło – 41,17 zł netto/1 GJ

Mies. rata opł. st. za us. przesył. – 1433,95 zł netto/ 1MW

Opłata zmienna za usł. przesyłowe – 7,21 zł netto/ 1GJ

Mies. rata opł. st. za us. prz. KSM – 6,47 zł netto/ 1GJ

4.2. energia elektryczna – rozliczana będzie wg wskazań podlicznika zamontowanego na potrzeby lokalu typ z uwzględnieniem opłat stałych,

STAWKI NA DZIEŃ PODPISANIA UMOWY

Odp. PGE Dystrybucja S. A. (aktualne na dzień 15.03.2022 r.)- 0,32 zł netto/kWh

PGE OBRÓT S. A. (aktualne na dzień 15.03.2022 r.)- 0,42 zł netto/kWh oraz 0,43 zł netto/kWh

4.3. doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków rozliczane będzie na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego na potrzeby lokalu.

STAWKI NA DZIEŃ PODPISANIA UMOWY

Odp. Stawka za doprowadzenie wody – 3,94 zł netto/1 m³

Stawka za odprowadzenie ścieków – 5,75 zł netto/1 m³

4.4. opłaty targowe z tytułu prowadzenia ogródka letniego wg stawek określonych w uchwale Rady Miasta

BARDZO WAŻNE – W KTÓREJ STREFIE JEST KCK? I JAKA TO JEST STAWKA?

UCHWAŁA RM Z 2015r. TEGO NIE OKREŚLA. OKREŚLA TYLKO KCK JAKO INKASENTA NA TERENACH DO NIEGO PRZYNALEŻNYCH.

JEŻELI JEST TO 0,25zł czy 0,50zł, za m2 za dzień to jest realne aby tak dobrać metry ogródka, aby miało to finansowy sens, jeżeli jednak jest to 1zł za m2 za dzień tak jak w umowach z MZD o zajęciu pasa RD, i jest konieczność wzięcia 200m2 to koszt sezonu wynosił będzie ok. 36 000zł a to kolosalnie dużo, i chciałbym w związku z tym zapytać o to czym jest czynsz za ogródek dla KCK?

Gdyż umowa w tej formie określa 2 opłaty za ogródek.

Odp. Zgodnie z obowiązującymi przepisami opłacie targowej nie podlega sprzedaż dokonywana w budynkach lub ich częściach, w związku z tym jeżeli na terenie ogródka letniego nie będzie stoiska kasowego i nie będzie tam prowadzona sprzedaż, to Wynajmujący nie będzie pobierał opłaty targowej. W przeciwnym przypadku Wynajmujący naliczy stawkę zgodną z Uchwałą Rady Miasta Kielce w strefie III.

5. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie podpisać umowy na wywóz nieczystości.

WAŻNE- UMOWA MUSI OKREŚLAĆ W KTÓRYM MIEJSCU WYJAMUJĄCY ZABEZPIECZYŁ DLA NAJEMCY PRZESTRZEŃ NA KOSZE NA NIECZYSTOŚCI.

Odp. Wynajmujący przewidział teren przy stacji trafo na miejsce składowania kontenerów na nieczystości.

5. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie podpisać umowy na wywóz nieczystości. Wynajmujący przewidział składowanie koszy na śmieci na terenie wewnętrznym, przy stacji trafo.

6. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat Najemca zapłaci odsetki w wysokości ustawowej.

7. Umowę na ochronę i ubezpieczenie przedmiotu najmu Najemca zawiera indywidualnie i pokrywa koszty wynikające z tego tytułu.

8. Najemca w okresie maksymalnie 5 miesięcy od podpisania umowy zobowiązany jest zaadaptować lokal i rozpocząć prowadzenie działalności. Do momentu uruchomienia lokalu (nie dłużej niż w okresie 5 miesięcy) Najemca będzie uiszczal 50% czynszu wskazanego w ofercie, natomiast wszystkie pozostałe opłaty zgodnie z zawartą umową będą w pełnej wysokości, po tym czasie, Wynajmujący będzie obciążał Najemcę pełną kwotą czynszu.

PROponuję IŻ W OKRESIE ARANŻACJI, JEDNAK NIE WIĘCEJ NIŻ 3 MIESIĄCE OD DATY PRZEKAZANIA LOKALU, NAJEMCA POKRYWA OPŁATY EKSPLOATACYJNE WYNIKAJĄCE Z UMOWY LECZ NIE CZYNSZ. PO 3 MIESIĄCACH 100% CZYNSZU.

ZE WZGLĘDÓW FINANSOWYCH JEST TO UCZCIWE. INWESTUJĘ NIE ZARABIAM, NIE PŁACĘ. LOKAL ZACZYNA DZIAŁAĆ I ZACZYNAJEMY WSPÓLNMNIE ZARABIAĆ.

Odp. Wynajmujący wyraża zgodę na zmianę zapisu: W okresie aranżacji, jednak nie więcej niż 3 miesiące od daty przekazania lokalu, Najemca pokrywa opłaty eksploatacyjne wynikające z umowy. Po 3 miesiącach Najemca zobowiązany jest do uiszczania 100% czynszu.

§3.

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury sprzedaży obejmujące należny czynsz i opłaty dodatkowe.

2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Najemcy bezpośrednio do prowadzonego lokalu przy Placu Moniuszki 2B.

3. Określony w §2 ust. 1 i 2 czynsz podlega corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia indeksacji o wskaźnik średnioroczny wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalony przez Prezesa GUS. O zmianie stawek czynszu z tego tytułu Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki oraz początkową datę jej obowiązywania. Pierwsza indeksacja czynszu nastąpi 01.01.2023 r. **INDEKSACJA NASTĘPUJE PÓŹNIEJ.**

Odp. Waloryzacja następuje zazwyczaj w terminie do 15 stycznia, natomiast Wynajmujący będzie dokonywał zmian stawek ze skutkiem na dzień 01 stycznia.

4. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe określone w §2 ust. 4 podlega zmianom w przypadku zmiany cen u dostawców.

5. Zmiany w wysokości czynszu i opłat, o których mowa w ust. 3 i 4 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

§4

1. Czynsz wymieniony w §2 ust. 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry w terminie do dnia 25 każdego miesiąca na wskazany rachunek Kieleckiego Centrum Kultury. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.

2. Miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe /§2 ust. 4/ Najemca będzie regulował z dołu za dany miesiąc na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.

3. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

4. W przypadku korzystania z lokalu po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu, bez tytułu prawnego, wynagrodzenie stanowiące czterokrotność dotychczasowego czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w §2 ust. 3 i 4 z zachowaniem prawa do indeksacji.

§5

1. Najemcę obciążają nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a w szczególności:

1.1. malowanie ścian,

1.2. uzupełnianie i naprawa okładzin ceramicznych ścian i podłóg,

1.3. bieżące naprawy instalacji wod.-kan., c.o., elektrycznej i wentylacji,

1.4. okresowe badania, pomiary i przeglądy instalacji wod.-kan., c.o., elektrycznej i wentylacji.

2. Wszelkie nakłady związane z organizacją „ogródka letniego” obciążają Najemcę.

3. Ekspozowanie reklam audiowizualnych oraz reklam korporacyjnych na terenie **lokalu**, ogródka letniego lub powierzchni wspólnych budynku wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

PROponuje WYKRESLIC Z TEGO SŁOWO LOKAL. NA REKLAMY W LOKALU MA WPŁYW NAJEMCA. ZAKAZ EKSPONOWANIA REKLAM ALKOHOLOWYCH OKRESŁA USTAWA O

WYCHOWANIU W TRZEŻWOŚCI, KTÓRA DOPUSZCZA JEDNAKOWOŻ LOGO PARTNERA (ALC) NP.: NA PARASOLACH. OKRESLA TO TAKŻE UCHWAŁA RM Z 15 GRUDNIA 2021R.

Odp. Wynajmujący zmienia zapis na: Eksponowanie reklam audiowizualnych oraz reklam korporacyjnych na terenie ogródka letniego lub powierzchni wspólnych budynku wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

4. Najemca jest zobowiązany zachować właściwe warunki higieniczno-sanitarne na terenie najmu oraz powierzchni wspólnych oraz przestrzegać przepisów bhp oraz p.poż obowiązujących dla instytucji kultury, w tym zakazu palenia.

§6

1. Bez zgody Wynajmującego lokal nie może być oddany stronie trzeciej w bezpłatne używanie ani podnajem tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

2. Wszelkie zobowiązania Najemcy związane z przedmiotem najmu mogą być zaciągane wyłącznie na czas nie przekraczający okresu najmu określonego w umowie. Wszelkie zobowiązania zaciągnięte przez Najemcę, związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, obciążają go do czasu ich wygaśnięcia nawet po zakończeniu najmu i przekazaniu lokalu Wynajmującemu.

§7

1. **Najemca w terminie 7 dni od daty podpisania umowy przedłoży sporządzone w formie aktu notarialnego oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji sądowej z art.777, §3, pkt 4 Kodeksu postępowania cywilnego w zakresie obowiązku opuszczenia i wydania najętego lokalu w terminie 14 dni od daty zakończenia umowy oraz zawierającego zobowiązanie do wydania lokalu wynajmującemu w terminie 14 dni od dnia zakończenia najmu oraz zapłaty zaległości z tytułu czynszu najmu do wysokości 30 000 PLN, a w przypadku nie wykonania tego zobowiązania poddaje się egzekucji w trybie przepisów KPC. Koszty oświadczenia ponosi Najemca. Niezłożenie oświadczenia będzie podstawą do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.**

2. **Najemca, najpóźniej w dniu podpisania umowy, zobowiązany jest do wpłaty na konto Wynajmującego kwoty 20 000 zł brutto, w celu zabezpieczenia należytego wykonania umowy (kaucja gwarancyjna).**

DO NEGOCJACJI

a) **W związku z wcześniejszym zapytaniem co dalej? Forma przedłużenia umowy.**

b) **Oświadczenie tak, z uściśleniem warunków jak w umowie po poprawkach.**

c) **Biorąc pod uwagę iż Najemca przystępuje do inwestycji i będzie czynił nakłady finansowe, oraz PRZY DZISIEJSZEJ INFLACJI zamrożenie 30 000pln. mija się ekonomicznie z celem.**

Proponuję Weksel In Blanco, potwierdzony notarialnie. W przypadku umowy na czas określony, jest wręcz korzystniejszy dla Wynajmującego.

Odp. Wynajmujący podtrzymuje zapis wskazany w projekcie umowy oraz dodaje ustęp 5 do paragrafu 7.

3. Kwota kaucji zostanie zwrócona Najemcy po zakończeniu obowiązywania umowy, w przypadku, gdy najemca nie posiada zaległości w stosunku do Wynajmującego z tytułu zaległych należności czynszowych oraz odszkodowań wynikających z zawartej umowy.

4. W przypadku, gdy Najemca nie ureguje bieżących należności, Wynajmujący pokryje zaległości z wpłaconego przez Najemcę zabezpieczenia.

5. **Najemca po otrzymaniu informacji o uregulowaniu należności z kaucji gwarancyjnej zobowiązany jest, w terminie 7 dni od otrzymania informacji od Wynajmującego, do wpłacenia pobranej kwoty, w przypadku braku uzupełnienia kaucji Wynajmujący może w trybie natychmiastowym wypowiedzieć umowę.**

§8

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:

1.1. niewykonania zobowiązania, o którym mowa w §7, ust. 1,

1.2. samowolnej przebudowy lokalu przez Najemcę,

1.3. zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,

1.4. rażącego braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu, w szczególności o stan sanitarny lokalu i terenu przynależnego wraz z istniejącą zielenią,

- 1.5. odmowy przyjęcia czynszu lub opłat zwiększonych w sposób wynikający z zapisów niniejszej umowy,
- 1.6. zaległości w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych o jakich mowa w §2 umowy za dwa okresy płatności w trybie natychmiastowym,
- 1.7. oddania przedmiotu najmu w podnajem lub osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- 1.8. zamieszczania bez uzgodnienia **reklam audiowizualnych i innych na terenie lokalu,**
O REKLAMACH W LOKALU DECYDUJE NAJEMCA oraz partnerzy CZASAMI WARUNKIEM KONTRAKTU NP. Z BROWAREM JEST OKRESLONA ILOŚĆ I MIEJSCE REKLAM. NIKT NIE CHCE ROBIĆ Z LOKALU TIME SQUARE, NIEMNIEJ W ZWIĄZKU Z DUŻĄ CZĘŚCIĄ PRZESZKLONĄ, NEONY W LOKALU BĘDĄ WIDOCZNE NA ZEWNĄTRZ. NIEMNIEJ, NIE BĘDĄ WIESZANE NA SZYBACH, BO NIE MOGĄ BYĆ WIESZANE.

Odp. Wynajmujący dokonał zmiany poprzez wykreślenie wyrazu lokalu,

tj. 1.8. zamieszczania bez uzgodnienia reklam audiowizualnych i innych na terenie lokalu, ogródka letniego lub powierzchni wspólnych budynku

ogródka letniego lub powierzchni wspólnych budynku

- 1.9. zakłócania porządku i norm zachowania stosownych do miejsca jakim jest Kieleckie Centrum Kultury.

§9

Strony obowiązują się do podjęcia rozmów w celu negocjacji warunków współpracy w następujących przypadkach:

1. przerwy w dostawie mediów powstałych z winy Wynajmującego, powodujące wstrzymanie pracy lokalu,
2. wprowadzenia w kraju ograniczeń w działalności podmiotów gastronomicznych.

PROPOZYCJA: W PRZYPADKU ZAMKNIĘCIA DZIAŁALNOŚCI Z PRZYCZYN WPROWADZENIA W KRAJU PEŁNYCH OGRANICZEŃ NAJEMCA NIE PONOSI KOSZTÓW CZYN SZU, A JEDYNYNIE KOSZTA OPŁAT LICZNIKOWYCH I PODATKOWYCH WYNIKAJĄCYCH Z UMOWY. (CHYBA, ŻE OPŁATY PODATKOWE BĘDĄ ZNIESIONE DECYZJĄ PREZYDENTA LUB RM) JEŻELI NAJEMCA ZDECYDUJE SIĘ NA DZIAŁALNOŚĆ TYLKO „W DOWOZIE” OPŁATA CZYN SZOWA 50%.

To powszechna praktyka w całej Polsce i w Kielcach.

Odp. Wynajmujący pozostawia zapis bez zmian. Wszelkie obniżki czynszu będą możliwe na zasadach określonych w Zarządzeniu Dyrektora.

§10

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, określony w §1, pkt 7.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę przed upływem czasu jej trwania w przypadkach, o jakich mowa w §8 umowy.
3. Zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów powstałych na tle wykonywania umowy jest sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

Załączniki do umowy:

1. Akt notarialny
2. Oferta Wykonawcy

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

UWAGI INNE:

Brak punktu o zabezpieczeniu Najemcy w przypadku wypowiedzenia umowy ze strony Wynajmującego bez podania przyczyny, a w przypadku bezspornego trwania umowy.

PROPOZYCJA: Jeżeli w umowie mowa o karze 100 000zł w stronę Najemcy, taka sama kara w stronę Wynajmującego. Tak, kara w stronę Najemcy tyczy się nie wydania lokalu, niemniej z osobistego doświadczenia wiem, iż tylko takie kary są wstanie opóźnić np.: decyzje urzędowe o konieczności opuszczenia lokalu. Tak miałem w przypadku lokalu Karczma Hulaj Dusza. Pomimo umowy na czas określony, decyzją GDDKiA - UM Kielce, nakazał Polmozbyt Kielce wypowiedzenie umowy. Kara 500 000zł. Zdołała opóźnić tą decyzję o czas pozwalający, choćby na sprzedaż ruchomości.

Odp. Wynajmujący nie przewiduje takiej możliwości wypowiedzenia umowy bez podania przyczyny. Powody rozwiązania umowy są szczegółowo wskazane w paragrafie 8 umowy.

Brak punktu zabezpieczającego najemcę w zakresie całodobowej dostępności do urządzeń zapewniających prawidłowe działanie lokalu. (np.: centrala wentylacyjna). Chciałbym to określić. Awaryjne często pojawiają się w najmniej odpowiednim momencie, a lokal gastronomiczny zazwyczaj działa w godzinach wieczornych czy późno wieczornych. Potrzebne jest zapewnienie o możliwości dostępu do urządzeń znajdujących się na terenie KCK.

Odp. W przypadku jakichkolwiek awarii w godzinach wieczornych lub nocnych Wynajmujący wskaże osobę do kontaktu, która będzie odpowiedzialna za udostępnienie Najemcy miejsc, w których będą się znajdowały urządzenia. Należy mieć na uwadze fakt, że Wynajmujący prowadzi działalność kulturalną, a pracownicy, w przypadku odbywających się wydarzeń, pracują również w godzinach wieczornych, a nawet nocnych.

Brak punktu o możliwości (i wskazaniu miejsca) na stworzenie instalacji klimatyzacyjnej.

Odp. Oczywiście jest fakt, że Wynajmujący wyraża zgodę na montaż urządzeń niezbędnych do prowadzenia działalności w lokalu. Wszelkie pytania związane z montażem urządzeń oraz miejscem przeznaczonym na ich umieszczenie będą na bieżąco rozwiązywane na etapie przygotowawczym.

Brak punktu określającego w jakich godzinach Najemca może prowadzić prace instalacyjne przy udziale nadzoru Wynajmującego.

Odp. Prace w lokalu mogą się odbywać przez całą dobę, pod warunkiem, że nie będą kolidować z prowadzoną w budynku działalnością kulturalną. Wynajmujący nie wymaga, by podczas tych prac w sposób ciągły był nadzór Wynajmującego. W pozostałych przypadkach istnieje możliwość indywidualnego określenia potrzeb w celu dostosowania grafików pracowników.

Brak punktu o nieodpłatnej możliwości zamieszczenia szyldu reklamowego nad drzwiami wejściowymi.

Odp. Oczywiście jest fakt zainstalowania nad drzwiami wejściowym do lokalu szyldu z nazwą lokalu.

Brak punktu zapewniającego Najemcę o wyrażeniu zgody na handel alkoholem Koncesja A/B/C.

Odp. Kwestia koncesji na alkohol leży po stronie Najemcy.

Ponadto informuję, że w związku z wprowadzonymi zmianami, termin składania ofert zostaje przesunięty na dzień 31 marca 2022 r. do godz. 10:00

Otwarcie ofert odbędzie się w dniu 31 marca 2022 r. godz. 10:30 w siedzibie KCK.

KIELECKIE CENTRUM KULTURY
25-334 Kielce, Plac Stanisława Moniuszki 2 B
tel. sekretariat 41 36-76-702, fax 41 36-76-910
NIP 657-10-08-363, REGON 290021833
„A”

DYREKTOR NACZELNY
Augustyna Nowacka