

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

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:

1.
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 przeznaczonego 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.

5. Prowadzenie „ogródka letniego” w okresie od 15 kwietnia do 15 października może odbywać się wyłącznie przy zastosowaniu standardu obsługi wykluczającego używanie naczyń i sztućców 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 dzieńr. 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 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 przekaże Wynajmującemu w całości przedmiot umowy wraz z poniesionymi nakładami. 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.

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.

§2.

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 z góry za każdy miesiąc, 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. Opłata ta będzie naliczana zgodnie z okresem, w którym ogródek letni będzie otwarty.

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.

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.

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

- 4.3. doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków rozliczane będzie na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego na potrzeby lokalu.
- 4.4. opłaty targowe z tytułu prowadzenia ogródka letniego wg stawek określonych w uchwale Rady Miasta.
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. 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.
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 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).
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 ureguluje bieżących należności, Wynajmujący pokryje zaległości z wpłaconego przez Najemcę zabezpieczenia.
5. 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.

§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,
- 1.7. oddania przedmiotu najmu w podnajem lub osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
- 1.8. zamieszczania bez uzgodnienia reklam audiowizualnych i innych na terenie 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.

§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: