

UMOWA NAJMU Nr
na lokal użytkowy
usytuowany w nieruchomości przy ul. Zamkowej 97 w budynku Pałacu w Baranowicach
w Żorach

zawarta roku, z mocą obowiązującą od 01.10.2023 roku

pomiędzy:

MIEJSKIM OŚRODKIEM KULTURY w Żorach z siedzibą w : 44 – 240 Żory ul. Dolne Przedmieście 1;
NIP: 651-00-09-658 w imieniu którego działa Stanisław Ratajczyk – Dyrektor MOK , zwany w treści umowy „WYNAJMUJĄCYM”

a

.....
zwanym dalej „NAJEMCĄ”

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem lokal użytkowy z wyposażeniem - wykaz wyposażenia lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Lokal użytkowy położony w Żorach przy ul. Zamkowej 97, w budynku Pałacu w Baranowicach wpisanego do rejestru zabytków pod nr A/1072/22 na działalność gastronomiczno – handlowo – usługową o łącznej powierzchni 194,10 m² składający się z :

1 Archiwum podręczne	4,02 m ²
2 Magazyn zasobów	3,27 m ²
3 Komunikacja	4,45 m ²
4 Szatnia personelu	10,11 m ²
5 Przedśionek izolacyjny	1,35 m ²
6 Kabina ustępowa	1,92 m ²
7 Magazyn podręczny	3,78 m ²
8 Kuchnia	21,85 m ²
9 Zmywalnia naczyń stołowych	6,03 m ²
10 Rozdzielnia kelnerska	4,42 m ²
11 Magazyn urządzeń chłodniczych	2,87 m ²
12 Komunikacja	9,87 m ²
13 Obieralnia warzyw i dezynfekcja jaj	5,12 m ²
14 Magazyn ogólnospożywczy	9,25 m ²
15, 16 Gastronomia (Bar)	32,62 m ²
17 Gastronomia	39,52 m ²
18 Ogród zimowy	33,65 m ²

2. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu i wyposażenia, które zostało szczegółowo

wyspecyfikowane w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, zgodnie z jego przeznaczeniem.

3. Lokal użytkowy wyposażony jest w następujące instalacje: instalację gazową, instalację centralnego ogrzewania (gaz), mechaniczną instalację wentylacyjną nawiewno-wywiewną, instalację elektryczną, sanitariat, monitoring i alarm (w części wspólnej) instalację klimatyzacyjną w postaci splitów, dostęp do w.c. dla osób korzystających z Restauracji.

4. Najemca przed przejęciem lokalu zapoznał się ze stanem technicznym przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń i nie zgłasza z tego tytułu żadnych zastrzeżeń. Stan techniczny przedmiotu najmu został szczegółowo określony w protokole zdawczo – odbiorczym oraz w dokumentacji zdjęciowej.

5. Najemca oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod kątem spełniania wszelkich wymogów dla swojej deklarowanej w ust.1 niniejszego paragrafu umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do najmowanego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

6. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu.

7. Najemca zobowiązuje się do utrzymania przedmiotu najmu w należyтым stanie technicznym oraz do zdania go Wynajmującemu po zakończeniu trwania okresu najmu w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.

8. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt Najemca.

9. Najemca zobowiązany jest do każdorazowego powiadomienia Wynajmującego o awarii sprzętu, który jest na wyposażeniu najmowanego lokalu.

10. Najemca zobowiązany jest przez cały okres obowiązywania umowy do posiadania ważnej polisy ubezpieczeniowej w zakresie prowadzonej działalności z tytułu odpowiedzialności cywilnej (deliktowej i kontraktowej). Wartość polisy nie może być niższa niż 300.000 zł.

11. Przed zawarciem umowy Najemca przedłoży Wynajmującemu ważną polisę ubezpieczeniową w wymaganym zakresie wraz z potwierdzeniem jej opłacenia. W przypadku opłaty rozłożonej na raty Najemca w toku obowiązywania umowy zobowiązany jest do przedłożenia Wynajmującemu potwierdzenia płatności kolejnych rat. W przypadku utraty ważności polisy w trakcie realizacji umowy Najemca przedłoży Wynajmującemu nową polisę wraz z dowodem jej opłacenia.

12. Najemca zobowiązany jest do informowania Wynajmującego o wszelkich zmianach treści zawartej umowy ubezpieczenia, o której mowa w ust. 10, w terminie 5 dni roboczych od dnia ich wejścia w życie.

13. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych we własnym zakresie z odbiorcą nieczystości z obowiązkiem dostarczenia kopii umowy Wynajmującemu.

14. Najemca oświadcza, że jest wytwarzającym i posiadaczem powstałych w trakcie realizacji Umowy odpadów oraz zobowiązuje się do usuwania wszelkich odpadów powstałych w toku realizacji niniejszej umowy, w tym w szczególności resztek pokarmów, odpadów, opakowań, wkładów, pozostałości po środkach czystości, środków czystości, których termin przydatności upłynął, z uwzględnieniem przepisów ustawy o odpadach, przyjmując na siebie pełną odpowiedzialność za gospodarowanie ewentualnymi odpadami powstałymi w związku lub przy okazji wykonywania Umowy. W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku Wynajmujący jest uprawniony do wykonania tych czynności na koszt i ryzyko Wykonawcy bez odrębnego upoważnienia sądowego.

15. Wynajmujący dopuszcza możliwość czasowego najmu innych pomieszczeń w budynku Pałacu w Baranowicach z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno – handlowo – usługową, na wniosek

Najemcy, na podstawie odrębnych umów oraz zgodnie z aktualnym cennikiem Wynajmującego.

16. Najemca będzie miał prawo do najmu terenu przylegającego do budynku Pałacu pod ustawienie sezonowego ogródka gastronomicznego. Najem odbędzie się na podstawie odrębnej umowy zgodnie z obowiązującym cennikiem u Wynajmującego.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia miesięcznie należności, składającej się z:

1.1 Czyszu najmu podstawowego w wysokości :

a) zł/m² x 194,10 m² tj.: zł netto

b) 1/12 kwoty podatku od nieruchomości

c) Ogółem wysokość czynszu podstawowego wynosi zł netto + podatek od nieruchomości + podatek VAT według obowiązujących stawek podatkowych.

1.2 Wartość najmu określona w ust. 1.1.c) płatna będzie w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury na konto Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach nr 71 1050 1676 1000 0004 0269 7502 ING Banku Śląskim oddział Żory.

1.3 Czynsz określony w ust. 1.1.a) podlegać będzie waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonym w Monitorze Polskim w formie Komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego 1 raz w roku (wskaźnikiem rocznym za rok poprzedni) - począwszy od miesiąca następnego po ukazaniu się ww. komunikatu. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi w roku 2024.

1.2. Opłata za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków, naliczana będzie według faktycznego zużycia na podstawie odczytu podliczników wody i obowiązujących cen u dostawcy. Faktura za zużycie wody i odprowadzenia ścieków będą wystawiane na ostatni dzień m-ca, którego dotyczy zużycie, płatna w terminie 14 dni od jej wystawienia.

1.2.1 Opłata za ciepłą wodę naliczana będzie według podlicznika c.w. w lokalu w oparciu o zużycie 1m³ zimnej wody i odprowadzanie ścieków oraz koszt podgrzania 1m³ z.w.

Faktura za zużycie ciepłej wody wraz z jej podgrzaniem będzie wystawiane na ostatni dzień m-ca, którego dotyczy zużycie, płatna w terminie 14 dni od jej wystawienia.

1.3. Opłata za gaz do celów ogrzewania pomieszczeń obejmująca:

- Opłatę zmienną w okresie ogrzewania lokalu proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni grzewczej, według cen określonych przez Dostawcę

1.3.1. Opłata za gaz do celów urządzeń kuchennych obejmująca:

- Opłatę naliczaną w oparciu o wskazania podlicznika i cen obowiązujących u Dostawcy

1.3.2. Opłata za gaz do celów wytworzenia ciepła w urządzeniach wentylacji mechanicznej obejmująca:

- Opłatę naliczaną w oparciu o wskazania podliczników na urządzeniach i cen obowiązujących u Dostawcy

1.3.3. Opłata stała za gaz, obejmująca:

- Opłatę stałą naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, według cen określonych przez Dostawcę

Opłaty za zużycie gazu oraz opłaty stałe zmieniane będą w przypadku zmiany cen przez Dostawcę.

Wynajmujący zobowiązuje się w imieniu Najemcy pokrywać koszty za paliwo gazowe, oraz opłaty stałe, a następnie będzie refakturował ww. koszty po otrzymaniu faktury od Dostawcy. Najemca ureguluje fakturę w ciągu 14 dni od dnia jej wystawienia.

1.4. Opłata za energię elektryczną za korzystanie z gniazd, oświetlenia, wentylacji, klimatyzacji,

obejmującej:

- Opłatę za zużycie energii elektrycznej naliczanej wg wskazań podlicznika energii elektrycznej według cen określonych przez Dostawcę
- Opłatę stałą naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni , według cen określonych przez Dostawcę

Opłaty za zużycie energii elektrycznej oraz opłaty stałe zmieniane będą w przypadku zmiany cen przez Dostawcę.

Wynajmujący zobowiązuje się w imieniu Najemcy pokrywać koszty za energię elektryczną, oraz opłaty stałe, a następnie będzie refakturował ww. koszty po otrzymaniu faktury od Dostawcy. Najemca ureguluje fakturę w ciągu 14 dni od dnia jej wystawienia.

2. W dniu podpisania umowy Najemca zobligowany jest do wpłaty kaucji w wysokości 3 krotnego czynszu w wysokości określonej w § 2, ust. 1. 1, pkt a).

3. Do opłat związanych z przedmiotem umowy naliczany będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów dotyczących niniejszego podatku.

4. Naliczenie czynszu nastąpi z **dniem 01.10.2023 roku**.

5. Nieterminowe uregulowanie płatności spowoduje naliczenie przez Wynajmującego ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.

6. Najemca jest zobowiązany do zapłaty czynszu zastrzeżonego w niniejszej umowie przez cały okres jej obowiązywania, bez względu na faktyczne korzystanie z przedmiotu najmu lub inne przeszkody.

§ 3

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony, tj. **do dnia 31.08.2033 roku**.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.

3. W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu stanie się niezbędny do realizacji jego zadań statutowych.

5. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy najmu na koniec miesiąca, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4

W przypadku wystąpienia okoliczności niezależnych od Wynajmującego, a dotyczących ewentualnego przeprowadzenia prac konserwatorskich w pomieszczeniach Restauracji, Najemca zobowiązany będzie do udostępnienia tych pomieszczeń. Prace powyższe spowodować mogą konieczność zamknięcia restauracji. W takim przypadku Wynajmujący obciąży Najemcę kosztami czynszu proporcjonalnie do faktycznego okresu prowadzonej działalności w lokalu.

§ 5

1. Najemca oświadcza, iż nie będzie przeprowadzał żadnych prac we własnym zakresie w lokalu z uwagi na fakt, iż obiekt jest wpisany do rejestru zabytków co skutkuje koniecznością uzyskania zgody Wojewódzkiego Śląskiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie jakichkolwiek zmian w strukturze budynku.

2. Umieszczanie wszelkich reklam i tablic informacyjnych wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, utrzymania czystości i porządku wewnątrz obiektu oraz dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu, każdorazowo w porozumieniu z Wynajmującym.
2. Najemca zobowiązany jest do dbania o czystość w sanitariatach oraz holach na terenie obiektu w przypadku nieobecności pracowników Wynajmującego na terenie Pałacu.
3. Najemca zobowiązuje się do bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wadach i awariach stwierdzonych w lokalu i do udostępnienia lokalu w celu ich usunięcia. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego tytułu.
4. Najemca ma obowiązek przestrzegania obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i posiadać w tym zakresie wiedzę udokumentowaną właściwym zaświadczeniem.
5. Najemca ma obowiązek zapoznać zatrudnionych przez siebie pracowników z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego dla budynku przy ul. Zamkowej 97 w Żorach, która znajduje się w siedzibie Wynajmującego. Najemca ma obowiązek dostarczyć do Wynajmującego w terminie 3 dni od podpisania niniejszej umowy oświadczenie, że zapoznał się jak i swoich pracowników z instrukcją bezpieczeństwa pożarowego. Druk oświadczenia znajduje się w siedzibie Wynajmującego.

§ 7

1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący nie odpowiada materialnie za wyposażenie lokalu będące własnością Najemcy.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal i wyposażenie w stanie nie gorszym niż wynikający z naturalnego zużycia.
3. Sposób wykonania prac remontowych związanych z opróżnieniem lokalu, zostanie ustalona z Wynajmującym.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym i pozostawienia lokalu w stanie wymagającym remontu, Wynajmujący wykona remont na koszt Najemcy.
5. Przy opróżnieniu lokalu przez Najemcę, Wynajmujący dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu na podstawie dokumentacji zdjęciowej. Z dokonanych ustaleń sporządzony zostanie protokół zdawczy służący do ostatecznego rozliczenia.

§ 8

1. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku gdy Najemca odda całość lub część lokalu osobie trzeciej, Wynajmujący może bez uprzedniego upomnienia wypowiedzieć umowę najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Najemca bez dodatkowych wezwań jest zobowiązany w trybie natychmiastowym wydać Wynajmującemu przedmiot umowy najmu.

§ 9

1. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

2. Strony umowy są obowiązane informować się nawzajem na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku korespondencję wysłaną na ostatni adres listem poleconym i nieodebraną uważa się za doręczoną.

§ 10

Wynajmujący (Miejski Ośrodek Kultury) jest podatnikiem podatku VAT.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Żorach.

§ 13

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY