

Załącznik nr 1 do zapytania ofertowego na najem pomieszczeń w budynku przy ul. Prusickiej 12 w Trzebnicy.

WZÓR

Umowa najmu lokalu użytkowego

Zawarta dnia 2023 r. w Trzebnicy , pomiędzy:
Gminnym Centrum Kultury i Sztuki z siedzibą ul. Prusicka 12, 55-100 Trzebnica,
NIP 915-15-91-363,
reprezentowanym przez:
Janusza Panczerza – p. o. dyrektora,
Marzenę Świrk – główną księgową
zwanym w dalszej części „Wynajmującym”
a
[.....] zwanym w dalszej części „Najemcą”
Zwanymi dalej łącznie „Stronami”

Przedmiot umowy

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje do używania lokal użytkowy oraz do współużytkowania chodnik przed lokalem (znajdujący się na całej szerokości lokalu), znajdujący się na poziomie 0 w budynku Gminnego Centrum Kultury i Sztuki, ul. Prusicka 12, 55-100 Trzebnica, zwany dalej „Kawiarnią”. Dla nieruchomości, na której znajdują się ww. pomieszczenia, Sąd Rejonowy w Trzebnicy prowadzi księgę wieczystą nr WR1W/00052472/8. Powierzchnia pomieszczeń będących przedmiotem najmu wynosi 246,66 m², składają się na nie: sala główna, bar, zmywalnia, zaplecze gospodarcze, zaplecze kuchenne, „kącik dla dzieci”, magazynek, toalety męska i damska, obydwie przystosowane dla osób niepełnosprawnych, dodatkowo w damskiej toalecie znajduje się przewijak. Pomieszczenia znajdują się w budynku użytkowym, czterokondygnacyjnym (przyziemie, parter, piętro, poddasze). Rodzaj konstrukcji budynku – tradycyjna.

Instalacja elektryczna, wodno-kanalizacyjna, system ogrzewania kocioł gazowy kondensacyjny. Regulacja i wykorzystanie ciepła: ogrzewanie wodne z grzejnikami.

Wejście do pomieszczeń znajduje się od ulicy Olszewskiego, można się do niego dostać również przez schody prowadzące z kasy Kina Polonia od strony ul. Prusickiej.

Wymagany rodzaj działalności w przedmiocie najmu - **działalność główna: mała gastronomia, kawiarnia. Dodatkowo prowadzenie działalności uzupełniającej galerii sztuki lub innej działalności artystycznej, edukacyjnej.** Działalność uzupełniająca może jedynie służyć działalności głównej i nie może mieć charakteru dominującego.

2. Strony zobowiązują się wykonywać niniejszą umowę zgodnie z jej treścią i celem, a także zgodnie z treścią zapytania ofertowego (dalej zwanego „Zapytaniem”), na podstawie którego została wybrana oferta. Zapytanie oraz oferta, która została wybrana jako najkorzystniejsza (dalej zwana „Ofertą”) są integralną częścią umowy.

3. Najemca jest zobowiązany do wyposażenia w niezbędny mu do prowadzenia Kawiarni sprzęt we własnym zakresie i na własny koszt. W celu zapewnienia zgodności z identyfikacją wizualną oraz projektem wnętrz stosowaną przez Wynajmującego w budynku, w którym mieści się Kawiarnia, najemca wyposaży Kawiarnię i tworzy jej aranżację po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym.

§ 2.

Wynajmujący oświadcza, że korzysta z budynku przy ul. Prusickiej 12 na podstawie prawa własności do lokalu nr księgi wieczystej nr WR1W/00052472/8.

§ 3.

Wyposażenie Kawiarni określone zostanie w Protokole przekazania sporządzonym przez Strony w terminie 3 dni od dnia podpisania niniejszej Umowy, który stanowi Załącznik nr 2 do niniejszej Umowy. Wartość przejętego wyposażenia strony ustalają na kwotę, od której Najemca zobowiązany będzie opłacać co miesiąc kwotę..... za użytkowanie.

§ 4.

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony do dnia r.

Obowiązki Stron

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się do:

1.1 złożenia w terminie 21 dni od dnia otwarcia ofert:

- a) zaświadczenia z Urzędu Skarbowego o niezaleganiu ze zobowiązaniami podatkowymi lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
- b) zaświadczenia z ZUS/KRUS o niezaleganiu w opłacaniu składek lub o uregulowanym sposobie zapłaty zaległości, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem,
- c) zaświadczenia o niezaleganiu z podatkami i opłatami lokalnymi wobec Gminy Trzebnica, opatrzonego datą nie wcześniejszą niż trzy miesiące przed jego złożeniem, lub oświadczenia, iż nie był i nie jest zobowiązany do uiszczania należności z tytułu podatków i opłat lokalnych wobec Gminy Trzebnica,
- d) przypadku oferentów nie prowadzących działalności gospodarczej w dacie składania oferty - wydruku z CEIDG (Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej) wraz z oświadczeniem oferenta o zgodności zawartych w nim informacji ze stanem faktycznym na dzień złożenia,
- e) w przypadku oferentów (osób fizycznych) zamierzających wspólnie prowadzić działalność w przedmiocie najmu – kopię umowy spółki cywilnej. UWAGA: W przypadku osób fizycznych działających lub zamierzających działać w formie spółki cywilnej należy uwzględnić zaświadczenia dotyczące wszystkich osób fizycznych indywidualnie oraz spółki, o ile została zawiązana,

1.2 pozyskania przed rozpoczęciem działalności w Kawiarni wszelkich wymaganych prawem pozwoleń, badań i koncesji oraz przedłożenia ich do wglądu Wynajmującemu, co najmniej na dzień przed planowanym rozpoczęciem działalności;

1.3 uruchomienia działalności w Kawiarni nie później niż 2023 r.

c. prowadzenia działalności w sposób ciągły, w ten sposób, że Kawiarnia będzie otwarta **codziennie przynajmniej w godzinach od 14.00-22.00, z zastrzeżeniem dni grania kina Polonia 3D trwającego dłużej niż do 22:00, kiedy to Kawiarnia powinna być otwarta przynajmniej jedną godzinę po jego zakończeniu, oraz w trakcie realizowanych przez Wynajmującego innych wydarzeń, mogących się odbywać poza ww. godzinami.** O planowanych wydarzeniach Wynajmujący będzie powiadamiać Najemcę w drodze mailowej z odpowiednim wyprzedzeniem;

1.4 zapewnienia personelu niezbędnego do nieprzerwanego funkcjonowania Kawiarni;

1.5 prowadzenia, niezbędnych w okresie najmu, prac remontowych i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego, po uprzednim poinformowaniu Wynajmującego o takiej konieczności, bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów;

1.6 wykorzystywania wynajmowanej powierzchni użytkowej wyłącznie w celu prowadzenia **kawiarni lub klubo-kawiarni, małej gastronomii. Dopuszczalne prowadzenie jako działalności uzupełniającej galerii sztuki lub innej działalności artystycznej, edukacyjnej,** zgodnie z treścią niniejszej Umowy oraz Zapytania. Prowadzenie działalności innej niż określona

w zdaniu poprzednim wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności;

1.7 opłacania czynszu w wysokości i terminie określonym w niniejszej Umowie;

1.8 aranżacji i wyposażenia pomieszczeń na własną rzecz i koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów (wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności).

1.9 zakupu niezbędnego do prowadzenia działalności wyposażenia we własnym zakresie i na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.

1.10 zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w Kawiarni i obszarach przyległych, w szczególności w pomieszczeniach i powierzchniach współużytkowanych z Wynajmującym;

1.11 **prowadzenia działalności w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności Wynajmującego (w tym nie organizowania koncertów w trakcie wydarzeń odbywających się na Sali kinowej bez uprzedniej zgody Wynajmującego)**

1.12 zapewnienia realizacji koncepcji zgodnie z ogólną koncepcją współpracy załączoną do Oferty;

1.13 zawarcia we własnym zakresie umowy na wywóz odpadków – w terminie do 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu, najemca przekaze Wynajmującemu kopię zawartej umowy na wywóz odpadków;

1.14 posiadania przez cały okres najmu polisy ubezpieczeniowej lub innego dokumentu ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności. Najemca zobowiązany jest do posiadania ubezpieczenia przez okres wykonywania umowy i przedkładania dokumentu potwierdzającego fakt zawarcia umowy ubezpieczenia Wynajmującemu na każde jego wezwanie. W przypadku, gdy okres obowiązywania ubezpieczenia jest krótszy niż okres wykonywania Umowy Najemca jest zobowiązany przedkładać, kolejne dokumenty poświadczające posiadanie ubezpieczenia na dalsze okresy, tak aby wykazać ciągłość ubezpieczenia

2. Najemca nie jest upoważniony, bez uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności, do dokonywania jakichkolwiek zmian, remontów, prac budowlanych.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za zabezpieczenie sprzętu i pomieszczeń w trakcie wykonywania umowy oraz za wszelkie szkody zaistniałe po stronie Wynajmującego oraz osób trzecich, w szczególności klientów kawiarni, spowodowane działaniem Najemcy lub powstałe na skutek działania wykorzystywanego sprzętu lub działania osób zatrudnianych przez Najemcę.

4. W razie powstania szkody po stronie Wynajmującego, spowodowanej w szczególności zniszczeniem sprzętu lub uszkodzeniem pomieszczeń, tj. m.in. uszkodzeniem podłóg, ścian, w tym ściany szklanej, Najemca jest obowiązany niezwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego i sporządzić protokół, który zostanie podpisany przez obie Strony. Najemca jest zobowiązany do naprawienia szkody na własny koszt. W razie konieczności naprawy/remontu pomieszczenia Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej zgody Wynajmującego na sposób naprawienia szkody.

5. Najemca ponosi odpowiedzialność za działania swoich kontrahentów, dostawców lub osób zatrudnianych przez siebie, bez względu na rodzaj stosunku prawnego, jak za swoje własne.

6. Najemca zobowiązuje się do powstrzymania od wykorzystywania Kawiarni w sposób stwarzający zagrożenie pożarowe, inne zagrożenie dla życia, zdrowia lub mienia osób przebywających w budynku, w których zlokalizowany jest wynajmowany lokal.

7. Najemca wyraża zgodę na korzystanie przez gości (widzów) Kina Polonia 3D z wejścia do Kawiarni łączącego szatnię Kina Polonia 3D z Kawiarnią.

8. W razie naruszenia zobowiązań określonych w ust. 3, 4, 5 i 6 powyżej, Najemca jest zobowiązany do usunięcia ww. naruszenia zobowiązań niezwłocznie od dnia otrzymania informacji o fakcie naruszenia zobowiązań. Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 1/30 kwoty miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1 za każdy dzień opóźnienia w usunięciu naruszenia zobowiązań.

9. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz Kawiarni lub budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności.

§ 6.

Wynajmujący zobowiązuje się do wydania przedmiotu najmu określonego w §1 ust. 1 w stanie przydatnym do umówionego użytku;

Czynsz

§ 7.

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie złotych + VAT przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazanego na fakturze. Czynsz jest płatny z góry, do 10 dnia każdego miesiąca. Czynsz nie dotyczy części współużytkowanej (chodnik).

2. **Wysokość czynszu może podlegać przeliczeniu nie częściej niż raz do roku i nie więcej niż o wskaźnik wzrostu cen detalicznych towarów i usług konsumpcyjnych podawany do informacji przez GUS. Najemca powiadomi Wynajmującego o zmianach w drodze pisemnej.**

3. Poza czynszem Najemca uiszcza na rzecz Wynajmującego następujące opłaty (dalej zwane łącznie „Opłatami”):

3.1 zimna woda, ścieki, energia elektryczna – według faktycznego zużycia zgodnie ze wskazaniami podlicznika;

3.2 gaz – ryczałtem w wysokości procentowej kosztów poniesionych przez Gminne Centrum Kultury i Sztuki w danym miesiącu.

Wysokość opłat będzie zwiększała każdorazowo kwotę należną do zapłaty przez Najemcę na rzecz Wynajmującego.

4. Wynajmujący przedstawi Najemcy fakturę VAT z tytułu czynszu najmu płatną do 10 dnia każdego miesiąca, za który naliczany jest czynsz; oraz fakturę VAT z tytułu Opłat, płatną w terminie 14 dni od dnia przedstawienia Najemcy faktury.

Kaucja

§ 8.

1. Najemca jest zobowiązany do wpłaty kaucji w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu, określonego w §7 ust. 1, na następujący rachunek bankowy Wynajmującego:

..... w banku Pekao SA.

2. Kaucja stanowi zabezpieczenie należytego wykonania przez Najemcę wszelkich jego zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, w szczególności, jeżeli w czasie obowiązywania Umowy Czynsz lub Opłaty będą zaległe i niezapłacone, wówczas Wynajmujący może, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Najemcy, według swojego uznania użyć jakiegokolwiek części Kaucji na pokrycie zaległego Czynszu lub Opłat. Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy, aby ten zwrócił mu użytą w tym celu kwotę tak, aby wysokość Kaucji nie była niższa niż ustalona w ust. 1 powyżej. Jeżeli Najemca nie zwróci takiej kwoty w terminie 14 dni od doręczenia mu pisemnego wezwania do uzupełnienia Kaucji, Wynajmujący będzie uprawniony do żądania zapłaty Kaucji wraz z ustawowymi odsetkami.

3. Najemca nie ma prawa do zaliczania Kaucji na poczet swych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy.

4. Strony postanawiają, że Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w ciągu 30 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu, dokonanego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, chyba że Umowa stanowi inaczej.

Zwrot przedmiotu najmu

§ 9.

1. Najemca jest zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu niezwłocznie po zakończeniu najmu, w stanie niepogorszonym, chyba że pogorszenie stanu jest następstwem prawidłowego używania.

2. Wyposażenie określone w Załączniku nr 2 do Umowy po zakończeniu najmu stwierdzone zostanie w Protokole przekazania (zwrotu) sporządzonym przez Strony niezwłocznie po zakończeniu najmu, nie później jednak niż w terminie 3 dni upływu okresu na jaki została zawarta niniejsza Umowa.

3. W razie stwierdzenia po zakończeniu najmu, że pogorszenie przedmiotu najmu jest następstwem nieprawidłowego jego używania Wynajmujący ma prawo do zatrzymania wpłaconej przez najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, w części odpowiadającej wysokości powstałej szkody.

Rozwiązanie umowy

§ 10.

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy Najemca:

1.1 zalega z zapłatą Czynszu lub Opłat za dwa kolejne okresy płatności i nie uregulował należności pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu, nie krótszego niż 14 dni. W przypadku rozwiązania umowy w tym trybie Wynajmujący zatrzymuje Kaucję w pełnej wysokości.

1.2 używa przedmiot najmu w sposób sprzeczny z Umową, w tym także z Ofertą i Zapytaniem, tj. w szczególności prowadzi inną działalność niż prowadzenie kawiarni z ofertą gastronomiczną, lub przeznaczeniem;

1.3 odda przedmiot najmu w podnajem, do bezpłatnego używania osobom trzecim albo zawrze umowę cesji z osobą trzecią bez zgody Wynajmującego;

1.4 uporczywie narusza porządek panujący w budynku, w taki sposób, który uniemożliwia lub utrudnia prowadzenie działalności w budynku przez Wynajmującego, przy czym stan ten utrzymuje się przez 7 dni pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zaprzestania naruszania porządku w budynku;

1.5 narusza inne ustalenia Stron wynikające z niniejszej Umowy, Oferty oraz Zapytania i nie usunie tego naruszenia w terminie 7 dni pomimo pisemnego wezwania przez Wynajmującego.

1.6 W razie wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia przez Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu, o którym mowa w §7 ust. 1. Wynajmujący ma prawo do zaliczenia na poczet kary umownej wpłaconej przez najemcę Kaucji, o której mowa w §8 ust. 1, z zastrzeżeniem §10 ust. 1.1. Żądanie zapłaty kary umownej nie wyłącza uprawnienia Wynajmującego do żądania naprawienia szkody w wysokości przenoszącej karę umowną.

1.7 Najemca może wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w Umowie używanie rzeczy. Najemcy przysługuje to uprawnienie dopiero po uprzednim wyznaczeniu odpowiedniego, nie krótszego niż 14 dni, terminu na usunięcie wad.

Postanowienia końcowe

§ 11.

1. W sprawach nie uregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

3. Strony wyznaczają następujące osoby kontaktowe odpowiedzialne za koordynację prac związanych z realizacją przedmiotu Umowy:

a. po stronie Wynajmującego - [...], tel. [...], e-mail sekretariat@gckis.trzebnica.pl;

b. po stronie Najemcy - [...], tel. [...], e-mail [...].

Zmiana przedstawiciela każdej ze Stron musi zostać potwierdzona pisemnie i nie stanowi zmiany Umowy.

2. Wszelkie ewentualne spory wynikłe w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy Strony zobowiązują się rozwiązywać w sposób polubowny. W razie niemożności rozwiązania sporu w sposób wskazany w zdaniu poprzednim, Strony zgadzają się poddać spór pod właściwość sądu powszechnego, właściwego ze względu na siedzibę Wynajmującego.

3. Załączniki do niniejszej umowy stanowią jej integralną część:

3.1 Oferta;

3.2 Protokół przekazania.

4. W razie jakichkolwiek rozbieżności pomiędzy Umową, Zapytaniem a Ofertą, uważa się, że przeważające znaczenie ma niniejsza Umowa.

5. Umowę sporządzono w dwóch egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron

Najemca

Wynajmujący