

UMOWA NAJMU LOKALU

zawarta dnia 2024r w Komornikach pomiędzy,

Gminnym Ośrodkiem Kultury Komornikach, ul. Kościelna 37, 62-052 Komorniki, NIP: 777179-39-18, REGON: 632247010, reprezentowanym przez:

.....,

.....,

zwanego Wynajmującym lub Stroną, a

Panią/Panem.....(lub odpowiednio firmą) zam. w,

ul.,

Adres poczty elektronicznej;.....,

Numer telefonu:,

Pesel

zwanym dalej Najemcą lub Stroną.

Poniżej wskazanym terminom lub zwrotom pisany w treści Umowy z wielkiej litery Strony nadają następujące znaczenie:

Wynajmujący – Gminny Ośrodek Kultury w Komornikach (zwany dalej GOK).

Najemca – osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna, która najmuje Lokal i znajdujące się w nim sprzęt, wyposażenie oraz klucze do niego.

Kawiarnia – lokal użytkowy o powierzchni 72,87 m² znajdujący się w budynku CTK Komorniki przy ul. Kościelnej 37 przeznaczony na kawiarnię, znajdujący się w zarządzaniu i dysponowaniu przez Wynajmującego.

Umowa – niniejsza Umowa najmu.

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem powierzchni w budynku CTK Gminy Komorniki, ul. Kościelna 37 z przeznaczeniem na kawiarnię. Najemca związany jest złożoną przez siebie i wybraną w toku postępowania ofertą na prowadzenie kawiarni.
2. Najemca może korzystać bez ograniczeń z obu wejść do kawiarni tj. wejścia przez hol główny do budynku jak i niezależnego, znajdującego się na ścianie kawiarni. 3. Najemca zobowiązany jest zamknąć budynek w sytuacji, gdy opuszcza go jako ostatni.
4. W związku z faktem, że w budynku mieści się Biblioteka Publiczna Najemca każdorazowo zobowiązany jest zweryfikować czy nie opuszcza budynku jako ostatni.
5. Najemca na swój własny użytek może korzystać z ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych przy budynku.
6. Najemca zobowiązany jest utrzymać porządek na wykorzystywanej przez siebie płycie tarasu oraz niezwłocznie poinformować dyrekcję GOK o wszystkich uszkodzeniach i usterkach w płycie tarasu.
7. Najemca zobowiązuje się do zapewniania sprawności technicznej użytkowanych przez siebie w przedmiocie najmu urządzeń (w tym elektrycznych) oraz poddawanie ich przeglądom technicznym i czynnościom konserwacyjnym, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach oraz dokumentacji danego urządzenia.
8. W sytuacjach awaryjnych np.: zalania, pożary:

- 8.1 Najemca zobowiązuje się udostępnić Kawiarnię kierownictwu GOK oraz odpowiednim służbom technicznym.
- 8.2 W przypadku wystąpienia awarii w wynajmowanym lokalu najemca winien ten fakt bezzwłocznie zgłosić Wynajmującemu. Osoby do kontakt wraz z telefonami zostaną udostępnione Najemcy w zawartej umowie najmu.
9. Najemca zobowiązuje się do zawarcia i przedstawienia Wynajmującemu aktualnej polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności gastronomicznej, zawierającej klauzulę dotyczącą odpowiedzialności Najemcy nieruchomości.
10. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu i nie wnosi w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.
11. Najemca przyjmuje na siebie odpowiedzialność za to, że Lokal spełniał będzie wszelkie normy i wymogi przewidziane przez obowiązujące przepisy prawa dla prowadzenia działalności gospodarczej określonej w umowie.
 - 11.1 Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przy prowadzeniu działalności gospodarczej w Lokalu wszystkich niezbędnych przepisów, w szczególności: przepisów sanitarnych, przepisów BHP oraz przepisów przeciwpożarowych, a także zobowiązany jest stosować się do zarządzeń i zaleceń Wynajmującego dotyczących bezpieczeństwa na terenie CTK.
 - 11.2 Najemca zobowiązuje się przystosować, wyposażyć i oznakować Lokal na potrzeby prowadzonej działalności, po uzgodnieniu szczegółów z tym związanych z Wynajmującym i za jego uprzednią zgodą w formie pisemnej. Aranżację wnętrza lokalu Najemca przeprowadzi na własny koszt;

§ 2

Czynsz i opłaty

1. Wynajmujący zobowiązuje się oddać Najemcy Lokal do używania, a Najemca zobowiązuje się płacić umówiony czynsz oraz inne opłaty przewidziane umową oraz używać Lokal w sposób określony w umowie i zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
2. Ustala się cenę najmu na kwotęnetto, powiększoną o podatek VAT, płatną z góry do 5 dnia kalendarzowego każdego miesiąca na podstawie faktury. Zapłata będzie dokonywana przez Najemcę na konto GOK w Komornikach o numerze.....
3. Pozostałe koszty:
 - 3.1 woda, ścieki – na podstawie faktury VAT wystawianej przez GOK -opłaty według faktycznego zużycia, na podstawie podlicznika lub ryczałt,
 - 3.2 energia elektryczna –na podstawie faktury VAT wystawianej przez GOK -według faktycznego zużycia, na podstawie podlicznika.
 - 3.3 Koszt ogrzewania będzie rozliczany ryczałtowo, płatny w okresie od października do marca , w wysokości 200 złotych miesięcznie.
4. Dodatkowo najemca zobowiązany jest do pokrywania następujących kosztów oraz zawarcia niezbędnych umów we własnym zakresie:
 - 4.1 Koszty pozwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności
 - 4.2 Koszt związane ze sprzątnięciem lokalu
 - 4.3 Wywóz nieczystości stałych
 - 4.4 inne koszty, bezpośrednio generowane przez Najemcę z tytułu zamawianych przez Najemcę usług (każdorazowo do uzgodnienia z GOK przed zamówieniem przez Najemcę danej usługi)

Warunki użytkowania lokalu

1. Najemca zobowiązuje się do zachowania następujących godzin otwarcia kawiarni:
 - 1.1 W godzinach otwarcia CTK oraz w trakcie wydarzeń realizowanych przez CTK.
 - 1.2 Poza w/w godzinami zgodnie z osobnym uzgodnieniem z GOK. W przypadku wydarzeń wykraczających czasem poza uzgodnione godziny GOK poinformuje Najemcę z wyprzedzeniem min 3 dni roboczych
2. W Kawiarni nie dopuszcza się sprzedaży wyrobów tytoniowych i napojów, w których zawartość alkoholu przekracza 15%. Dopuszcza się sprzedaż piwa przeznaczonego do spożycia na miejscu.
3. Najemca nie ma prawa podnajmować, poddzierżawiać bądź przekazywać Lokalu w całości lub części innym osobom ani wykorzystywać go dla innych celów niż wskazane w umowie.
4. Wszelkie zmiany w Lokalu (w tym ingerencja w substancję budynku, montaż dodatkowych urządzeń), remonty, adaptacje wewnątrz lub na zewnątrz Lokalu mogą być podejmowane przez Najemcę tylko na jego koszt i tylko po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Ograniczenia wymienione w ust. 2 nie wyłączają obowiązku Najemcy do utrzymania na własny koszt lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem jego normalnej eksploatacji oraz przeprowadzenia w tym celu bieżącej konserwacji oraz niezbędnych remontów. Poniesienie wyżej wymienionych kosztów nie stanowi podstawy do żądania obniżenia czynszu, a w razie ustania najmu, nie może stanowić podstawy do wysuwania jakichkolwiek roszczeń wobec Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do naprawiania wszelkich szkód wyrządzonych innym osobom w związku czy przy okazji wykonywania tej umowy i w tym zakresie zobowiązuje się on zwolnić wynajmującego wszelkiej odpowiedzialności wobec osób trzecich z tego tytułu 7. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie ruchome znajdujące się w Lokalu. Ryzyko kradzieży, przypadkowej utraty lub uszkodzenia tego mienia w całości obciąża Najemcę, który we własnym zakresie i na własny koszt zabezpieczy Lokal. Wynajmujący zaleca najemcy ubezpieczenie lokalu. W przypadku ubezpieczenia Lokalu przez Najemcę ponosi on koszty tego ubezpieczenia bez prawa żądania ich zwrotu od Wynajmującego.

§4 Czas trwania najmu i rozwiązanie umowy

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi do dnia..... i zostanie potwierdzone protokołem-zdawczo odbiorczym w formie pisemnej. Podobny tryb postępowania zostanie przeprowadzony w momencie rozwiązania niniejszej umowy.
2. Umowa została zawarta na okres 24 m-cy, tj. do dnia..... z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Umowa może zostać przedłużona, co wymaga sporządzenia stosownego aneksu do umowy, pod rygorem nieważności.
3. Niezależnie od uprawnień wynikających z przepisów prawa, Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie uprawnienie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - 3.1 Opóźnia się w zapłacie całości lub części czynszu lub innych ciężących na nim opłat dłużej niż 30 (trzydzieści dni od terminów płatności tych zobowiązań,
 - 3.2 Pomimo pisemnego upomnienia i wyznaczenia dodatkowego siedmiodniowego terminu, używa Lokal w sposób sprzeczny z umową, w szczególności, zmienia przeznaczenie Lokalu lub zaniedbuje wykonania obowiązków związanych z utrzymaniem Lokalu w stanie nie pogorszonym,
 - 3.3 Wynajmuje, podnajmuje albo oddaje do bezpłatnego używania Lokal lub jego część,
 - 3.4 Dopuszcza się innych naruszeń umowy lub obowiązków ciężących na Najemcy z mocy ustawy i tej umowy i pomimo pisemnego wezwania w dalszym ciągu narusza umowę lub nie usuwa w wyznaczonym terminie skutków takiego naruszenia.

4. Umowa może zostać rozwiązana przez GOK w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia warunków niniejszej umowy, obowiązujących przepisów sanitarnych lub prawnych.
5. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, Wynajmującemu, przysługuje uprawnienie do zachowania, bez jakiegokolwiek odrębnego wynagrodzenia, wszelkich ulepszeń Lokalu dokonanych przez Najemcę. Wynajmujący jest także uprawniony do żądania przywrócenia w części lub w całości Lokalu do stanu, w jakim się znajdował w dniu wydania.
6. Czynności służące przywróceniu stanu Lokalu, w jakim znajdował się on w dniu wydania zostaną dokonane najpóźniej w terminie 14 (czternaście) dni od daty rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W razie niezachowania z jakichkolwiek przyczyn terminu określonego w zdaniu pierwszym tego ustępu, Najemca upoważnia Wynajmującego do zlecenia osobie trzeciej wykonania koniecznych czynności na koszt i ryzyko Najemcy.
7. Najemca zobowiązany jest do wydania Wynajmującemu i opróżnienia Lokalu w terminie 14 (czternaście) dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. W przypadku, gdy Najemca nie wyda Lokalu w terminie określonym w zdaniu pierwszym tego ustępu, zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z Lokalu w wysokości odpowiadającej podwójnemu czynszowi najmu za ostatni miesiąc trwania umowy, licząc za każdy rozpoczęty miesiąc takiego korzystania z Lokalu przez Najemcę.

§5

Korespondencja i przedstawiciele stron

1. Wszelka korespondencja między stronami dotycząca umowy i jej wykonania będzie kierowana na adresy wskazane w nagłówku umowy.
2. W przypadku zmiany adresu, strona, której zmiana dotyczy, zobowiązana jest niezwłocznie poinformować o tym drugą stronę w formie pisemnej. Od chwili otrzymania zawiadomienia korespondencja wysyłana jest na zmieniony adres. Zmiana adresu nie wymaga podpisania aneksu do umowy.
3. Przedstawicielami stron, uprawnionymi do wykonywania umowy będą: 1) ze strony Wynajmującego- tel. e-mail.....
2) ze strony Najemcy-tel. e-mail.....
4. Zmiana osób upoważnionych nie wymaga podpisania aneksu do umowy, ale konieczne jest zawiadomienie o tym drugiej strony w formie pisemnej.

§ 6

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieregulowanych umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu Cywilnego oraz ustawy o gospodarce nieruchomościami.
3. Wszelkie spory powstałe w związku z umową rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Nieważność w całości lub części którejkolwiek z postanowień umowy nie wpłynie na ważność pozostałych postanowień umowy. W takim wypadku strony zastąpią postanowienia nieważne postanowieniami ważnymi, które odpowiadają w największym możliwym stopniu ich woli.
5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach. Po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załącznik nr 2 do Regulaminu

Załączniki do umowy: protokół zdawczo odbiorczy