

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy :

Muzeum w Przeworsku Zespół Pałacowo-Parkowy

reprezentowanym przez :

Łukasz Mróz – Dyrektora Muzeum

zwanym Wynajmującym

a :

.....
Reprezentowanym przez

1.

2.

zwanym Najemcą

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest **lokal użytkowy wraz z wyposażeniem zgodnie z protokołem zdawczo – odbiorczym, budynku będącym w użytkowaniu wieczystym Muzeum w Przeworsku Zespół Pałacowo-Parkowy o łącznej powierzchni, ok. 267 m². Do budynku od strony zachodniej przylega utwardzony teren z przeznaczeniem na ogródek gastronomiczny o powierzchni 130 m².**
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie kawiarni i prowadzić będzie swoją całą działalność z użyciem przedmiotu najmu, jako uzupełnienie podstawowej działalności Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie ponosi ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Najemcę.
4. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu pracownikom i klientom Najemcy.
5. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć, ani w inny sposób odstępować przedmiotu najmu (w całości lub w części) osobom trzecim.
6. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego będącego **załącznikiem nr 1** do umowy.

§ 2

1. Najemca płaci Wynajmującemu w terminie do 15 dnia każdego następnego miesiąca miesięczny czynsz za miesiąc poprzedni w kwociezł netto + należny podatek VAT.
2. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP:
3. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
4. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki. W przypadku zaistnienia płatności przeterminowanych oraz naliczenia odsetek, Wynajmujący ma prawo zaliczyć wpłatę Najemcy w pierwszej kolejności na poczet najstarszych zobowiązań bez względu na dyspozycję Najemcy.
5. Dniem zapłaty należności wymienionych w ust. 1 i w § 3 jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 2 Najemca będzie pokrywał opłaty niezależne od Wynajmującego związane z najmem i z eksploatacją przedmiotu najmu.

2. Najemca zobowiązany będzie do regulowania opłat z tytułu bieżących kosztów eksploatacyjnych (zużycie zimnej wody oraz odprowadzanie ścieków, wywozu nieczystości, energii elektrycznej, gazu), a także innych opłat wynikających z przepisów prawnych,

Wynajmujący wystawia faktury na rzecz Najemcy za opłaty wskazane wyżej po otrzymaniu faktury przez Wynajmującego za te media.

3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy od dnia wprowadzenia zmian cen przez dostawców i taka zmiana opłat nie jest traktowana jako zmiana warunków niniejszej umowy w formie aneksu.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej zmiany czynszu najmu począwszy od dnia 1 stycznia 2025 r. o roczny wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Taka zmiana czynszu nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku nie wyrażenia zgody na tę zmianę przez Najemcę, umowa ulega rozwiązaniu z okresem wypowiedzenia jak w § 7.

2. Zmiana czynszu może być dokonana z miesięcznym wyprzedzeniem.

3. Najemca wniósł na rachunek bankowy nr
kaucję w kwocie na zabezpieczenie roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu.

4. Kaucja pozostaje na rachunku bankowym.

5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu wymagalnych należności Wynajmującego z tytułu nienależytego wykonania umowy.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości oraz porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu oraz w częściach wspólnych obiektów, w którym znajdują się lokale, z których korzystają klienci Najemcy a w szczególności w korytarzach, toaletach, ciągach komunikacyjnych.

2. Najemca obowiązany jest prowadzić gospodarkę wytwarzanych przez siebie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest również zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej ilości plastikowych pojemników i częstotliwości wywozu oraz do złożenia stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami. W przypadku nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązku wywozu śmieci Wynajmującemu przysługuje prawo wywozu tych śmieci pod rygorem wykonania zastępczego, bez dalszych wezwań.

3. Najemca zobowiązany jest do usuwania śniegu i gołoledzi z terenu przynależnego do budynku w okresie zimowym.

4. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących we własnym zakresie i na swój koszt w celu utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym.

5. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim zawiadomieniu o tym Wynajmującego i uzgodnieniu z nim warunków technicznych naprawy.

6. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja przedmiotu najmu (w trakcie trwania umowy i na okres 14 dni przed jej zakończeniem):

7. Najemca nie ma prawa do przeprowadzania jakichkolwiek przeróbek w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego.

8. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu uporządkowany i w stanie nie pogorszonego, tj.: pomieszczenia mają być świeżo pomalowane a wyposażenie w stanie zgodnym co do jakości i ilości ze stanem z daty przekazania według załącznika nr 1 do umowy i nie może nosić śladów mechanicznego uszkodzenia.

9. Najemcy, po zakończeniu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu.

10. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy w ostatnim dniu trwania umowy.

11. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy są:

12. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Wynajmującego są:

- w sprawach uzgodnień merytorycznych – tel.
.....

- w sprawach uzgodnień technicznych – tel.
.....

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do :

- 1) najemca zobowiązany będzie do dodatkowego wyposażenia i umeblowania wynajmowanego budynku tj. pomieszczenia głównego, baru, antresoli, zaplecza oraz ogródka (wyposażenie, urządzenia i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gastronomicznej) w taki sposób aby obiekt był funkcjonalny i tożsamy z zabytkową architekturą oranżerii.
- 2) wszelkie wydatki poniesione przez najemcę na potrzeby przystosowania wyposażenia budynku do wymogów prowadzonej działalności nie podlegają rozliczeniu,
- 3) jakakolwiek ingerencja w substancję oranżerii, w tym okładziny ścian budynku, ladę barową, stolarkę okienną i drzwiową jest dopuszczalna tylko i wyłącznie po uzyskaniu zgody wynajmującego,
- 4) najemca zobowiązany jest do zapewnienia profesjonalnej i fachowej obsługi kawiarni, oraz ogródka,
- 5) budynek jest wyposażony w egzotyczne rośliny, które podkreślają charakter oranżerii, a najemca odpowiedzialny będzie za to aby jego klienci nie niszczyli jej, utrzymaniem roślinności w odpowiednim stanie i kondycji (pielęgnacja, podlewanie, nawożenie i opryski) zajmował się będzie wynajmujący.
- 6) oferta gastronomiczna powinna być dostosowana do rodzaju przeznaczenia obiektu (kawiarnia).
- 7) najemca zobowiązuje się do nieodpłatnej obsługi 5 imprez okolicznościowych w ciągu roku które wynajmujący chciałby przeprowadzić w budynku oranżerii (udostępnienie obiektu na kilka godzin w ciągu dnia oraz zapewnienie obsługi osobowej)
- 8) nie ma możliwości wjazdu dla klientów najemcy oraz parkowania pojazdami silnikowymi przy oranżerii oraz na terenie parku poza wyznaczonymi do tego miejscem (parking przy Muzeum pożarnictwa)
- 9) dojazd do oranżerii pojazdami silnikowymi jest możliwy tylko dla pojazdów zaopatrzenia, najemcy oraz służb porządkowych i ratunkowych.
- 10) m) umowa zostanie zawarta na okres 2 lat z możliwością dalszego przedłużenia
- 11) n) wynajmujący zastrzega sobie możliwość korzystania z obiektu (pomieszczenie główne i toalety) w dni powszednie w godzinach od 8.00 do 14.00 w celu prowadzenia tam zajęć edukacyjnych i lekcji muzealnych dla dzieci i młodzieży. Uczestnicy tych zajęć jeśli będą korzystać z oferty gastronomicznej oferowanej przez wynajmującego to odpłatnie lub po wcześniejszym uzgodnieniu menu w miarę posiadanej oferty wynajmujący przygotuje także odpłatne posiłki.
- 12) o) utrzymaniem całego obiektu w czystości zajmował się będzie najemca z użyciem do tego własnych środków czystości.
- 13) p) okresowych przeglądów i czynności serwisowych zamontowanych w oranżerii urządzeń technicznych (kotły, grzejniki, agregaty klimatyzacyjne i wentylacyjne, urządzenia do podgrzewania wody użytkowej, systemy alarmowe i monitoringu) dokonywał będzie wynajmujący na koszt własny z wyłączeniem (wyłączników elektrycznych, żarówek, baterii umywalkowych, rolet automatycznych oraz innych wymagających bieżących napraw)

2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.

3. W razie utraty lub zniszczenia obiektu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej obiektów w dniu jej ustalenia. Odszkodowanie to nie może być niższe niż kwota podana w protokole zdawczo-odbiorczym, jako wartość rynkowa obiektów.
4. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie obiektu, Najemca pokryje wszelkie koszty restauracji obiektu. Podstawą dla ustalenia tych kosztów będzie program konserwatorski opracowany przez Wynajmującego. Ponadto Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za utratę wartości obiektów spowodowaną uszkodzeniem lub innym pogorszeniem.
5. Wynajmujący posiada ubezpieczenie tylko elementów stałych lokalu od zdarzeń takich jak ryzyko pożaru, powodzi, uderzenia pioruna czy włamania.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za pełne szkody powstałe w elementach wyposażenia przedmiotu najmu wymienionych w załączniku nr ... do umowy, powstałe w wyniku wystąpienia zdarzeń o których mowa w ust. 5.
7. Najemca jest obowiązany, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, przedstawić polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności Najemcy z tytułu prowadzonej **działalności na sumę 1.000.000 zł w terminie 7 dni od zawarcia umowy, a następnie przedkładać polisy kontynuacyjne, w całym okresie obowiązywania umowy, na 3 dni przed upływem terminu na które zostało zawarte każde kolejne ubezpieczenie.**
8. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zakazu wjazdu pojazdów na teren; zakaz ten nie dotyczy pojazdów zaopatrzenia – zapatrzenie powinno odbywać się w taki sposób, aby nie zakłócało ruchu turystycznego i nie zakłócało wydarzeń i imprez kulturalnych zaplanowanych przez Wynajmującego (w trybie uzgodnionym z Wynajmującym).
9. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu celem przeprowadzenia kontroli okresowej obiektów i wyposażenia obiektów.

§ 7

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - 1) Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
 - 2) Najemca zalega powyżej 30 dni z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z najmem lokalu, bez względu na wysokość kwoty zaległych zobowiązań,
 - 3) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego,
 - 4) Najemca nie przedstawi polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 6 ust. 7,
 - 5) Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy określone w umowie,
2. W przypadku zaistnienia któregośkolwiek z ww. zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w terminie określonym przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 8

1. Umowę zawarto na okres 3 lat z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego
2. Umowę można także rozwiązać za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z powodu:
 - 1) nadzwyczajnej zmiany stosunków, gdy spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami, albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy,
 - 2) ogłoszenia upadłości lub likwidacji firmy Najemcy,
 - 3) wdrożenia postępowania egzekucyjnego przeciwko Najemcy.

§9

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 10

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej chyba, że niniejsza umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca