

UMOWA NAJMU lokalu użytkowego

zawarta w Pabianicach w dniu, pomiędzy następującymi stronami:

Miastem Pabianice z siedzibą w Pabianicach przy ul. Zamkowej 16 NIP: 731-196-27-56, reprezentowanym przez **Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji** z siedzibą w Pabianicach ul. „Grota” Roweckiego 3, w imieniu którego działa, na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta pełnomocnictwa zwanym w treści umowy „**Wynajmującym**”,

a

..... ul....., NIP, zwanym dalej „**Najemcą**”, o następującej treści:

§ 1

Wynajmujący zobowiązuje się do oddania Najemcy przez czas trwania umowy przedmiot najmu - lokal użytkowy - restaurację, znajdującą się w budynku „Hotelu Włókniarz” na I piętrze, przy ul. Kilińskiego 34 w Pabianicach. Przedmiot najmu o powierzchni 258.79 m² składa się z:

- lokalu głównego: 65,25 m²,
- zaplecza: 107,70 m²,
- tarasu: 85,84 m² wraz z wejściem zewnętrznym (z możliwością użytkowania pod działalność zarobkową w miesiącach kwiecień-wrzesień)

i wyposażony jest w instalację wodno - kanalizacyjną, elektryczną, centralne ogrzewanie i klimatyzację.

§ 2

Przeznaczenie i sposób używania Przedmiotu Najmu

1. Najemca będzie wykorzystywał wymieniony w § 1 ust. 1 przedmiot najmu z przeznaczeniem na działalność gastronomiczną, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dodatkową działalność usługową właściwą dla zakładów gastronomicznych, tzn. sprzedaż art. handlowych, alkoholu, wyrobów kulinarnych produkcji własnej, organizację imprez okolicznościowych, bankietów, itp.
2. Restauracja będzie czynna codziennie w godzinach,..... (do ustalenia z wynajmującym).
3. W czasie trwania imprez okolicznościowych na terenie restauracji Najemca jest zobowiązany do umożliwienia skorzystania z usługi gastronomicznej gościom spoza imprezy (hotelowym i innym).
4. Na życzenie gościa hotelowego posiłek może być dostarczony przez Najemcę do pokoju gościa (w cenie standardowej).
5. Wszelkie akcje promocyjno –reklamowe na terenie budynku administracyjno - hotelowego i przed nim, dotyczące usług gastronomicznych restauracji będą uzgadniane przez Najemcę z dyrekcją lub kierownikiem hotelu i realizowane po uzyskaniu jego zgody.
6. Najemcy przysługuje prawo do nieodpłatnego zainstalowania, na ogrodzeniach terenów Wynajmującego, 3 banerów reklamujących Przedmiotu Najmu. Ich rodzaj, rozmiar i lokalizacja winny być uzgodnione z Wynajmującym.
7. Najemcę obowiązuje zakaz świadczenia usług hotelarskich i gastronomicznych w innych obiektach hotelarskich, na terenie Pabianic.
8. Wynajmującemu przysługuje prawo do żądania zaprzestania przez Najemcę prowadzenia działalności, którą uzna za sprzeczną z przeznaczeniem przedmiotu najmu lub z dobrymi obyczajami. Niezaprzestanie takiej działalności, w terminie 7 dni od daty doręczenia Najemcy wezwania do zaprzestania działalności, uprawnia Wynajmującego do wypowiedzenia Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
9. Najemcy nie wolno oddawać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go podnajmować bez zgody Wynajmującego.

§ 3

Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a. posiada tytuł prawny niezbędny do wynajęcia Przedmiotu Najmu Najemcy;
 - b. nie są mu znane żadne okoliczności uniemożliwiające oddanie Przedmiotu Najmu w najem;
 - c. nie toczą się żadne postępowania sądowe, administracyjne lub egzekucyjne związane z Przedmiotem Najmu;
 - d. nie były zawierane żadne umowy mające za przedmiot zobowiązanie do zbycia, obciążenia Przedmiotu Najmu lub rozporządzenia nim, z których mogłyby wynikać roszczenia i prawa z pierwszeństwem względem niniejszej Umowy, bądź takich, które uczyniłyby ją bezskuteczną;
2. Najemca oświadcza, że:
 - a. nie została ogłoszona wobec niego upadłość, nie został zgłoszony wniosek o ogłoszenie upadłości, nie są prowadzone postępowania restrukturyzacyjne, a także nie otwarto jego likwidacji;
 - b. nie zalega z zapłatą jakichkolwiek należności publicznoprawnych oraz ze składkami na ubezpieczenie społeczne;
 - c. zapoznał się ze stanem faktycznym i prawnym Przedmiotu Najmu oraz nie wnosi do niego żadnych uwag.

§ 4

Obowiązki Najemcy

1. W ramach niniejszej Umowy Najemca zobowiązuje się do:
 - a. opracowania i udostępnienia dla klientów we właściwej formie niezbędnych regulaminów, cenników oraz menu;
 - b. poniesienie kosztów związanych z uruchomieniem restauracji;
 - c. wyposażenia restauracji w niezbędny sprzęt celem świadczenia usług gastronomicznych;
 - d. utrzymania przedmiotu najmu w należytym stanie technicznym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów BHP i przepisów ppoż;
 - e. zapewnienia spokoju, czystości i porządku w Przedmiocie Najmu, w tym w szczególności do:
 - zapewnienie we własnym zakresie ochrony mienia stanowiącego Przedmiot Najmu oraz mienia znajdującego się w Przedmiocie Najmu oraz zapewnienie bezpieczeństwa klientów przebywających w Przedmiocie Najmu;
 - zawarcia na własny koszt umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej na cały okres trwania umowy;
 - w przypadku, gdyby do prowadzonej przez Najemcę działalności, z wykorzystaniem przedmiotu najmu, wymagane były dodatkowe koncesje, odbiory, zgody lub innego typu zezwolenia, Najemca winien uzyskać je we własnym zakresie po uzyskaniu wcześniejszej zgody Wynajmującego.
 - właściwego gospodarowania odpadami, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
2. Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich okolicznościach mogących narazić Przedmiot Najmu na zniszczenie lub uszkodzenie.
3. Najemca zobowiązuje się dokonać bieżących napraw i remontów niezbędnych do zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym, zgodnie z zapisem art. 681 i 697 K.C. Koszty w/w napraw i remontów bieżących nie podlegają rozliczeniu po zakończeniu umowy najmu.
4. Najemca prowadząc działalność gospodarczą w wykorzystaniem Przedmiotu Najmu, jako podmiot działający profesjonalnie, ponosi wyłączną odpowiedzialność za szkody na osobie i w mieniu wyrządzone komukolwiek w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością gospodarczą.

§ 5

Uprawnienia Najemcy

1. Najemca ma prawo do prowadzenia działalności gospodarczej w oparciu o Przedmiot Najmu, zgodnie z jego przeznaczeniem, warunkami Umowy i innymi wymogami prawnymi prawidłowej gospodarki.
2. Najemca ma prawo do dokonywania adaptacji, ulepszeń, przebudowy i dobudowy w Przedmiocie Najmu, po uzyskaniu pisemnej zgody od Wynajmującego, bez prawa do odszkodowania za poniesione nakłady.

§ 6

Zobowiązania Wynajmującego

1. Wynajmujący zapewnia Najemcy:
 - 1) odpowiednią temperaturę pomieszczeń,
 - 2) ciepłą i zimną wodę,
 - 3) energię elektryczną,
 - 4) odprowadzanie ścieków
2. Wynajmujący zobowiązuje się do współpracy z Najemcą w zakresie ustalania zasad należytego korzystania z Przedmiotu Najmu.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za wyniki finansowe Najemcy, a także za skuteczność jego działalności w Przedmiocie Najmu.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec osób trzecich za działania Najemcy podejmowane w ramach niniejszej umowy, ani za jakość świadczonych przez Najemcę usług.
5. Wynajmujący nie odpowiada za szkody powstałe w wyniku pożaru, kradzieży, włamania, zalania i innych zniszczeń powstałych bez winy Wynajmującego.

§ 7

Uprawnienia Wynajmującego

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia remontów, modernizacji infrastruktury, usuwania awarii na terenie objętym Przedmiotem Najmu. Powyższe nie dotyczy nieprzewidzianych napraw i remontów pilnych, koniecznych do utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie nie pogorszonym.
2. O planowanych działaniach na obszarze objętym niniejszą umową i bezpośrednio go okalającym Wynajmujący zawiadomi Najemcę niezwłocznie po powzięciu informacji o konieczności naprawy lub remontu drogą pisemną lub mailową. Najemcy nie przysługuje prawo żądania obniżenia czynszu najmu bądź odszkodowania z tytułu powyższych działań. Wynajmujący zobowiązuje się dołożyć wszelkich starań, aby działania te realizowane były w sposób jak najmniej uciążliwy dla prowadzonej przez Najemcę działalności.
3. Wynajmujący ma prawo do wstępu do Przedmiotu Najmu celem przeprowadzenia kontroli prawidłowości realizowania przez Najemcę obowiązków wynikających z niniejszej Umowy, bieżących i okresowych kontroli stanu Przedmiotu Najmu, o czym poinformuje Najemcę.

§ 8

Czynsz najmu

1. Najemca z tytułu najmu w okresie październik – marzec będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości miesięcznie (słownie:) + należny podatek VAT, natomiast w miesiącach kwiecień – wrzesień w wysokości miesięcznie (słownie:) + należny podatek VAT. Czynsz najmu Najemca jest zobowiązany wpłacać do 10-tego każdego następnego miesiąca (bez wezwania) w gotówce lub przelewem na wskazane na fakturze konto bankowe Wynajmującego. Obowiązek zapłaty czynszu najmu we wskazanej wyżej kwocie powstaje od dnia i obowiązuje do końca trwania umowy Najmu.
2. Najemca oprócz czynszu najmu obowiązany jest uiszczać wraz z czynszem koszt energii elektrycznej oraz wody i ścieków wg. wskazań liczników oraz jest zobowiązany do zawarcia, adekwatnej do rodzaju działalności, umowy na odbiór odpadów. Ww zobowiązania powstają od dnia i obowiązują do końca trwania umowy Najmu.

3. Czynsz najmu określony w § 8 ust. 1 waloryzowany będzie w wysokości równej średniorocznemu wskaźnikowi wzrostu cen Statystycznego w Dzienniku Ustaw „Monitor Polski”, ze skutkiem na kolejne 12 miesięcy. Przy czym waloryzacji nie dokonuje się, jeśli wskaźnik o którym mowa w zdaniu poprzedzającym, będzie miał wartość ujemną lub równą 0.
4. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi po upływie 2 lat, licząc od pierwszego miesiąca na jaki została zawarta umowa (§ 9 ust. 1). Następne waloryzacje będą miały miejsce corocznie.
5. Zmiana wysokości czynszu wynikająca z jego waloryzacji dokonywana będzie w drodze pisemnego zawiadomienia.

§ 9

Czas trwania Umowy

1. Niniejsza Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony od dnia z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia – na koniec miesiąca kalendarzowego oraz w każdym terminie na zasadzie porozumienia stron.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a. bezskutecznego upływu terminu do usunięcia naruszenia, o którym mowa w § 2 ust. 7 umowy;
 - b. zalegania z płatnością czynszu stosownie do zapisu § 8 ust. 1-3 przez okres dłuższy niż 30 dni od terminu płatności i nie uregulowanie go pomimo pisemnego wezwania do zapłaty w podanym terminie;
 - c. narusza obowiązki Najemcy o których mowa w § 4.
3. Najemca ma prawo do wypowiedzenia niniejszej Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku braku możliwości korzystania z Przedmiotu Najmu, zgodnie z niniejszą Umową, przez nieprzerwany okres jednego miesiąca z przyczyn leżących wyłącznie po stronie Wynajmującego.
4. Wynajmujący przewiduje ewentualną zmianę postanowień niniejszej umowy, gdy istnieje niemożliwa do przewidzenia w momencie zawarcia umowy okoliczność prawna, ekonomiczna, atmosferyczna lub siła wyższa, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, skutkująca brakiem możliwości należytego wykonania umowy.
5. Rozwiązanie Umowy lub zmiana jej treści może nastąpić w każdym czasie, za porozumieniem stron.

§ 10

Objęcie i zwrot Przedmiotu Najmu

1. Po zakończeniu Najmu Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia będącego następstwem prawidłowego użytkowania, nie później niż 3 dni od daty wygaśnięcia Umowy, w terminie wskazanym przez Najemcę.
2. Objęcie i zwrot Przedmiotu Najmu nastąpi na podstawie protokołów zdawczo – odbiorczych. Opisany w protokole stan, w jakim zwracany jest Przedmiot Najmu, powinien odpowiadać stanowi w jakim został objęty. Protokół winien zawierać również wykaz wszystkich napraw, których koszty będą obciążały Najemcę oraz dokumentację zdjęciową, stanowiącą załącznik nr 1 do protokołów. Każda ze stron ponosi we własnym zakresie koszty sporządzenia protokołów zdawczo – odbiorczych. W chwili zwrotu Przedmiot Najmu winien być opróżniony z osób i rzeczy.
3. Termin sporządzenia protokołów zdawczo – odbiorczych wyznacza Wynajmujący, o czym powiadamia Najemcę. W przypadku, gdy strona nie stawia się w dniu i o godzinie wyznaczonej dla przeprowadzenia protokolarnego zwrotu Przedmiotu Najmu bez wcześniejszego udokumentowanego poinformowania drugiej Strony, oględziny zostaną przeprowadzone jednostronnie – przez stronę stawiającą, na co obie strony wyrażają niniejszym zgodę. Protokół zdawczo - odbiorczy sporządzony przez osobę wyznaczoną przez jedną stronę będzie w tym przypadku równoważny z protokołem sporządzonym z udziałem obu Stron. Protokół zostanie wysłany na adres Strony nieobecnej listem poleconym.
4. Najemca powinien pokryć ewentualne koszty napraw w Przedmiocie Najmu, wynikające z nieprawidłowego użytkowania Przedmiotu Najmu.
5. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, zobowiązany będzie do zapłacenia Wynajmującemu odszkodowania za bezprawne zajmowanie Przedmiotu Najmu za każdy

dzień opóźnienia w zwrocie Przedmiotu Najmu w wysokości trzykrotności aktualnego Czynszu, który byłby należny, gdyby Umowa nadal obowiązywała, liczonego jako trzykrotność 1/365 czynszu w skali roku za każdy dzień opóźnienia.

§ 11

MPP

Rozliczenie płatności należnego wynagrodzenia z tytułu realizacji umowy będzie się odbywało z zastosowaniem mechanizmu podzielonej płatności (MPP), na rachunek bankowy zawarty w elektronicznym wykazie podmiotów (tzw. „Biała Lista”), prowadzonym przez Szefa Krajowej Administracji Skarbowej, o którym mowa w ustawie o podatku od towarów i usług, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami podatkowymi.

§ 12

Dane kontaktowe

1. Strony ustalają przedstawicieli oraz dane kontaktowe do koordynacji swoich obowiązków umownych wynikających z Umowy w osobach:
 - a. ze strony Wynajmującego: Agata Barden, tel. Kom. +48509180801, barden@mosir.pabianice.pl oraz biuro@mosir.pabianice.pl
 - b. ze strony Najemcy:
2. Najemca jest zobowiązany do pisemnego powiadamiania Wynajmującego o wszelkich zmianach dotyczących prowadzonej przez niego działalności gospodarczej związanych z realizacją Umowy, które wymagają wpisu do CEIDG lub KRS, w szczególności o zmianach firmy, statusu prawnego, przedmiotu lub zakresu działalności, adresu siedziby, osób uprawnionych do reprezentacji, a także o udzielonych lub odwołanych pełnomocnictwach i/lub prokurach, nie później niż w ciągu 14 (czternastu) dni od daty dokonania danej zmiany lub od daty udzielenia lub odwołania danego pełnomocnictwa i/lub prokury.
3. Jeżeli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o zmianie dotychczasowego adresu podanego Wynajmującemu, wszelką korespondencję przekazaną na ten adres uważa się za prawidłowo doręczoną.
4. Adres Wynajmującego do korespondencji: Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, 95-200 Pabianice, ul. „Grotą” Roweckiego 3.
5. Adres mailowy Wynajmującego dla faktur: faktury@mosir.pabianice.pl

§ 13

Klauzula poufności

1. W czasie trwania Umowy, a także w okresie 2 lat od dnia jej wykonania każda ze Stron zobowiązuje się do zachowania ścisłej poufności wszystkich informacji wskazanych w wyniku realizacji Umowy, a także szczegółowych warunków Umowy, chyba, że druga Strona wyraziła zgodę na ich ujawnienie.
2. Zobowiązanie o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy informacji które:
 - a. są publikowane i podawane do publicznej wiadomości;
 - b. są znane Stronie z innego źródła, bez obowiązku traktowania ich jako poufne;
 - c. obowiązek ich ujawnienia wynika z przepisów prawa.
3. Zobowiązanie, o którym mowa w ust. 1, nie narusza obowiązku Wynajmującego do dostarczania i udzielania informacji Miastu Pabianice.

§ 14

Postanowienia końcowe

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy prawa polskiego, w szczególności kodeksu cywilnego.

3. W przypadku, gdy jakieś postanowienie niniejszej Umowy jest lub okaże się nieważne, pozostałe postanowienia niniejszej Umowy zachowują swoją ważność, a Strony zobowiązują się podjąć negocjacje w dobrej wierze celem zastąpienia nieważnych postanowień Umowy, postanowieniami możliwie im najbliższymi.
4. Wszelkie spory związane z realizacją Umowy rozstrzygać będzie sąd miejsca jej wykonania. Miejscem wykonania Umowy jest miejscowość Pabianice.
5. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA