Umowa najmu nr …….

zawarta w Katowicach, dnia …… 2020 roku, pomiędzy:

Narodową Orkiestrą Symfoniczną Polskiego Radia z siedzibą w Katowicach, Plac Wojciecha Kilara 1, 40-202 Katowice, wpisaną do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego pod nr RIK 61/2006, NIP 954-253-68-13.
reprezentowaną przez:
…….
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a **……**
zwaną dalej „……”,
zwanymi dalej łącznie „Stronami”.

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że na podstawie umowy użyczenia z dnia …….. r. zawartej z Miastem Katowice jest Biorącym w użyczenie budynku, stanowiącego siedzibę Wynajmującego – Narodowej Orkiestry Symfonicznej Polskiego Radia z siedzibą w Katowicach, przy Pl. Wojciecha Kilara 1, 40-202 Katowice, w ramach którego wydzielony jest lokal użytkowy, zwany dalej „lokalem”, oraz jest uprawniony do oddania części tego lokalu w najem na warunkach określonych niniejszą umową.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, a Najemca bierze do używania lokal w ramach budynku, o którym mowa w ust. 1, o łącznej powierzchni …. m. kw., z czego ….. m kw. stanowi salę konsumpcyjną, a …… m kw. zaplecze gastronomiczne i socjalne na parterze oraz …….. Pomieszczenia oddane Najemcy w najem na podstawie niniejszej umowy zwane będą dalej „lokalem”.
3. Lokal będący przedmiotem najmu zostały oznaczone na planie stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Plan sytuacyjny budynku określa załącznik nr 2 do umowy.
4. Wynajmujący zezwala Najemcy na korzystanie ze wspólnych powierzchni komunikacyjnych w celu dostępu do lokalu. Najemca zobowiązuje się do korzystania z powierzchni komunikacyjnych w sposób, który nie będzie zakłócał korzystania przez Wynajmującego z pozostałej części budynku.
5. W pozostałej części budynku, która nie została oddana Najemcy do korzystania, Wynajmujący wykorzystuje ją w ramach swojej działalności statutowej, w tym działalność programową, na potrzeby konferencyjne i warsztatowe, działalność edukacyjną, kulturalną i artystyczną i inną.

§ 2.

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal wyłącznie w celu prowadzenia działalności gastronomicznej w postaci *restauracji oraz bufetu pracowniczego/kawiarni* (zwanej dalej *„Restauracją”/”Kawiarnią”*) zgodnie z warunkami konkursu przeprowadzonego przez Wynajmującego na wybór Najemcy lokalu oraz zgodnie ze sporządzonym przez Najemcę „Szczegółowym opisem koncepcji prowadzenia działalności”, stanowiącym załącznik nr 3 do niniejszej umowy, jak również warunkami określonymi w Zaproszeniu do składania ofert na prowadzenie restauracji, bufetu pracowniczego, bufetów kawowych oraz kawiarni w siedzibie NOSPR oraz Regulaminem i szczegółowymi zasadami postępowania konkursowego na wybór

wzór umowy

najemcy restauracji, bufetu pracowniczego, bufetów kawowych oraz kawiarni w siedzibie NOSPR, stanowiącymi Załącznik nr 4 do niniejszej umowy.

2. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującemu.
3. *Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, o której mowa w ust. 1, jest uprawniony do wykonania prac adaptacyjno-remontowych szczegółowo określonych w załączniku nr 6 do niniejszej umowy. Na wykonanie przedmiotowych prac adaptacyjno-remontowych wyrażona zostanie zgoda przez Wynajmującego na podstawie projektu przygotowanego przez Najemcę. Zgoda Wynajmującego zostanie dokonana przez naniesienie pisemnej adnotacji na załączniku nr 6. (jeśli dotyczy)*
4. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej, o której mowa w ust. 1, jest uprawniony do uzyskania koncesji na sprzedaż alkoholu na okres …. lat.
5. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w ust. 1, w terminie do dnia …….. Przekroczenie terminu rozpoczęcia działalności z przyczyn leżących po stronie Najemcy, przekraczający miesiąc, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującemu na przedłużenie tego terminu, stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Najemca zobowiązuje się wykonywać prace remontowe (po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym) i porządkowe w sposób nie zakłócający korzystania przez Wynajmującego z pozostałej części budynku.

§ 3.

1. Okres najmu lokalu obejmuje czas oznaczony - okres od dnia …… r. do dnia ……. r.
2. Pomieszczenia zostaną wydane Najemcy przed dniem …… r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie uzgodnionym przez strony.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 4.

1. Najemca przed rozpoczęciem działalności w lokalu własnym staraniem i na własny koszt uzyska wszelkie zaświadczenia, zezwolenia lub koncesje niezbędne do prowadzenia swojej działalności, dokona zgłoszeń wymaganych prawem i uzyska niezbędne opinie.
2. Najemca zobowiązany jest w najkrótszym możliwym czasie poinformować Wynajmującego na piśmie o braku lub cofnięciu zaświadczeń, zezwoleń lub koncesji, o których mowa w ust. 1.

§ 5.

1. W lokalu nie może być prowadzona działalność w zakresie gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych i gier zręcznościowych oraz działalność handlowa, promocyjna i informacyjna dotycząca produktów powodujących lub mogących powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami", nawet jeśli nie są to produkty przeznaczone do spożycia; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
2. Najemca nie może ograniczać dostępu do usług oferowanych w lokalu na podstawie nieokreślonych uznaniowych kryteriów (tzw. „selekcji"); w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Wzór umowy

3. Najemca nie może dopuszczać się działań noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
4. Wynajmujący i osoby ich reprezentujące lub stosownie upoważnione mają prawo do dokonywania oględzin lokalu, w szczególności w celu kontroli właściwej eksploatacji lokalu.

§ 6.

1. Najemca będzie miał prawo, pod warunkiem uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, a także wypełniania innych postanowień umowy, do stałego wstępu do lokalu przez siedem dni w tygodniu.
2. Najemca będzie miał prawo do korzystania z lokalu wyłącznie w celu prowadzenia *Restauracji/Kawiarni*, o której mowa w § 2, zgodnie z warunkami niniejszej umowy i zgodnie ze sporządzonym przez Najemcę „Szczegółowym opisem koncepcji prowadzenia działalności".
3. Produkty i dania oferowane przez Najemcę muszą spełniać wymogi jakości i bezpieczeństwa żywności wymagane przepisami prawa obowiązującymi na terenie Rzeczypospolitej Polskiej.
4. W odniesieniu do oferowanych przez Najemcę produktów, Najemca przyjmuje do wiadomości, że produkty i dania powinny być zróżnicowane pod względem cenowym i dostosowane do różnych grup klientów.
5. W lokalu zabroniona jest sprzedaż produktów noszących znamiona dyskryminacji, w szczególności ze względu na płeć, rasę, pochodzenie etniczne lub narodowość; w przypadku, gdyby Najemca naruszył ten zakaz, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, po bezskutecznym upływie terminu wyznaczonego Najemcy na usunięcie stwierdzonego naruszenia.
6. Dopuszczalna jest sprzedaż alkoholu na podstawie odpowiednich koncesji.
7. Najemca zobowiązuje się do stosowania zniżek od cen produktów i usług oferowanych w ramach działalności prowadzonej w lokalu dla pracowników i gości Wynajmującego w wysokości….%. W razie co najmniej 3 przypadkach niestosowania przez Najemcę powyższych zniżek, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§ 7.

1. Najemca jest zobowiązany do uzyskania uprzedniej akceptacji Wynajmującemu dla nazwy i logotypu *Restauracji/Kawiarni* prowadzonej w lokalu.
2. Najemca ma prawo do oznaczenia lokalu na terenie przedmiotu najmu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami - wielkość, formę oraz faktyczne usytuowanie nośnika informacyjnego Najemca zobowiązany jest wcześniej uzgodnić, w formie pisemnej, z Wynajmującym.
3. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz lokalu i budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
4. Najemcy nie wolno umieszczać w wynajmowanym lokalu oraz przynależnym do niego ogródku letnim, żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacyjnych podmiotów trzecich zarówno dostawców, jak i klientów Najemcy.
5. Najemca nie może bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego instalować urządzeń (np. anten, klimatyzatorów itp.) wewnątrz ani na zewnątrz lokalu.

§ 8.

1. Najemca będzie miał prawo do organizacji wydarzeń zamkniętych w lokalu *Restauracji/Kawiarni,* za uprzednią zgodą Wynajmującego. Zamiar organizacji tych wydarzeń musi być zgłoszony

wzór umowy

do Wynajmującemu nie później niż na 14 dni przed datą wydarzenia. Wydarzenia zamknięte nie będą mogły się odbywać w dniach, w których Wynajmujący organizuje przedsięwzięcia w ramach działalności statutowej w Sali koncertowej lub Sali kameralnej (w szczególności koncerty, gale, itp.).

2. Wynajmujący będzie miał prawo, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy dokonanym w terminie nie później niż na 1 dzień przez datą wizyty, zarezerwować odpowiednią liczbę stolików dla gości Wynajmującego po potwierdzeniu przez Najemcę odpowiedniej ilości wolnych miejsc. W przypadku zawiadomienia Najemcy o wizycie gości Wynajmującego w terminie krótszym niż 1 dzień przed datą wizyty, Najemca zapewni stoliki dla gości w miarę swoich możliwości i aktualnego na dzień wizyty natężenia ruchu klientów *Restauracji/Kawiarni*.
3. Najemca ma prawo do korzystania z jednego miejsca parkingowego umiejscowionego na parkingu Wynajmującego w ramach czynszu najmu.

§ 9.

1. Z tytułu umowy Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu oraz opłat eksploatacyjnych.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego miesięcznego czynszu w wysokości …… zł netto (słownie: …….. złotych netto), powiększony o podatek od towarów i usług (podatek VAT), według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki.
3. Czynsz podstawowy będzie płatny za okresy miesięczne z góry, do 10. dnia każdego miesiąca, na rachunek bankowy Wynajmującemu nr ……; czynsz podstawowy będzie płatny za okres od dnia …….
4. Za każdy dzień przerwy w działalności Najemcy z przyczyn leżących po stronie Wynajmującego czynsz podstawowy będzie pomniejszony o 1/30.
5. Wynajmujący ma prawo zwaloryzować stawkę czynszu po zakończeniu każdego roku kalendarzowego o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły. Pierwsza waloryzacja zostanie dokonana po zakończeniu 2021 r., a kolejne - po zakończeniu każdego kolejnego roku kalendarzowego. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do umowy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 10.

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem lokalu i eksploatacją mediów, obejmujących w szczególności opłaty za zużycie energii elektrycznej (w tym opłat stałych i zmiennych, dystrybucyjnych, przesyłowych i innych składających się na cenę energii elektrycznej), dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, czyszczenia separatora tłuszczu, opłaty za ogrzewanie, opłaty za odbiór odpadów.
2. Opłaty eksploatacyjne będą naliczane przez Wynajmującego na podstawie zainstalowanych liczników (o ile takie są zainstalowane) i/lub dokumentów źródłowych wystawianych przez dostawców tych mediów lub Wynajmującego, według stosowanych przez nich stawek tych opłat.
3. Opłaty eksploatacyjne będą płatne od dnia protokolarnego przekazania lokalu, za okresy miesięczne (lub inne wynikające z okresów rozliczeniowych stosowanych przez dostawców mediów lub Wynajmującego), w terminie do 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury (refaktury), powiększonej o podatek od towarów i usług (podatek VAT), według obowiązującej w dniu wystawienia faktury stawki.
4. W razie zmiany stawek opłat eksploatacyjnych Najemca zobowiązuje się do zapłaty należności wyliczonej na podstawie nowych stawek. Zmiana wysokości tych opłat nie wymaga aneksu

wzór umowy

do umowy, lecz jedynie pisemnego zawiadomienia skierowanego do Najemcy, na co Najemca wyraża zgodę.

§ 11.

Najemca we własnym zakresie zapewni sobie i będzie ponosił koszty usług telekomunikacyjnych oraz odbiorem odpadów i nieczystości.

§ 12.

1. Strony postanawiają, że na rzecz Wynajmującemu ustanowione zostanie przez Najemcę zabezpieczenie roszczeń Wynajmującemu wynikających z niniejszej umowy w formie depozytu (kaucji) na rachunku bankowym Wynajmującemu, w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, tj. w wysokości …… zł (słownie: …… złotych brutto).
2. Zabezpieczenie, o którym mowa w ust. 1, zostanie ustanowione najpóźniej w dniu podpisania niniejszej umowy.
3. Wynajmujący, według własnego uznania, może skorzystać z zabezpieczenia lub jego części w celu pokrycia zaległych zobowiązań Najemcy wynikających z niniejszej umowy, a także szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku naruszeniem umowy przez Najemcę. Przed skorzystaniem z zabezpieczenia lub jego części Wynajmujący wezwie Najemcę na piśmie do uregulowania zaległości, pokrycia szkód lub wydatków poniesionych przez Wynajmującego, a także innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych, wyznaczając mu w tym celu 7-dniowy termin. Po bezskutecznym upływie tego terminu, Wynajmujący będzie uprawniony do skorzystania z zabezpieczenia.
4. W razie skorzystania przez Wynajmującego z zabezpieczenia w trakcie obowiązywania umowy, Najemca uzupełni zabezpieczenie do wymaganej wysokości w ciągu 21 dni od dnia zawiadomienia go przez Wynajmującego o skorzystaniu z zabezpieczenia.
5. W razie braku wniesienia przez Najemcę zabezpieczenia w wymaganej wysokości lub braku uzupełnienia zabezpieczenia przez Najemcę do wymaganej wysokości, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Zabezpieczenie zostanie zwrócone Najemcy w ciągu sześćdziesięciu dni po dniu opuszczenia przez niego i przekazania Wynajmującemu lokalu, o ile nie zostanie wykorzystane przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy.
7. W przypadku jakiegokolwiek sporu dotyczącego istnienia lub wysokości roszczenia objętego zabezpieczeniem, Wynajmującemu przysługuje prawo do zatrzymania zabezpieczenia do ostatecznego rozstrzygnięcia sporu.

§ 13.

1. Najemca na własny koszt uzyska i będzie utrzymywał w mocy przez cały okres obowiązywania umowy (opłacając terminowo wszelkie należne składki):
   1) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich, w tym Wynajmującemu, powstałych w wyniku szkód na osobie, szkód na mieniu, utraty majątku lub szkód w lokalu, a suma gwarancyjna dla każdego zdarzenia wynosić będzie co najmniej …….. zł;
   2) oraz ubezpieczenie od szkód na wyposażeniu wniesionym do lokalu i od utraty zysku.
2. Najemca niezwłocznie po każdorazowym zawarciu stosownej umowy ubezpieczenia dostarczy najemcy kopie wymaganych polis wraz z potwierdzeniem opłacenia składki.

wzór umowy

3. W razie braku posiadania przez Najemcę ubezpieczenia, o którym mowa w ustępach powyższych, Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia po bezskutecznym upływie odpowiedniego terminu wyznaczonego przez Wynajmującego Najemcy na usunięcie stwierdzonego naruszenia.

§ 14.

1. Najemca zobowiązuje się uzgadniać z Wynajmującym:
   1) czas pracy *Restauracji i bufetu pracowniczego/Kawiarni*,
   2) różnorodność menu,
   3) zmiany wysokości cen na poziomie zadeklarowanym w ofercie konkursowej,
   4) zmiany w wielkości porcji na poziomie zadeklarowanym w ofercie konkursowej,
   5) jakość i standard jakościowy posiłków i napojów,
   6) zmiany w stałej sprzedaży napojów i posiłków,
   7) zmiany w menu serwowanym w bufecie pracowniczym, w tym zbieranie i odnoszenie się do zgłaszanych uwag.
2. Ewentualne zmiany, po uprzednim uzgodnieniu z Wynajmującym, mogą podwyższać ceny w wyniku uzasadnionego wpływu zewnętrznych czynników o charakterze gospodarczym.

§ 15.

1. Poza innymi obowiązkami określonymi w niniejszej umowie oraz przepisami prawa, Najemca zobowiązuje się do:
   1) używania lokalu z należytą starannością, zgodnie z ich przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nich działalności określonej w umowie zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami umowy;
   2) używania lokalu zgodnie z przepisami bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności Wynajmującego oraz jego gości i odwiedzających;
   3) dbałości o estetykę, wystrój wewnętrzny i zewnętrzny lokalu, utrzymania w lokalu porządku i czystości oraz ich okresowego odnawiania,
   4) sprzątania lokalu, sprzątania ciągów komunikacyjnych oraz innych powierzchni nie stanowiących przedmiotu najmu, które będą udostępniane do użytku najemcy oraz jego klientów;
   5) niedokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującemu zmian naruszających w sposób trwały substancję lokalu lub budynku, w którym to lokal się znajduje, w szczególności przebudowy otworów, trwałej przebudowy układu wnętrza, a także wymiany witryn, okien i drzwi,
   6) nieoddawania lokalu w najem lub do bezpłatnego używania jakimkolwiek osobom trzecim w całości lub w części bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego,
   7) powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie nazwy, formy prawnej bądź osób reprezentujących Najemcę, w terminie 7 dni od daty dokonania tej zmiany,
   8) przestrzegania regulaminu budynku, jeżeli taki obowiązuje dla nieruchomości, w której znajduje się lokal,
   9) niekorzystania z pozostałych części budynku nieobjętej najmem oraz nie zakłócania Wynajmującemu możliwości korzystania z pozostałej części budynku nieobjętej najmem.
2. Najemca bezzwłocznie wyłączy wszystkie media, które powodują szkody w lokalu lub budynku lub przyczyniają się do ich powstania, i niezwłocznie powiadomi o tym Wynajmującego.
3. Najemca nie ma prawa najmu żadnej części lub całości lokalu, ani też nie będzie zawierał umów, na podstawie których inne osoby upoważnione byłyby do prowadzenia działalności gospodarczej

Wzór umowy

w lokalu. Najemca nie będzie również zezwalał osobom trzecim na posługiwanie się adresem lokalu jako adresem do korespondencji, adresem centrali, siedziby ani też w innej formie.

4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostępie do lokalu, spowodowane przyczynami, za które Wynajmujący nie odpowiada.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za utratę lub uszkodzenie rzeczy znajdujących się w lokalu, zaistniałych z przyczyn innych niż zawinione przez Wynajmującego. Zabezpieczenie lokalu oraz ewentualne ubezpieczenie majątku znajdującego się w lokalu od wszelkich ewentualnych szkód spoczywa wyłącznie na Najemcy i jego też obciążają wszelkie koszty z tym związane.
6. Najemca zobowiązuje się przestrzegać przeciwpożarowych wymagań techniczno-budowlanych, Instalacyjnych i technologicznych obowiązujących dla lokalu.
7. Wynajmujący wyposaży lokal w wymagane urządzenia przeciwpożarowe i gaśnicze, okresowo konserwując je w sposób gwarantujący ich sprawne i niezawodne funkcjonowanie oraz zapewni i wdroży instrukcje bezpieczeństwa pożarowego zapoznając pracowników z przepisami przeciwpożarowymi, sposobami ewakuacji ludzi z lokalu oraz pozostałymi zagadnieniami ujętymi w instrukcji.
8. W przypadku prowadzenia w lokalu działalności wymuszającej podniesienie poziomu zabezpieczenia przeciwpożarowego w całym budynku, Najemca na własny koszt dostosuje poziom tego zabezpieczenia w całym budynku do wymagań ochrony przeciwpożarowej.

§16.

1. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie napraw i konserwacji:
   1) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
   2) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
   3) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
   4) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
   5) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego, instalacji oświetlenia,
   6) napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz napraw połączonych ze zwykłym używaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
   7) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
   8) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłocznego usuwania ich niedrożności,
   9) części urządzeń wentylacyjnych, klimatyzacyjnych przypadających na lokalu będące przedmiotem niniejszej umowy,
   10) instalacji teletechnicznych,
   11) urządzeń dźwigowych (pod dozorem UDT),
   12) innych elementów wyposażenia lokalu,

   - po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego na dany zakres prac.
2. O ile dotyczy, Najemca zobowiązany jest korzystać z lokalu oraz prowadzić wszelkie prace w lokalu z zachowaniem warunków gwarancji na prace i urządzenia zamontowane w lokalu przez

Wzór umowy

Wynajmującego. W przypadku braku konserwacji wyposażenia, instalacji i systemów lub wykonywania prac serwisowych niezgodnie z warunkami gwarancji lub spowodowania uszkodzeń niepodlegających naprawie gwarancyjnej (z winy Najemcy) Najemca będzie ponosił wszystkie koszty napraw i przywrócenia stanu sprawności. W przypadku utraty gwarancji (z winy Najemcy) Najemca przejmuje pełną odpowiedzialność i będzie ponosił koszty utrzymania i zapewnienia sprawności za wyposażenie, instalacje, urządzenia w okresie równym gwarancji.

3. Każdorazowo, niezależnie od zakresu prac konserwacyjnych, remontowych, modernizacyjnych, itp., wymagane jest złożenie przez Najemcę Wynajmującemu szczegółowego zakresu robót, celem uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego. Wynajmujący uprawniony jest do wskazania zakresu prac, które wykona samodzielnie albo poprzez wskazanego wykonawcę, w takim przypadku Najemca zobowiązany jest do zwrotu Wynajmującemu kosztów poniesionych na przeprowadzone prace.
4. Najemca zobowiązany jest do dopełnienia obowiązków wynikających z ustawy - Prawo budowlane.
5. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z obsługą urządzeń i instalacji zainstalowanych w budynku, a nie objętego najmem, a służących do obsługi lokalu oddanych w najem Najemcy.

§ 17.

1. Najemca własnym staraniem i na własny koszt powinien uzyskać wszystkie wymagane przepisami prawa zezwolenia niezbędne dla realizacji prac remontowych, a w szczególności zgody organu architektoniczno - budowlanego na prowadzenie robót w lokalu na warunkach określonych w obowiązujących przepisach. Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującemu do dostarczenia uzyskanych zezwoleń i zgód, o których mowa powyżej, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania.
2. Najemca nie może dokonywać żadnych zmian rozkładu, rozbiórek, przebić ścian i sklepień oraz podłóg, bez wyraźnej, uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującemu na warunkach przez nich określonych.
3. Po zakończeniu umowy Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego odłączenia i zabrania urządzeń, ulepszeń i instalacji wykonanych przez Najemcę w lokalu. Najemca może odłączyć i zabrać z lokalu wyposażenie lokalu takie jak meble, kontuar barowy, wyposażenie kuchni, wyposażenie piekarni, oświetlenie, pod warunkiem nie stanowiły one wyposażenia w dniu wydania Najemcy lokalu albo nie zastąpiły wyposażenia, które zapewnił Wynajmujący. Strony zgodnie ustalają, że za przedmioty połączone z Przedmiotem najmu podlegające zabraniu przez Najemcę uznają wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę w Przedmiocie najmu w ramach prac adaptacyjnych, które zostały połączone z Przedmiotem najmu dla przemijającego użytku lub które mogą być odłączone od Przedmiotu najmu bez jego uszkodzenia lub bez jego istotnej zmiany, a które nie stanowią własności Wynajmującego, albo nie zastąpiły przedmiotów, które zapewnił Wynajmujący.
4. W przypadku, gdyby w wyniku zmian obowiązującego prawa albo polecenia uprawnionych służb (Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego, straży pożarnej, sanepidu itp.) lokal musiał zostać poddany adaptacjom lub dodatkowym robotom wykończeniowym, a byłoby to skutkiem zmian wcześniej dokonanych w lokalu przez Najemcę, prace te oraz koszty ich wykonania będą obciążać Najemcę.

Wzór umowy

5. Najemca zapewni Wynajmującemu i osobom ich reprezentującym lub stosownie upoważnionym, prawo wstępu do lokalu w godzinach otwarcia, w celu dokonania niezbędnych napraw lub kontroli, a w przypadkach nagłych - również poza godzinami otwarcia.

§ 18.

1. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
2. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
3. Strony ustalają, że jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. Niezwłoczne powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku niedopełnienia tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody będącej następstwem zaniechania Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości tej szkody, w tym spowodowanej także opóźnieniem w jej zgłoszeniu do towarzystwa ubezpieczeniowego.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osoby, w celu dokonania naprawy.
5. W związku z pracami prowadzonymi przez Wynajmującego, Najemca usunie na swój koszt meble, inne urządzenia, przewody i maszyny, których demontaż okaże się niezbędny oraz rzeczy wniesione do lokalu.

§ 19.

1. Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie nie może dokonywać zmian, ani ulepszeń lokalu.
2. Wszelkie ewentualne zmiany lub adaptacje lokalu, w tym w wystroju lokalu, wymagają oprócz uprzedniej zgody Wynajmującego, także zgody architekta budynku.
3. Wszelkie nakłady na lokal oraz wyposażenie lokalu Najemca będzie ponosił we własnym zakresie i na własny koszt - bez prawa do zwrotu tych nakładów po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy.
4. W przypadku, gdy prace adaptacyjno-remontowe naruszą aktualne gwarancje, Najemca przejmuje odpowiedzialność gwarancyjną na te elementy lokalu, które w wyniku tych prac straciły gwarancję – dotyczy to również pozostałej powierzchni budynku nie stanowiącej przedmiotu najmu.
5. Jeżeli Najemca poniósł nakłady na remont, ulepszenia lub modernizację lokalu bez pisemnej zgody Wynajmującemu, Wynajmujący ma prawo żądać od Najemcy przywrócenia lokalu na koszt Najemcy do stanu pierwotnego.
6. W celu zapewnienia kontroli właściwej eksploatacji lokalu, Wynajmujący ma prawo do dokonywania wizji lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o jej terminie z 2 dniowym wyprzedzeniem.

§ 20.

1. Wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzieć niniejszą umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia przed upływem okresu obowiązywania umowy, w przypadkach wynikających

wzór umowy

z obowiązujących przepisów, a ponadto w przypadku gdy Najemca naruszył w sposób istotny postanowienia umowy, a w szczególności:

1) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową, w tym dopuszcza do powstania szkód lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania lub;
2) prowadzi w lokalu działalność inną niż określona w umowie, bądź działalność niezgodną z przepisami prawa lub z umową;
3) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostają one narażone na zniszczenie lub;
4) wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu lub;
5) przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych pomieszczeń w budynku uciążliwym, lub;
6) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokalu lub ich część bez wymaganej zgody Wynajmującemu lub;
7) nie dokonał płatności należnego czynszu za dwa okresy płatności lub;
8) nie dokonał jakiejkolwiek innej należnej płatności w terminie jej wymagalności, której dokonanie, zgodnie z niniejszą umową, jest obowiązkiem Najemcy lub;
9) użytkuje lokal sprzecznie z umową lub w razie rażącego lub uporczywego zachowania Najemcy, jego pracowników, kontrahentów lub współpracowników nie licującego z powagą NOSPR lub;
10) przerwał lub zaprzestał prowadzenia Restauracji/Kawiarni zgodnie z postanowieniami niniejszej umowy, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującemu, chyba że zaniechanie lub przerwa wynika z zamknięcia Restauracji/Kawiarni ze względu na awarię lub inne zdarzenie niezależne od Najemcy, lub;
11) Najemca w sposób rażący lub uporczywy zaniedbał obowiązków wynikających z postanowień § 15 ust. 1, 2, 6, 7 lub 8, lub § 16 ust. 1, lub § 17 ust. 1, lub:
12) Najemca wykonał prace bez uzyskania zgód, o których mowa w § 16 ust. 1, 4 lub 5, lub § 17 ust. 1 lub 2.

2. Przed wypowiedzeniem umowy z przyczyn, o których mowa w ust. 1, Wynajmujący wezwie Najemcę do zaprzestania naruszania umowy lub usunięcia skutków naruszeń i naprawienia wyrządzonych szkód w terminie 30 dni od wezwania. W razie bezskutecznego upływu tego terminu, Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia.
3. Najemca będzie miał prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym przed upływem terminu obowiązywania umowy, jeżeli wady samego lokalu stwarzają niebezpieczeństwo dla życia lub zdrowia ludzkiego, a Wynajmujący nie usunie ich w terminie 30 (trzydziestu) dni od chwili otrzymania od Najemcy pisemnego zawiadomienia o wystąpieniu takich wad, z wyjątkiem sytuacji, gdy naruszenie takie nie może być usunięte w powyższym terminie i jednocześnie Wynajmujący rozpocznie naprawę naruszenia w powyższym terminie, a następnie będzie dokładał wszelkich starań w celu jak najszybszego naprawienia takiego naruszenia i usunie takie naruszenie w ciągu kolejnych trzydziestu (30) dni.
4. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia z przyczyn określonych w ust. 1 powyżej, Wynajmujący może żądać od Najemcy odszkodowania na zasadach przewidzianych w obowiązujących przepisach.
5. W przypadkach rozwiązania umowy określonych w ust. 1, Najemcy nie przysługuje prawo dochodzenia roszczeń w stosunku do Wynajmującemu z tytułu wcześniejszego rozwiązania umowy.

Wzór umowy

6. Niezależnie od postanowień ustępów powyższych niniejsza umowa rozwiązuje się najpóźniej z chwilą zakończenia umowy najmu zawartej przez Wynajmującego z Wynajmującym.

§ 21.

1. W razie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy Najemca zobowiązuje się do zwrotu Wynajmującemu lokalu w stanie niepogorszonym, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, a wprzypadku rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia - w ciągu 7 dni od daty rozwiązania umowy. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie lokalu będące następstwem ich prawidłowego używania, a także będące wynikiem prac adaptacyjno – remontowych, na których wykonanie otrzymał zgodę Wynajmującego.
2. Najpóźniej w dniu, o którym mowa w ust. 1, Najemca zwróci Wynajmującemu wszystkie klucze oraz karty dostępu do lokalu. W przypadku, gdy Najemca nie zwróci Wynajmującemu kluczy oraz kart dostępu do lokalu w dniu wskazanym powyżej, Wynajmujący będzie upoważniony do otwarcia lokalu i wymiany zamków oraz kart na koszt Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się przekazać lokal Wynajmującemu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, opisującego stan lokalu na dzień zakończenia umowy.
4. W przypadku opuszczenia lokalu przez Najemcę bez jego protokolarnego przekazania, Wynajmujący ma prawo do jednostronnego przejęcia lokalu, po uprzednim powiadomieniu Najemcy o wyznaczonym terminie przejęcia. Najemcę obciążają konsekwencje wynikające z treści protokołu sporządzonego w takim przypadku przez Wynajmującego.
5. Najpóźniej w dniu, o którym mowa w ust. 1, Najemca usunie z lokalu wniesione przez siebie wyposażenie lokalu.
6. Jeżeli po opuszczeniu lokalu przez Najemcę pozostaną w nich rzeczy przez niego wniesione, a Najemca nie odbierze ich w terminie wskazanym przez Wynajmującego, pozostawione rzeczy traktowane będą jako porzucone przez Najemcę.
7. W przypadku, gdy Najemca nie dokona zwrotu lokalu zgodnie z powyższymi postanowieniami, wówczas, nie ograniczając prawa Wynajmującemu do usunięcia Najemcy z lokalu lub dochodzenia dodatkowych roszczeń przenoszących kwotę kary umownej, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia kary umownej w wysokości odpowiadającej kwocie trzech procent (3%) miesięcznego czynszu należnego w danej chwili za każdy dzień zajmowania lokalu po terminie zwrotu lokalu oraz do naliczenia opłat eksploatacyjnych, podwyższonych o odpowiednią stawkę podatku VAT za cały czas bezumownego korzystania z lokalu.
8. Jeżeli w chwili zwrotu lokalu okaże się, że lokal jest w stanie wskazującym na ich zużycie ponad prawidłowe używanie, Wynajmujący będzie uprawniony do przywrócenia ich do stanu niepogorszonego ponad prawidłowe używanie na koszt i ryzyko Najemcy, a także do zatrzymania kwoty zabezpieczenia w celu przywrócenia lokalu do prawidłowego stanu, a jeżeli kwota zabezpieczenia będzie niewystarczająca, Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia zwrotu poniesionych przez niego kosztów i nakładów.

§ 22.

1. Najemca wskazuje pana/panią …… jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon: …… e-mail: ……
2. Wynajmujący wskazuje pana/panią …… jako osobę kontaktową do bieżących kontaktów w związku z Umową, telefon: …… e-mail: ……
3. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili otrzymania go przez stronę, do której jest adresowane.

Wzór umowy

§ 23.

1. W razie wystąpienia okoliczności siły wyższej, za którą uważa się zaistnienie zdarzeń nagłych i nieoczekiwanych, którym nie można było zapobiec ani ich uniknąć, w szczególności takich jak np.: rozruchy, klęski żywiołowe, pożary oraz akty terroru i akcje antyterrorystyczne, wystąpienia zagrożenia epidemicznego itp. - każda ze Stron jest zwolniona od wykonania zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy przez czas trwania przeszkody.
2. Strona powołująca się na istnienie okoliczności siły wyższej ma obowiązek zawiadomić o tym pisemnie (chyba, że dana okoliczność siły wyższej jest powszechnie znana i niebudząca wątpliwości – wtedy wystarczy droga korespondencji elektronicznej) drugą Stronę niezwłocznie, a najpóźniej w ciągu 48 godzin od czasu zaistnienia tych okoliczności. W takim razie Strony postanowią o dalszym trybie postępowania.
3. Strony, zgodnie postanawiają, iż w przypadku wystąpienia ograniczeń w możliwości prowadzenia działalności w lokalu związanej z epidemią koronawirusa SARS-CoV-2, wprowadzonych popodpisaniu niniejszej Umowy, Strony postanowią o ewentualnych zmianach i warunkach realizacji niniejszej Umowy, w drodze pisemnego aneksu do niniejszej Umowy.

§ 24.

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu fakt, iż treść niniejszej umowy, a w szczególności dane go identyfikujące, przedmiot umowy i wysokość świadczeń, stanowią informację publiczną w rozumieniu art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej, która podlega udostępnieniu w trybie przedmiotowej ustawy.
2. Bez uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, Najemca nie może dokonać przelewu (cesji) jakichkolwiek praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
3. Z zastrzeżeniem wyjątków określonych w umowie, wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie strony pod rygorem nieważności.
4. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego, prawa miejscowego i przepisy szczególne.
5. Spory mogące wyniknąć z umowy, w tym spory mogące wyniknąć w związku z rozwiązaniem umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądu powszechnego właściwego miejscowo dla siedziby Wynajmującemu.
6. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.
7. Wszystkie załączniki do niniejszej umowy stanowią integralną część umowy.

Załączniki:

1) Plany Pomieszczeń;
2) Plan sytuacyjny budynku;
3) Szczegółowy opis koncepcji prowadzenia działalności;
4) Zaproszenie do składania ofert oraz Regulamin i szczegółowe zasady postępowania konkursowego
5) Protokół przekazania *Restauracji/Kawiarni*.

Wynajmujący: **Najemca**

Wzór umowy