

PROJEKT UMOWA NAJMU Nr xx/S/2021

zawarta w dniu xx grudnia 2021 r.

pomiędzy:

Bolesławieckim Ośrodkiem Kultury - Międzynarodowym Centrum Ceramiki w Bolesławcu
Pl. Piłsudskiego 1c, 59 - 700 Bolesławiec, NIP 612 100 10 42
reprezentowanym przez Kornela Filipowicza – Dyrektora
zwanym w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM

a

zwaną w dalszej części umowy NAJEMCĄ

§1

Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń w budynku Bolesławieckiego Ośrodka Kultury – Międzynarodowego Centrum Ceramiki w Bolesławcu, przy Pl. Piłsudskiego 1c, 59-700 Bolesławiec przeznaczonych na prowadzenie restauracji.

§2

Wynajmujący wynajmuje Najemcy pomieszczenia restauracji z wyposażonym zapleczem kuchennym i gospodarczym o łącznej powierzchni 260,80m², w tym sala konsumpcyjna 137m², dodatkowo – taras zewnętrzny o pow. 100m²

Plan lokalu stanowi Załącznik 1 będący integralną częścią umowy.

Spis wyposażenia stanowi Załącznik 2 będący integralną częścią umowy.



1

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) uiszczania czynszu w wyznaczonym terminie 14 dni od wystawienia faktury;
- 2) uiszczania opłat za media według podliczników lub procentowego udziału:
 - opłaty za zużytą energię elektryczną: według własnego podlicznika Najemca będzie regulować odrębnie,
 - opłaty za ogrzewanie: na podstawie otrzymanych przez BOK – MCC faktur, według udziału w powierzchni budynku BOK – MCC,
 - opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków: 30% zużycia w budynku BOK – MCC na podstawie otrzymanych przez BOK – MCC faktur,
 - opłaty za wywóz nieczystości i odprowadzanie wszelkich odpadów Najemca będzie regulować odrębnie, we własnym zakresie;
- 3) zawarcia umowy z dostawcami mediów, energii elektrycznej, wywozu nieczystości; kserokopie umów Najemca winien dostarczyć Wynajmującemu w ciągu miesiąca od ich zawarcia;
- 4) prowadzenia restauracji zgodnie z wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż., utrzymania porządku i czystości w restauracji, na zapleczu oraz w toaletach;
- 5) zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w lokalu;
- 6) współpracy z BOK – MCC w realizacji przedsięwzięć kulturalnych;
- 7) zachowania aranżacji wnętrza najmowanego lokalu (każda zmiana wystroju wnętrza przed realizacją wymaga pisemnej akceptacji dyrektora BOK – MCC lub upoważnionej przez niego osoby);
- 8) prowadzenia restauracji wg proponowanego charakteru lokalu oraz planowanego zakresu działalności gastronomicznej – Załącznik do oferty;
- 9) organizacji imprez kulturalnych ze szczególnym uwzględnieniem promowania artystów bolesławieckich – Załącznik do oferty;
- 10) organizowania i prowadzenia w okresie od wiosny do jesieni na tarasie ogródka restauracyjnego;
- 11) nabycia we własnym zakresie koncesji na sprzedaż alkoholu i ewentualnych innych koncesji czy licencji;
- 12) utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym i estetycznym z uwzględnieniem napraw i wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego; wykonywania niezbędnych pomiarów w lokalu wynikających z przepisów BHP i p.poz.; kopie pomiarów dostarczyć Wynajmującemu;
- 13) ubezpieczenia lokalu, pokrywania kosztów wymiany szyb zewnętrznych i wewnętrznych o parametrach identycznych, jakie zostały zamontowane zgodnie z projektem budowy;
- 14) terminowego regulowania opłat związanych z prawami autorskimi i prawami pokrewnymi;

- 15) racjonalnego użytkowania podłączonych mediów, np. zamykania drzwi zewnętrznych do lokalu podczas korzystania z klimatyzacji, kontroli monitorowania urządzeń sanitarnych i poboru wody.

§ 4

1. Wydanie lokalu wraz z wyposażeniem nastąpi po podpisaniu umowy.

§5

1. Za wynajem pomieszczeń określonych w §2 Najemca zapłaci miesięczny czynsz w kwocie 7001zł netto (słownie: siedem tysięcy jeden złoty) + 23% podatek VAT, netto, płatny w terminie 14 dni od wystawienia faktury na konto Santander Bank Polska SA Oddział w Bolesławcu 62 1090 1939 0000 0005 1600 0188.
2. Obowiązek uiszczania czynszu w wysokości określonej w ust. 1 powstanie z dniem wydania lokalu Najemcy.
3. W przypadku wprowadzenia, w związku z wystąpieniem pandemii COVID-19, całkowitego zakazu prowadzenia działalności gastronomicznej Najemca zwolniony będzie z obowiązku uiszczenia określonego w pkt 1 przez okres obowiązywania zakazu.

§6

Najemca nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody dyrektora BOK – MCC.

§7

1. Strony ustalają kaucję w wysokości jednokrotności czynszu tj. 7001 zł, płatną do dnia podpisania niniejszej umowy. Wynajmujący ma prawo wykorzystać środki z kaucji na zaległości z tytułu niezapłaconych faktur za czynsz lub media, oraz na pokrycie ewentualnych strat wynikających z niewłaściwego użytkowania lokalu.
2. Zwrot kaucji nastąpi po rozwiązaniu umowy w terminie do 30 dni od przekazania lokalu.
3. Wynajmujący dopuszcza zastąpienie kaucji poprzez przedłożenie bezwarunkowej i nieodwołalnej gwarancji bankowej płatnej „na pierwsze wezwanie” na kwotę 7001,00 zł netto (słownie: siedem tysięcy jeden złotych).
4. Wynajmujący ma prawo wykorzystać środki z gwarancji bankowej na zaległości z tytułu niezapłaconych faktur za czynsz lub media, oraz na pokrycie ewentualnych strat wynikających z niewłaściwego użytkowania lokalu.



5. Zwrot gwarancji bankowej nastąpi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy w terminie do 60 dni od przekazania lokalu.

§8

Bieżące naprawy sprzętu i wyposażenia wynikające z eksploatacji najemca przeprowadzi we własnym zakresie. W przypadku zniszczenia lub uszkodzenia sprzętu lub wyposażenia Wynajmujący powoła komisję, która określi przyczynę uszkodzenia sprzętu.

§9

Po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest przekazać lokal wraz z powierzonym innym mieniem w stanie nie pogorszonym. Komisja powołana przez Wynajmującego przeprowadzi inwentaryzację powierzonego mienia. Lokal oraz wyposażenie podczas przekazania lokalu należy pozostawić w należytej czystości.

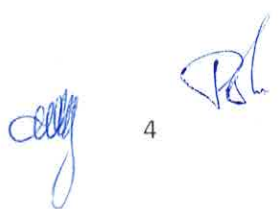
§10

Główne wejście do restauracji znajduje się od strony ul. Łukasiewicza. Najemca może korzystać z pozostałych wejść wyłącznie w godzinach otwarcia BOK – MCC i po wcześniejszym ustaleniu z Wynajmującym.

§11

1. Umowę może rozwiązać każda strona z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego bez podawania przyczyny.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w przypadku zgodnej woli stron wyrażonej na piśmie.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca:
 - 3.1 zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
 - 3.2 narusza postanowienia zawarte w §3.

§12



4

1. Ustalona stawka czynszu zostanie zaktualizowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.
2. Aktualizacja stawki czynszu nie stanowi zmiany umowy i nie wymaga zgody Najemcy.

§13

Umowa została zawarta na czas określony, tj. do dnia 31 grudnia 2021 roku.

§14

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§15

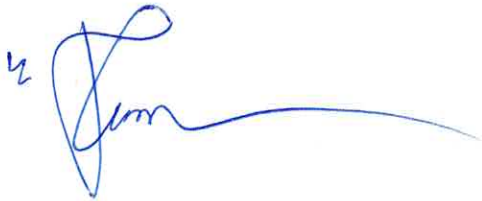
Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd Powszechny właściwy miejscowo dla siedziby Wynajmującego.

§16

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA



Uzgodniono

M. Piaskowski 

