

PROJEKT UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta dnia _____ 2014 w Jarocinie

pomiędzy:

Muzeum Regionalnym w Jarocinie, Rynek - Ratusz, 63-200 Jarocin, NIP 617-10-08-879, reprezentowanym przez Dyrektora Sebastiana Plutę

zwaną w niniejszej umowie Wynajmującym

a

, reprezentowaną przez:

, zwanym w niniejszej umowie Najemcą,

o następującej treści:

§ 1.

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 143 m², znajdującego się na parterze w nieruchomości położonej w Jarocinie przy ul. Poznańskiej, działka o numerze ewidencyjnym 329, dla której Sąd Rejonowy w Jarocinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 5562.
2. Przedmiot najmu składa się z baru z zapleczem gastronomicznym (3 pomieszczenia gospodarcze i toaleta dla personelu) oraz toalety dla klientów, z tym zastrzeżeniem, że toalety dla klientów są przeznaczone do wspólnego użytkowania przez Najemcę i Wynajmującego.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą nieruchomości, na podstawie umowy z dnia 29 listopada 2010 roku zwartej z właścicielem nieruchomości – Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” w Jarocinie i jest uprawniony do podnajmu lokalu znajdującego się w nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje lokal opisany w § 1, do używania Najemcy, a Najemca przyjmuje lokal w najem.
3. Przedmiot najmu zostanie przyjęty przez Najemcę na podstawie obustronnie podpisanego protokołu przekazania lokalu, w którym Strony określą stan wykończenia i wyposażenia lokalu na dzień przekazania lokalu.

§ 3.

1. Wynajmowany lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele usługowe w zakresie prowadzenia Klubu Spichlerza Polskiego Rocka, zgodnie z warunkami prowadzenia działalności określonymi w § 4 poniżej.
2. Najemca będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji.
3. Najemca oświadcza, że prowadząc działalność, o której mowa w ust. 1, będzie uwzględniał potrzeby Wynajmującego prowadzącego w nieruchomości Spichlerz Polskiego Rocka i nie spowoduje, by korzystanie z innych lokali w nieruchomości, o której mowa w § 1, stało się uciążliwe.
4. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4.

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności spełniającej następujące warunki:
 - 1) Klub będzie prowadzony pod nazwą Klub Spichlerza Polskiego Rocka z identyfikacją wizualną zgodną z profilem i identyfikacją wizualną Spichlerza Polskiego Rocka;
 - 2) Prowadzona działalność musi być zgodna z profilem Spichlerza Polskiego Rocka i utrzymywać charakter zgodny z ideą Spichlerza Polskiego Rocka;
 - 3) Najemca nie może podejmować działań sprzecznych z ideą i charakterem Spichlerza Polskiego Rocka;
 - 4) Najemca ma prawo umieszczania reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy na zewnątrz budynku, za uprzednią zgodą Wynajmującego;
 - 5) Najemca nie ma prawa do organizowania w przedmiocie najmu imprez okolicznościowych, takich jak komunie, stypy itp.;
 - 6) Klub prowadzony przez Najemcę musi być otwarty i dostępny dla klientów co najmniej w dniach od wtorku do piątku: od godziny 11:00 – 17:00, w weekendy od godziny 12:00 do 17:00, z tym zastrzeżeniem, że w dniach od wtorku do piątku, w razie braku zaplanowanych wizyt grup zorganizowanych w Spichlerzu Polskiego Rocka, w porozumieniu i za zgodą Wynajmującego, Najemca może zmienić godziny otwarcia Klubu;
 - 7) Najemca jest zobowiązany świadczyć usługi gastronomiczne w przedmiocie najmu wraz ze sprzedażą alkoholu;
 - 8) Najemca jest zobowiązany realizować „Koncepcję prowadzenia Klubu Spichlerza Polskiego Rocka”, zgodnie z ofertą Najemcy i ustaleniami z Wynajmującym;
 - 9) Najemca jest zobowiązany, poza ofertą gastronomiczną, realizować w Klubie ofertę kulturalną, zgodną z ideą Spichlerza Polskiego Rocka;
 - 10) Najemca jest zobowiązany przedstawiać Wynajmującemu do akceptacji plan imprez kulturalnych wraz z terminami bądź propozycję imprez ad hoc niezawartych w planie imprez;
 - 11) Najemca jest zobowiązany udostępniać Wynajmującemu przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy w celu organizacji przez Wynajmującego imprez kulturalnych i prowadzić w czasie trwania imprez działalność gastronomiczną, z tym zastrzeżeniem, że co do 30 imprez w roku Wynajmujący ma prawo określenia terminu imprezy i powiadomienia o tym Najemcy co najmniej z 1 tygodniowym

wyprzedzeniem, natomiast co do pozostałych imprez w roku kalendarzowym Wynajmujący i Najemca wspólnie ustalą termin organizacji imprezy.

§ 5.

1. Najemca jest zobowiązany do uzyskania zgody Wynajmującego na aranżację przedmiotu najmu. Najemca może przystąpić do prac w przedmiocie najmu po uzyskaniu akceptacji Wynajmującego. Wybór oferty Najemcy nie oznacza akceptacji Wynajmującego w zakresie koncepcji aranżacji wnętrza. Koszty aranżacji ponosi w całości Najemca.
2. Wykonanie prac, o których mowa powyżej, a także ewentualnych prac remontowych czy renowacyjnych wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego.
3. W przypadku, gdy będzie to niezbędne Najemca zobowiązuje się do uzyskania właściwych zezwoleń, dokonania wymaganych przepisami prawa zgłoszeń oraz do poinformowania Wynajmującego o ich uzyskaniu, a także do nie rozpoczynania jakichkolwiek prac bez uzyskania wymaganych zezwoleń. Koszty uzyskania tych zezwoleń ponosi Najemca.

§ 6.

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokości _____ zł (słownie: _____) netto miesięcznie plus podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry, do dnia 15 (piętnastego) każdego miesiąca, na podstawie prawidłowo wystawionej przez Wynajmującego faktury, doręczonej Najemcy nie później niż do 5 dnia każdego miesiąca.
3. Czynsz płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, o którym mowa w § 1 Umowy.
4. Czynsz płatny będzie przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego określony na fakturze.
5. Dniem zapłaty czynszu jest dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
6. Czynsz może być waloryzowany nie częściej niż raz w roku kalendarzowym o wskaźnik wzrostu cen i usług za rok poprzedni, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, na podstawie powiadomienia Najemcy w formie pisemnego oświadczenia Wynajmującego o waloryzacji czynszu. Waloryzacja czynszu nie wymaga aneksu do Umowy.
7. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia kosztów za zużyte media wg wskazań liczników. Zapłata za zużyte przez Najemcę media (energia elektryczna, ciepła i woda) będzie rozliczana na podstawie odczytu liczników, które znajdują się w przedmiocie najmu i stawek obowiązujących u dostawcy i sprzedawcy energii elektrycznej oraz dostawcy wody. Zapłata za media będzie płatna w terminie 7 dni, liczonych od dnia doręczenia Najemcy faktury.

§ 7.

Najemca nie ma prawa oddania podmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego.

§ 8.

1. Obowiązki Najemcy:

- 1) Najemca jest zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt przygotować przedmiot najmu do prowadzenia w nim Klubu Spichlerza Polskiego Rocka;
- 2) Najemca jest zobowiązany rozpocząć działalność Klubu Polskiego Rocka w terminie 2 (dwóch) miesięcy od dnia podpisania Umowy;
- 3) Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym;
- 4) Najemca zobowiązany jest do utrzymywania czystości w przedmiocie najmu;
- 5) Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt zapewnić odbiór śmieci z przedmiotu najmu;
- 6) Najemca zobowiązany jest do terminowej płatności czynszu oraz opłat za media, zgodnie z § 6 Umowy;
- 7) Najemca zobowiązany jest do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalnego przedsiębiorcy oraz we współpracy z Wynajmującym i w zgodzie z ideą Spichlerza Polskiego Rocka i „Konceptją Klubu Spichlerza Polskiego Rocka” przedstawioną przez Najemcę i zaakceptowaną przez Wynajmującego;
- 8) Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód, zezwoleń i koncesji oraz dokonania zgłoszeń, koniecznych do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu;
- 9) Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 1-dniowym uprzedzeniem;
- 10) Najemca zobowiązuje się na swój koszt uzyskać i utrzymywać przez cały okres obowiązywania umowy ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim, które mogą powstać w związku z niniejszą Umową.

§ 9.

1. Obowiązki Wynajmującego:

- 1) Wynajmujący zobowiązany jest do podejmowania współpracy z Najemcą w zakresie koniecznym do prawidłowej realizacji Umowy;
- 2) Wynajmujący zobowiązany jest do dostarczenia do przedmioty najmu mediów (energia elektryczna i woda), z zastrzeżeniem § 6 ust. 7 Umowy, Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek przerwy w dostawie mediów, chyba że okoliczność ta powstała nie z winy Wynajmującego;
- 3) Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy przedmiot najmu określony w § 1 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały czas trwania umowy;
- 4) Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową a przekraczają zakres bieżących napraw i konserwacji.

§ 10.

1. Umowa zostanie zawarta na czas określony - 4 lata, poczynając od dnia podpisania Umowy.
2. Umowa może zostać przedłużona na czas określony bądź nieokreślony na podstawie aneksu do Umowy zawartego przez Strony.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć Umowę po upływie 2 lat obowiązywania Umowy, z zachowaniem 6 - miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanym na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Najemca zalega z należnym czynszem najmu za dwa pełne okresy płatności, a Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze wypowiedzenia Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu;
 - 2) Najemca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień umowy, zwłaszcza używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem lub ideą i charakterem Spichlerza Polskiego Rocka, naraża podmiot najmu na utratę lub uszkodzenie, nie uwzględnia przy prowadzonej działalności potrzeb Wynajmującego, powodując, iż korzystanie z innych lokali w nieruchomości, o której mowa w § 1, staje się uciążliwe, a także nie uzyskał w przypadkach określonych Umową zgody Wynajmującego;
 - 3) Wynajmujący utraci prawo użytkowania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy.
5. Oświadczenie Wynajmującego dotyczące rozwiązania Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia powinno być złożone w formie pisemnej osobiście Najemcy lub przesłane Najemcy listem poleconym.

§ 11.

1. W przypadku zakończenia najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie określonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 7 dni, w stanie niepogorszonym, przy uwzględnieniu zużycia przedmiotu najmu wynikającego z jego prawidłowego używania.
2. W przypadku zakończenia najmu Najemca zobowiązuje się do pozostawienia w przedmiocie najmu ulepszeń przedmiotu najmu trwale związanych z przedmiotem najmu, bez prawa zwrotu ich wartości.

§ 12.

Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 14.

Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca