

PROJEKT

Umowa najmu Nr

zawarta w dniu roku pomiędzy

Akademią Muzyczną im. Stanisława Moniuszki (siedziba: ul. Łąkowa 1-2, 80-743 Gdańsk),
posiadającą REGON 000275754, NIP 583-00-15-884,
zwaną w dalszej części niniejszej umowy ZAMAWIAJĄCYM
reprezentowaną przez:

a

dla osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą:

.....(PESEL) zam. w Toruniu (kod pocztowy) przy ul., prowadzącym/cą działalność gospodarczą pod nazwą z siedzibą w (.....) przy ul., REGON:, NIP,

dla osoby prawnej prowadzącej działalność gospodarczą:

....., kod pocztowy, przy ul., KRS:....., NIP:, REGON:, reprezentowanym/ą przez zwanym/zwaną dalej NAJEMCĄ, treści następującej:

§ 1

Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego o łącznej powierzchni **259 m²**, znajdującego się w budynku dydaktycznym (oznaczonym literą B) Akademii Muzycznej, na który składają się pomieszczenia kuchenne, pomieszczenia gospodarcze oraz sala konsumpcyjna.

§ 2

1. Z dniem 2021 roku WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY w najem lokal wymieniony w § 1 umowy **na czas nieokreślony**.
2. Przekazanie przedmiotu umowy NAJEMCY nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez WYNAJMUJĄCEGO, który stanowić będzie załącznik nr 1 do umowy i jej integralną część. Odbiór lokalu przez NAJEMCĘ następuje z dniem podpisania protokołu.

§ 3

1. Strony zgodnie postanawiają, że przedmiot umowy przeznaczony będzie na działalność gospodarczą, polegającą na prowadzeniu baru.
2. W przedmiocie najmu odbywać się będzie sprzedaż posiłków ciepłych i zimnych, napojów ciepłych i zimnych różnego rodzaju, przekąsek, słodczy, ciast a także ich konsumpcja.
3. NAJEMCA we własnym zakresie i na swój koszt, w porozumieniu z WYNAJMUJĄCYM:
 - 1) przystosuje przedmiot najmu na potrzeby prowadzonej działalności, zgodnie z obowiązującymi przepisami, z zastrzeżeniem, iż NAJEMCA dokona tego w uzgodnieniu z Działem Administracyjno-Gospodarczym WYNAJMUJĄCEGO, zapewniając atrakcyjny, funkcjonalny wystrój, aranżację, kolorystykę oraz wszelkie wymogi sanitarne,
 - 2) wyposaży przedmiot najmu w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia tej działalności, z uwzględnieniem przepisów sanitarnych, ppoż i bhp obowiązujących dla prowadzenia tego rodzaju działalności,
 - 3) wyposaży salę konsumpcyjną w odpowiednią do powierzchni liczbę miejsc siedzących w barze,
4. NAJEMCA zobowiązuje się zapewnić, w zakresie prowadzonej działalności:

- 1) odpowiedni asortyment posiłków, napojów i przekąsek, które zostaną wskazane w przygotowanym menu i będą dostępne w codziennej sprzedaży;
 - 2) przestrzeganie godzin otwarcia baru od 08:00 do 20:00;
 - 3) terminowe rozliczanie zobowiązań wobec ZAiKS, SPAV, jeśli zaistnieje taki obowiązek w związku z wykorzystaniem utworów w swojej działalności;
 - 4) przestrzeganie przepisów p.poż. i bhp;
 - 5) odpowiednie urządzenia techniczne AGD do prowadzenia baru m.in. zmywarkę, barowy ekspres do kawy, chłodziarki i zamrażarki, blendery, wyciskarkę do owoców itp.;
 - 6) wyposażenie baru w odpowiednie naczynia, m.in. szklanki do napojów, filiżanki do kawy, herbaty, kubki, talerze, talerzyki;
 - 7) czystość i higienę na terenie baru;
 - 8) wykonywanie napraw bieżących w barze;
5. NAJEMCA zobowiązuje się do ścisłej współpracy w zakresie organizacji wszystkich wydarzeń kulturalnych odbywających się w Akademii Muzycznej im. Stanisława Moniuszki polegającej na:
- 1) zniżkach i promocjach zachęcających studentów, pracowników i absolwentów Akademii Muzycznej im. Stanisława Moniuszki do korzystania z baru,
 - 2) uzgadnianiu z Organizatorem w przypadku organizowanych wydarzeń artystycznych innych godzin otwarcia baru;
 - 3) uzgadnianiu z Organizatorem wszelkich zmian funkcjonowania baru.

§ 4

1. NAJEMCA zawierając umowę oświadcza, że posiada wszelkie uprawnienia umożliwiające prowadzenie działalności gastronomiczno-handlowej.
2. NAJEMCA przedłoży WYNAJMUJĄCEMU oryginał (do wglądu) oraz kserokopię dokumentacji poświadczającej uprawnienia do prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. NAJEMCA zobowiązany jest zgłosić Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu (PPIS) w Gdańsku oraz Komendantowi Państwowej Straży Pożarnej w Gdańsku zamiar rozpoczęcia działalności będącej przedmiotem umowy oraz przed rozpoczęciem tej działalności dostarczyć WYNAJMUJĄCEMU pozytywną opinię tych organów.
4. Żywność serwowana i sprzedawana w lokalu oraz warunki jej przygotowywania i przechowywania, muszą spełniać wymagania wskazane w obowiązujących przepisach prawnych z zakresu wymagań prawa żywieniowego oraz jakości zdrowotnej i higieny środków spożywczych.

§ 5

1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo, w obecności NAJEMCY i w terminie wcześniej przez strony uzgodnionym, do odczytywania stanów podliczników określających zużycie zimnej i ciepłej wody oraz przeprowadzania kontroli stanu technicznego przedmiotu najmu. Natomiast w przypadku awarii lub innego zagrożenia, wymagającego natychmiastowej reakcji, WYNAJMUJĄCY ma prawo wejścia do lokalu, bez uprzedniego informowania NAJEMCY.
2. NAJEMCA zobowiązuje się do utrzymania porządku i przestrzegania warunków sanitarno-higienicznych (sprzątanie lokali należy do obowiązków NAJEMCY), przepisów przeciwpożarowych oraz ogólnych regulaminów obowiązujących u WYNAJMUJĄCEGO na tym terenie.
3. Wszelkie zmiany do wizualizacji baru przedstawionej w złożonej ofercie wymagają pisemnych uzgodnień z WYNAJMUJĄCYM.
4. Wszelkie zmiany substancji lokalowej i instalacji wewnętrznych związane z prowadzoną działalnością gospodarczą, będą wykonywane wyłącznie na koszt NAJEMCY i wymagają uprzedniej pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
5. NAJEMCA ma prawo do nieodpłatnego umieszczenia w obrębie lokalu informacji dotyczącej prowadzonej działalności, wyłącznie w miejscach ustalonych z WYNAJMUJĄCYM.

§ 6

1. NAJEMCA zobowiązuje się wykonać remont przedmiotu najmu umożliwiający rozpoczęcie działalności baru w terminie do 60 dni od dnia protokolarnego przekazania lokalu, zgodnie z przedstawioną wizją i aranżacją stanowiącą część integralną oferty, wykonaną zgodnie z przepisami prawa budowlanego, we własnym zakresie oraz na swój koszt.
2. Podczas prac remontowych NAJEMCA na własny koszt zapewni wywóz nieczystości i odpadów

- budowlanych. Miejsce ustawienia kontenera na odpady budowlane zostanie ustalone Kierownikiem Działu Administracyjno-Gospodarczego.
3. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie udział w odbiorach z wykonanych prac remontowych i realizacji wizji i aranżacji przedstawionej w złożonej przez uczestnika ofercie.
 4. Po przeprowadzeniu prac remontowych NAJEMCA przedłoży WYNAJMUJĄCEMU kopie protokołów odbiorczych z wykonanych prac remontowo-budowlanych.

§ 7

1. NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznych opłat, **z góry**, na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, z następujących tytułów:
 - 1) czynsz z tytułu najmu w wysokości zł (słownie..... złotych 00/100) za 1 m² powierzchni, naliczany od powierzchni 259 m² + należny podatek VAT, zgodnie ze złożoną w postępowaniu ofertą,
 - 2) opłatę za wywóz odpadów stałych – naliczaną na podstawie częstotliwości wywozów i kosztów ponoszonych przez WYNAJMUJĄCEGO z tego tytułu, na podstawie stawki obowiązującej w danym roku kalendarzowym. Na NAJEMCĘ nakłada się obowiązek segregowania odpadów (szkło, metale i papier oraz odpady mokre).
2. NAJEMCA zobowiązuje się do dokonywania comiesięcznych opłat, **z dołu**, na rzecz WYNAJMUJĄCEGO, z następujących tytułów:
 - 1) opłatę za zużycie energii cieplnej w lokalu - naliczaną proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni i kosztów ponoszonych przez WYNAJMUJĄCEGO z tego tytułu + należny podatek VAT,
 - 2) opłatę za zużycie zimnej wody i odprowadzone ścieki – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za 1 m³ wody i ścieków (zgodnie z Uchwałą Rady Miasta Torunia) + należny podatek VAT,
 - 3) opłatę za zużycie energii cieplnej zużytej na podgrzanie wody – naliczaną na podstawie odczytu podlicznika i według stawki regulowanej przez WYNAJMUJĄCEGO za podgrzanie 1 m³ zimnej wody + należny podatek VAT.
3. Opłaty z ust. 1 pkt 1 naliczane będą od dniaroku.
4. NAJEMCA dokonywać będzie wpłaty opłat określonych w ust. 1 i 2, na konto WYNAJMUJĄCEGO:, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury.
5. Opłaty z tytułu poboru energii elektrycznej NAJEMCA będzie regulował bezpośrednio z jej dostawcą.
6. Stawka czynszu z tytułu najmu zawiera również podatek od nieruchomości ponoszony w związku z działalnością gospodarczą NAJEMCY.
7. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo dokonywania zmian:
 - 1) stawek czynszu najmu określonych w ust. 1 – od stycznia każdego kolejnego roku kalendarzowego, począwszy od 2023 roku - podwyższając je o wysokość wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok miniony i o wzrost podatku od nieruchomości, ustanawiany co roku uchwałą Rady Miasta Gdańska, przy czym po upływie pierwszego roku od upływu terminu wskazanego w ust. 9, czynsz zostanie podniesiony jednorazowo o 100% wartości wskazanej w ofercie.
 - 2) opłat eksploatacyjnych – dostosowując je do stawek regulowanych przez WYNAJMUJĄCEGO.
8. Zmiany, o których mowa w ust. 6, nie wymagają aneksu do niniejszej umowy. O zmianie Najemca zostanie powiadomiony w formie pisemnej lub przez przesłanie bieżącej faktury, określającej nową stawkę, bez konieczności sporządzania odrębnego aneksu.
9. W okresie trwania remontu oraz po jego zakończeniu, łącznie do 3 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania lokalu, WYNAJMUJĄCY nie będzie pobierał od NAJEMCY opłat wymienionych w ust. 1 pkt 1) powyżej.

§ 8

1. W czasie trwania stosunku najmu NAJEMCA obowiązany jest użytkować przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem oraz z akceptacją Kanclerza, z zachowaniem należytej staranności wymaganej od profesjonalisty. Ponadto NAJEMCA zobowiązany jest na własny koszt przeprowadzać niezbędne remonty na zajmowanej powierzchni, jak również ponosić wydatki związane z jej odnowieniem.
2. NAJEMCA ponosi koszty utrzymania przedmiotu najmu, w tym koszty bieżących napraw.

§ 9

1. NAJEMCA odpowiada za bezpieczeństwo pracowników własnych i innych osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz, a także osób korzystających z przedmiotu najmu w związku z działalnością NAJEMCY.
2. NAJEMCA pokrywa wszelkie należności z tytułu konserwacji urządzeń zamontowanych w lokalu.
3. NAJEMCA odpowiada za właściwe zabezpieczenie i ubezpieczenie lokalu i mienia.
4. NAJEMCA zobowiązany jest do wykonywania przeglądów okresowych przewidzianych przepisami prawa budowlanego.

§ 10

1. WYNAJMUJĄCY nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji doprowadzających media do lokalu, spowodowanej działaniami NAJEMCY.
2. W przypadku konieczności dokonania w lokalu napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA obowiązany jest po powiadomieniu go przez WYNAJMUJĄCEGO na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem w/w prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
3. Jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA niezwłocznie telefonicznie powiadomi o tym WYNAJMUJĄCEGO, potwierdzając na piśmie i podejmie niezbędne czynności zapobiegające szkodzie. Strony uzgodnią na piśmie zakres i termin wykonania naprawy przez WYNAJMUJĄCEGO.
4. WYNAJMUJĄCY nie ponosi jakiejkolwiek odpowiedzialności wobec NAJEMCY za majątek NAJEMCY znajdujący się w lokalu.
5. Za czas wyłączenia przedmiotu najmu z używania z przyczyn leżących po stronie WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCY przysługuje proporcjonalne obniżenie czynszu najmu. Ustalenie w powyższym zakresie powinno być dokonane przez WYNAJMUJĄCEGO najpóźniej w ciągu miesiąca od dnia złożenia przez NAJEMCĘ odpowiedniego wniosku.

§ 11

NAJEMCA nie ma prawa do oddawania przedmiotu najmu lub jego części do bezpłatnego używania, podnajmowania go ani oddawania do korzystania osobom trzecim w jakiejkolwiek formie oraz jego udostępniania celem organizacji imprez okolicznościowych przez podmioty zewnętrzne.

§ 12

NAJEMCA nie ma prawa organizowania, wypożyczania lub udostępniania przedmiotu najmu na cele związane z agitacją polityczną lub kampanią wyborczą w rozumieniu przepisów ustawy Kodeks Wyborczy z dnia 5 stycznia 2011 roku.

§ 13

Każda ze stron ma prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia złożonego na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 14

1. WYNAJMUJĄCEMU służy prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) opóźnienia z zapłatą przez NAJEMCĘ należności określonych w § 7 ust. 1 i 2 umowy, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, po uprzednim wezwaniu do zapłaty i udzieleniu dodatkowego 14-dniowego terminu płatności,
 - 2) nieprzestrzegania przez NAJEMCĘ istotnych postanowień niniejszej umowy,
 - 3) utraty uprawnień do prowadzenia działalności gastronomiczno-handlowej,
 - 4) używaniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ w sposób sprzeczny z umową,
 - 5) dokonywania zmian substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - 6) zaniedbywania przedmiotu najmu do tego stopnia, że zostanie on narażony na znaczne pogorszenie jego stanu.

§ 15

1. NAJEMCA nie będzie rościł, ani w czasie trwania stosunku najmu ani po jego ustaniu, prawa do zwrotu poniesionych nakładów na ulepszenia i modernizacje oraz remonty przedmiotu najmu.
2. Nakłady poczynione przez NAJEMCĘ na lokal w taki sposób, że stały się częściami składowymi lub przynależnościami budynku, w którym lokal się znajduje, pozostają własnością WYNAJMUJĄCEGO.

3. Po zakończeniu umowy najmu, WYNAJMUJĄCY nie będzie zobowiązany do zwrotu NAJEMCY jakichkolwiek nakładów poniesionych przez niego w lokalu i mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb.

§ 16

1. Po zakończeniu umowy najmu NAJEMCA zwróci przedmiot najmu w terminie 14 dni kalendarzowych, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego podpisanego przez strony niniejszej umowy. WYNAJMUJĄCY powiadomi NAJEMCĘ o terminie zwrotu przedmiotu najmu.
2. Jeśli NAJEMCA bezzasadnie odmówi zwrotu przedmiotu najmu, nie stawia się na oznaczony odbiór lub odmówi podpisania protokołu odbioru, protokół zostanie podpisany jednostronnie przez WYNAJMUJĄCEGO, zaś NAJEMCĘ obciążać będą wszelkie skutki faktyczne i prawne wynikające z podpisanego jednostronnie przez WYNAJMUJĄCEGO protokołu. Zwracany przedmiot najmu winien zostać do dnia jego zwrotu opróżniony z wszelkich rzeczy ruchomych należących do NAJEMCY, pod rygorem ich usunięcia przez WYNAJMUJĄCEGO na koszt i ryzyko NAJEMCY, w terminie 14 dni od dnia zawiadomienia go przez WYNAJMUJĄCEGO.

§ 17

1. NAJEMCA odpowiada do pełnej wysokości za ewentualne szkody wyrządzone na osobach lub mieniu powstałe w wyniku prowadzonej działalności będącej przedmiotem niniejszej umowy.
2. NAJEMCA obowiązany jest do posiadania aktualnej polisy ubezpieczeniowej OC w związku z prowadzoną działalnością w najmowanym lokalu w kwocie co najmniej 100.000,00 zł.

§ 18

Wszelkie zmiany umowy najmu wymagają pisemnego aneksu pod rygorem nieważności, z wyłączeniem regulacji § 7 ust. 6 umowy.

§ 19

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 20

Spór, mogący wyniknąć w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie rzeczowo właściwemu sądowi w Gdańsku.

§ 21

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załączniki:

- 1) Protokół zdawczo-odbiorczy lokalu.