

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu

na podstawie przeprowadzonego Konkursu ofert

pomiędzy:

Kobierzyckim Ośrodkiem Kultury, ul. Ludowa 7, 55-040 Kobierzyce, NIP: NIP: 896-12-41-370,

reprezentowanym przez:

Dyrektor - Panią Agnieszkę Mizę

przy kontrasygnacie głównej księgowej -Krystyny Białobrzeskiej

zwaną dalej **WYNAJMUJĄCYM**

a

_____, prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą:
_____ z siedzibą, ul. _____, wpisaną do
Centralnej Ewidencji i Informacji Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej

NIP: _____, REGON _____

lub

NIP _____, REGON _____ wpisanym do Krajowego
Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy w _____ pod Nr
KRS _____ z siedzibą _____ kapitał zakładowy
_____ reprezentowanym przez

_____ zwanym w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do budynku położonego w Kobierzycach przy ul. Ludowej 7 w którym znajduje się Kawiarnia.

§ 2

1. **Wynajmujący** oddaje w najem pomieszczenie Kawiarni o powierzchni 47,99 m² wraz ze znajdującym się w Kawiarni wyposażeniem.
2. **Wynajmujący** oświadcza, iż **Najemca** ma prawo do korzystania z części wspólnych budynku tj. korytarza oraz toalet.

§ 3

Umowa zawarta zostaje na czas oznaczony od 01.09.2021 r. do 31.08.2022 r.

§ 4

1. Przedmiot najmu określony w § 2 zostanie przekazany **Najemcy** w dniu podpisania umowy na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez upoważnionych na piśmie przedstawicieli obu Stron.
2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i prawnym lokalu i nie będzie wnosił zastrzeżeń w tym zakresie.
3. Przedmiot najmu wykorzystywany będzie przez **Najemcę**, jako – punkt gastronomiczny do prowadzenia działalności gastronomicznej.
4. Prowadzenie innej działalności niż określona w ust. 3 wymaga uzyskania zgody **Wynajmującego** w formie pisemnej.

5. Najemca zobowiązany jest prowadzić działalność zgodnie z zobowiązaniem wskazanym w ofercie lub ofertach Najemcy, które stanowią Załącznik nr 1 do niniejszej umowy i stanowią jej integralną część.
6. Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, utrzymania porządku i czystości w najmowanych pomieszczeniach oraz dostosowania ich do wymogów sanitarno-epidemiologicznych i do przedłożenia Wynajmującemu (przed otwarciem punktu gastronomicznego) zgłoszenia prowadzenia działalności do organów SANEPID-u.
7. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa i higieny w prowadzonej przez siebie placówce żywieniowej, a w razie wypadków, wszystkie skutki, w tym ewentualne roszczenia poszkodowanych obciążają Najemcę.
8. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania czystości w przedmiocie najmu przy użyciu środków czystości spełniających wymagania zgodne z obowiązującymi przepisami prawa. Zakup przedmiotowych środków czystości leży po stronie Najemcy.
9. Najemca jest zobowiązany do sprzątania przedmiotu najmu każdorazowo przed zamknięciem lub otwarciem punktu gastronomicznego. Sprzątanie obejmuje całość przedmiotu najmu wraz z urządzeniami i przedmiotami użytkowymi w punkcie gastronomicznym, w tym stołami, ładami i krzesłami oraz pranie obrusów. Najemca zobowiązany jest również do sprzątania części wspólnej (korytarza i toalet) w soboty i niedziele.
10. Najemca jest zobowiązany do codziennego usuwania śmieci i odpadów.
11. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć oddane mu w najem pomieszczenia przed pożarem i kradzieżą z włamaniem, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym w szczególności wyposażić oddane mu w najem pomieszczenia w gaśnice odpowiedniego rodzaju, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
12. Za szkody powstałe na skutek nienależytego zabezpieczenia mienia, w tym za szkody w mieniu Wynajmującego, odpowiada materialnie Najemca.
13. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu lub/i osobom trzecim powstałe w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.
14. Najemca zobowiązuje się do ubezpieczenia prowadzonej działalności gospodarczej od odpowiedzialności cywilnej na kwotę ubezpieczenia w wysokości co najmniej 30 000,00 złotych oraz od szkód wyrządzonych w mieniu stanowiącym wyposażenie pomieszczenia i części wspólnych na sumę ubezpieczenia w kwocie co najmniej 30.000 zł i przedłożenia, do dnia uruchomienia punktu gastronomicznego, dokumentów potwierdzających te ubezpieczenia, pod rygorem odstąpienia Wynajmującego od umowy z winy Najemcy.
15. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia, w trakcie obowiązywania niniejszej umowy, kontroli przedmiotu najmu w zakresie utrzymania przez Najemcę czystości w przedmiocie najmu oraz stosowania przepisów BHP i ppoż.
16. Najemca jest zobowiązany przestrzegać całkowitego zakazu palenia tytoniu i wyrobów tytoniowych, w tym palenia nowatorskich wyrobów tytoniowych i palenia papierosów elektronicznych oraz spożywania napojów alkoholowych i środków odurzających w budynku Wynajmującego. Wynajmujący dopuszcza spożywanie napojów alkoholowych wyłącznie w trakcie organizowanych w punkcie gastronomicznym imprez zamkniętych odbywających się w soboty i niedziele, z wyłączeniem dni, w których w budynku Wynajmującego organizowane są imprezy dla mieszkańców Kobierzyc.
17. Wynajmujący zastrzega sobie prawo korzystania z Kawiarni – nie na wyłączność - podczas imprez organizowanych przez Wynajmującego, z zastrzeżeniem, że Najemca zostanie powiadomiony o tym na 2 tygodnie przed Imprezą.

§5.

1. Najemca w ramach umowy zobowiązuje się do sporządzania i sprzedaży posiłków zgodnie ze sztuką kulinarną jak również do sprzedaży innych artykułów wymienionych w ust. 3 poniżej dla pracowników Wynajmującego, jak i przebywających w budynku interesantów.
2. Najemca ma obowiązek posiadać wszelkie niezbędne pozwolenia przed rozpoczęciem faktycznej działalności usługowej, które muszą zostać okazane Wynajmującemu na pisemne wezwanie w terminie wskazanym w niniejszym wezwaniu (zaświadczenie o wpisie do rejestru zakładów, o którym mowa w art. 61 Ustawy z dnia 25 sierpnia 2006r. o bezpieczeństwie żywności i żywienia (Dz.U. t.j. z 2017r. nr 149 z późn.zm.).
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać bezwzględnego zakazu sprzedaży, podawania i spożywania alkoholu w przedmiocie najmu oraz na terenie Wynajmującego, z zastrzeżeniem § 4 ust. 16.
4. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia wysokiej jakości potraw pod względem organoleptycznym i wizualnym oraz estetycznego przygotowania, nakrycia stołów i uprzejmą obsługę.
5. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia wszystkich potraw składowanych i eksponowanych z zachowaniem wymogów higieniczno-sanitarnych.
6. Najemca jest zobowiązany do stosowania zasad Dobrej Praktyki Produkcyjnej (GMP) i Dobrej Praktyki Higienicznej (GHP).
7. Najemca jest zobowiązany wyposażyć osoby będące obsługą punktu gastronomicznego w odpowiednią odzież ochronną oraz zapewnić, aby osoba będąca sprzedawcą była odpowiednio i schludnie ubrana.
8. Najemca jest zobowiązany do przestrzegania obowiązujących przepisów BHP i ppoż. w związku z prowadzoną działalnością gastronomiczną.
9. Najemca jest uprawniony do organizowania w Kawiarni przyjęć i innych uroczystości o charakterze zamkniętym, po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest poinformować z jednodniowym wyprzedzeniem członków Małej Wspólnoty, przy ul. Ludowej w Kobierzycach o fakcie odbywania się imprezy, przestrzegać ciszy nocnej w godzinach od 22.00 do 6.00 oraz zasad porządku publicznego.
10. Najemca zobowiązuje się otwierać dla Klientów punkt gastronomiczny w dniach urzędowania Wynajmującego w następujących godzinach: poniedziałek - niedziela od godziny 13:00 do godziny 18:00. W uzasadnionych przypadkach dni i godziny, w których będzie czynny punkt gastronomiczny mogą ulec zmianie.
11. O każdorazowym zamknięciu punktu gastronomicznego Najemca powiadomi Wynajmującego z co najmniej jednodniowym wyprzedzeniem.
12. Wynajmujący informuje, a Najemca oświadcza, iż przyjął do wiadomości, że w budynku Wynajmującego usługa ochrony, usługa sprzątkowania są świadczone przez podmioty zewnętrzne.
13. Wynajmujący protokołem zdawczo-odbiorczym przekaze Najemcy komplet kluczy do budynku oraz kody do uzbrajania i rozbrajania alarmu w budynku. Najemca ponosi odpowiedzialność za zgubienie lub zniszczenie kluczy oraz za wszelkie wyniki tego szkody oraz szkody powstałe na skutek niewłaściwego uzbrojenia lub rozbrojenia budynku.
14. Wynajmujący informuje, a Najemca oświadcza, iż przyjął do wiadomości że w budynku i Kawiarni zamontowany jest monitoring. Najemca wyraża zgodę na rejestrowanie zapisu obrazu i jego przechowywanie przez okres 5 lat.

§ 6

1. **Najemca** bez uzyskania w formie pisemnej zgody **Wynajmującego** nie może:
 - 1) oddać przedmiotu najmu do korzystania osobom trzecim.

- 2) wykonywać remontów lub dokonywać zmian adaptacyjnych wynajmowanego pomieszczenia, jak np. przebudowy pomieszczenia z wykorzystaniem rozbiórek i prac budowlanych.
- 3) wnieść praw wynikających z niniejszej umowy, jako wkładu do spółki cywilnej lub też spółek prawa handlowego.

§ 7

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania:

1. przepisów przeciwpożarowych i zapewnienia ochrony przeciwpożarowej,
2. przepisów bhp dotyczących prowadzonej przez siebie działalności,
3. przepisów sanitarnych dotyczących prowadzonej przez siebie działalności,
4. zasad porządkowych panujących w budynku KOK oraz utrzymania należytego porządku w lokalu stanowiącym przedmiot najmu,
5. zasad odpowiedniego zabezpieczenia i ubezpieczenia mienia wynajętego wraz z pomieszczeniem stanowiącym przedmiot najmu,
6. porządku pod kątem składowania śmieci jedynie w przeznaczonych do tego miejscach.

§ 8

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienia:

1. bezkonfliktowego współużytkowania pomieszczeń wspólnych, zajmowanych przez głównego użytkownika budynku na zasadach i warunkach wspólnie uzgodnionych pomiędzy **Wynajmującym a Najemcą**,
2. możliwości korzystania z urządzeń sanitarnych i socjalnych będących w użytkowaniu Wynajmującego,

§ 9

1. **Najemca** płać będzie **Wynajmującemu** czynsz w wysokości ____ zł brutto za 1 m² powierzchni najmu miesięcznie tj. _____ **brutto** miesięcznie (słownie: _____ brutto).
2. Najemca ponosi we własnym zakresie koszty należne z tytułu wywozu odpadów komunalnych, dostawy energii elektrycznej, sprzątnięcia punktu gastronomicznego, sprzątnięcia części wspólnych w soboty i niedziele, opłat związanych z publicznym odtwarzaniem, prezentowaniem utworów muzycznych, scenicznych i wszelkich innych objętych opłatami.
3. Podstawą wyliczenia czynszu jest Zarządzenie RDTiMK.0050.1.36.2021 Wójta Gminy Kobierzyce z dnia 23 lutego 2021 r. w sprawie w sprawie ustalania stawek czynszu za lokale użytkowe, powierzchnie użytkowe w budynkach stanowiących własność Gminy Kobierzyce i okresu, za które są stosowane.
4. Strony dopuszczają możliwość zmiany stawki czynszu nie częściej jednak niż raz w roku.

§ 10

1. Opłata za czynsz płatna będzie przez **Najemcę**:
 - 1) **za każdy miesiąc z góry do dnia 15 każdego miesiąca na rachunek Wynajmującego w Banku Spółdzielczym Kobierzyce nr rachunku: 20 9575 0004 0000 0316 2000 0010.**
2. **Wynajmujący** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP o numerze 896-12-41-370.
3. **Najemca** oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług (VAT) i posiada NIP o numerze _____

4. **Dane Najemcy do faktury:** _____

§ 11

W przypadku opóźnienia w uiszczeniu czynszu **Wynajmującemu** przysługują odsetki ustawowe.

§ 12

1. **Najemca** ponosi koszty napraw związanych z eksploatacją przedmiotu najmu w przypadku, jeśli szkoda nastąpiła z jego winy lub za jego przyczyną.
2. **Wynajmujący** nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów wynikłe z przyczyn niezależnych od **Wynajmującego**.

§ 13

W związku z najmem lokalu **Wynajmujący** zobowiązuje się bez dodatkowych opłat umożliwić zamieszczenie znaków informacyjnych **Najemcy** przy wejściu na budynku do lokalu **Najemcy** po uzgodnieniu z **Wynajmującym**.

§ 14

Po ustaniu okresu najmu **Najemca** zobowiązany jest oddać przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji przedmiotu najmu i wynikającej z uprawnień **Najemcy** przewidzianych niniejszą umową.

§ 15

1. **Wynajmującemu** przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli **Najemca**:
 - 1) dopuszcza się zwłoki w płatnościach, przez co najmniej dwa pełne okresy płatności,
 - 2) używa lokalu w sposób sprzeczny z umową oraz ofertą, w tym w szczególności nie otwiera punktu gastronomicznego dla klientów w dniach i godzinach określonych w § 5 ust. 10 Umowy,
 - 3) dokonuje samowolnych zmian w lokalu,
 - 4) zaniedbuje lokal lub wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie
 - 5) utracił uprawnienia do wykonywania działalności gastronomicznej.
2. W przypadku rozwiązania umowy przez **Wynajmującego**, **Najemca** zobowiązany będzie do zwrotu lokalu w terminie uzgodnionym z **Wynajmującym**, jednak nie krótszym jak 7 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 16

1. Strony zobowiązują się do pisemnego i uprzedniego informowania o zmianach statusu swojej firmy, adresu i in. niezbędnych z wykonaniem umowy informacji.
2. Korespondencja kierowana do czasu zawiadomienia na dotychczasowy adres będzie uznawana za skutecznie doręczoną.

§ 17

1. Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie będą miały przepisy powszechnie obowiązujące a w szczególności Kodeks Cywilny
3. Spory mogące wyniknąć w związku z realizacją niniejszej umowy rozpatrywać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.

§ 18

Niniejsza umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla **Wynajmującego**, jeden dla **Najemcy**.

Wynajmujący

Najemca