

UMOWA NAJMU

zawarta w Łańcucie w dniu 2017 r. pomiędzy:

Muzeum – Zamek w Łańcucie
ul. Zamkowa 1
37-100 Łańcut

reprezentowaną przez:

1. Dyrektora Muzeum- Zamku w Łańcucie - Wita Karola Wojtowicza
2. Główną Księgową Muzeum-Zamku w Łańcucie – Marzenę Machniak

zwaną w dalszym ciągu umowy "Wynajmującym",

a

.....
.....

reprezentowaną przez:

.....

zwaną w dalszym ciągu umowy „Najemcą”.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości w Łańcucie przy ul. 3 maja 10.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy powierzchnię w budynku Maneżu:
punkt gastronomiczny o powierzchni całkowitej 71,49 m², na którą składa się:

NR POMIESZCZENIA	NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
1.27	PRZYGOTOWALNIA	4,88
1.28	KUCHNIA	10,05
1.29	POMIESZCZENIE SOCJALNE	4,01
1.30	TOALETA DLA PERSONELU	3,12
1.31	ZMYWALNIA	4,06
1.32	KORYTARZ	4,87
1.33	BAR	9,20
1.34	BAR	10,37
1.35	MAGAZYN	5,31
1.41	KORYTARZ KUCHNI	11,69
1.42	ZMYWALNIA	3,93
		Razem 71,49

2. Warunki jakim odpowiadać powinna prowadzona działalność gastronomiczna określa Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy – „Warunki najmu Maneżu – Muzeum-Zamek w Łańcucie”.
3. Powierzchnię do konsumpcji tj. przeznaczoną na ustawienie stolików, określa Załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy – „Rzut i aranżacja Maneżu”.

§ 3.

W ramach najmu Wynajmujący zapewnia Najemcy:

- a) korzystanie z pomieszczeń, określonych w § 2 Umowy,

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że wykorzystywał będzie mienie stanowiące przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 Umowy, z zachowaniem należytej staranności, na własny rachunek i własną odpowiedzialność.
2. Najemca nie może zmienić przeznaczenia poszczególnych części przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W razie naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 2, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. W przypadku określonym w ust. 3, Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 3.500,00 zł. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia od Najemcy odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 5.

1. Za korzystanie z lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł netto /słownie: 00/100/ na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez niego fakturze VAT.
2. Do stawki czynszu Wynajmujący dolicza obowiązującą stawkę podatku VAT.
3. Czynsz będzie płacony z góry do 15 każdego miesiąca trwania najmu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej Najemcy do 5 dnia miesiąca. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury do 5 dnia miesiąca, będzie ona płatna w terminie 10 dni od dnia otrzymania przez Najemcę.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w jako podatnik VAT o nr NIP:
5. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w jako podatnik VAT o nr NIP:
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur z tytułu niniejszej umowy bez podpisu odbiorcy.
7. Za dzień zapłaty uznawany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
9. Pierwszy czynsz będzie płatny za miesiąc

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do świadczeń dodatkowych w postaci comiesięcznych opłat związanych z utrzymaniem pomieszczeń wymienionych w § 2 tj. pokrywania kosztów:
 - 1) **energii elektrycznej wg wskazań podlicznika energii elektrycznej** w cenach jednostkowych dostawcy energii elektrycznej plus podatek VAT,
 - 2) **wody i ścieków wg wskazań podlicznika wody** w cenach jednostkowych dostawcy wody i odbiorcy ścieków plus podatek VAT.

- 3) **Zawarcia na własny rachunek umów z odbiorcami odpadów komunalnych i gastronomicznych.**
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty rzeczywistych kosztów wynikających z realizacji umów, o których mowa w ust. 1, niezależnie od czynszu najmu.

§ 7.

1. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu określonej w § 6 odbywać się będzie stosownie do zmiany wartości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez GUS w Monitorze Polskim.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1. odbywać będzie raz w roku, nie wcześniej niż w miesiącu lutym danego roku na podstawie pisma Wynajmującego bez zachowania trybu zmiany umowy.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania wynajętego pomieszczenia i powierzchni wokół niej w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz dokonywać na swój koszt jego bieżących remontów i napraw wynikających z prowadzonej działalności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wynajmowanych pomieszczeń, obciążających zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania „separatora tłuszczów” w należyтым stanie poprzez okresowe oczyszczanie we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 9.

Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu dostęp do instalacji służących eksploatacji całego budynku w celu dokonywania przeglądów, napraw i remontów.

§ 10.

Najemca jest zobowiązany stosować się do „Warunków najmu Maneżu - Muzeum Zamek w Łańcucie” stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 11.

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności:

- 1) dokonania nie uzgodnionych z Wynajmującym prac w przedmiocie najmu,
 - 2) nie uzgodnionego z Wynajmującym oddania obiektu najmu, lub jego części w podnajem, lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
 - 3) zalegania przez okres dwóch miesięcy z zapłatą czynszu oraz opłat wymienionych w § 7 umowy,
 - 4) naruszenia „Warunków najmu Maneżu – Muzeum Zamek w Łańcucie”,
 - 5) naruszenia § 11 niniejszej umowy.
- Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 12.

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska w najętym obiekcie.

§ 13.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 14.

Początek obowiązywania niniejszej umowy strony określają na dzień podpisania umowy.

§ 15.

Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności za jednomiesięcznym wypowiedzeniem dokonany ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16.

Najemcę obciążają wszelkie kary nałożone przez zewnętrzne organy kontrolujące za nieprawidłowości powstałe w wyniku działalności Najemcy.

§ 17.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmiany stawki czynszu określonej w § 7 niniejszej umowy.
2. Wymóg powyższy obejmuje formę wszelkich uzgodnień określonych w postanowieniach poprzedzających, wynikających z realizacji umowy.

§ 18.

1. Przekazanie pomieszczenia nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawicieli stron. W tym samym trybie odbędzie się zwrot obiektu najmu po rozwiązaniu umowy.
2. Najemca otrzyma komplet kluczy do pomieszczenia wynajmowanego. Drzwi główne i bramka wejściowa są otwierane i zamykane przez Straż Zamkową.

§ 19.

1. W terminie 7 dni po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5, za każdy rozpoczęty miesiąc bez umownego korzystania z lokalu.

§ 20.

1. Korespondencja między stronami umowy kierowana będzie na następujące adresy:
 - 1.1. Muzeum-Zamek w Łańcutcie, ul Zamkowa 1, 37-100 Łańcut
 - 1.2., ul.....
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 7 dni od dnia, w którym zmiana nastąpiła. Brak powyższego zawiadomienia powoduje, iż doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres jest skuteczne.
3. Obowiązek powiadomienia wiąże strony do czasu całkowitego wypełnienia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22.

Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy strony poddają do rozstrzygnięcia sądom właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 23.

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki najmu Maneżu – Muzeum-Zamek w Łańcucie,

Załącznik Nr 2 – Rzut i aranżacja Maneżu.