

UMOWA NAJMU NR .../2023 WZÓR

zawarta w dniu 2023 roku w..... pomiędzy:

Powiatowy Park Rozwoju Sp. z o.o.

ul. Piłsudskiego 105,

32-020 Wieliczka

KRS: 0000395406

NIP 6832075715

reprezentowaną przez:

Prezesa Zarządu – Roberta Gabrysia

zwaną dalej „**Wynajmującym**” a

.....
reprezentowaną przez:

.....
zwaną dalej „**Najemcą**”

§ 1.

Przedmiotem niniejszej umowy jest:

1. Wynajęcie powierzchni użytkowej na parterze budynku Kampusu Wielickiego, pomieszczenie na parterze budynku składające się z niżej wymienionych pomieszczeń:
 - a. sala konsumentów – 95,76 m² /pom. B1.51/
 - b. bufet – 13,16 m² /pom. B1.53/
 - c. zmywalnia naczyń stołowych 7,44 m² /pom. B1.52/
 - d. kuchnia 33,78 m² /pom. B1.54/
 - e. komunikacja + administracja 12,44 m² /pom. B1.57/
 - f. dezynfekcja jaj 2,97 m² /pom. B1.59/
 - g. produkty suche 4,13 m² /pom. B1.56/
 - h. szafy chłodnicze 5,37 m² /pom. B1.58/
 - i. pomieszczenie porządkowe 2,50 m² /pom. B1.60/
 - j. łazienka 2,44 m² /pom. B1.62/
 - k. szatnia 5,39 m² /pom. B1.61/
 - l. magazyn warzyw + obieralnia 6,34 m² /pom. B1.55/
 - m. pomieszczenie na odpadki z dostępem od zewnątrz – 5,66m² /pom. B1.63/

Łączna powierzchnia pod wynajem wynosi **197,38 m²** z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej dla potrzeb uczniów i pracowników Wynajmującego oraz osób trzecich.

§ 2.

1. Wynajmujący oświadcza, że pomieszczenia opisane w § 1 umowy nie są obciążone prawami osób trzecich.
2. Najemca upoważniony jest, do prowadzenia działalności gospodarczej w godzinach funkcjonowania budynku od godziny 6 do godziny 22 przez siedem dni w tygodniu oraz do korzystania z toalet nr B1.28 usytuowanych na parterze budynku (klucz).
3. Najemca oświadcza, iż posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej, o której mowa w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.

4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego i podpisanego przez strony umowy w dniu wydania przedmiotu najmu, a Najemca podpisując protokół zdawczo odbiorczy potwierdza brak uwag do stanu technicznego przedmiotu najmu oraz, że wyposażenie przedmiotu najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego użytku..

§ 3.

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy przedmiot najmu opisany w § 1 umowy z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowo-gastronomicznej dla potrzeb osób trzecich, uczniów i pracowników Wynajmującego wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami i wyposażeniem, których szczegółowy wykaz znajduje się w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

2. Wyposażenie o którym mowa w ust. 1 winno być każdorazowo serwisowane zgodnie z wskazaniami producenta i obowiązek ten spoczywa na Wynajmującym na koszt Najemcy. W przypadku uszkodzeniu takowego wyposażenia Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego okazania takowego uszkodzenia Wynajmującemu (celem potwierdzenia uszkodzenia). W przypadku usunięcia sprzętu bez okazania Wynajmującemu, Najemca zostanie obciążony karą umową w wysokości 100% wartości rynkowej sprzętu oznaczonej na dzień przekazania sprzętu w protokole zdawczo odbiorczym.

3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej pod rygorem nieważności zgody Wynajmującego.

4. Najemca zgodnie z ustawą z dnia 26 października 1982 r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi, nie może przechowywać i sprzedawać w wynajmowanym lokalu jakichkolwiek napojów z zawartością alkoholu.

5. Najemca nie może przechowywać i sprzedawać w wynajmowanym lokalu produktów tytoniowych zgodnie z ustawą o ochronie zdrowia przed następstwami używania tytoniu i wyrobów tytoniowych.

6. Eksploatacja lokalu , o którym mowa w § 1 ust. 1 , będzie miała miejsce wyłącznie w dni pracy budynku siedem dni w tygodniu w godzinach od 6 do 22.

7. Wyposażenie o którym mowa w ust. 1 stanowi własność Wynajmującego. W przypadku powstania szkody na wyposażeniu o którym mowa w ust. 1 Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za powstałą szkodę.

§ 4.

1. Najemca zobowiązany jest do:

- a) użytkowania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności określonej w § 3 ust. 1 niniejszej umowy,
- b) uzyskania i posiadania ważnych zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności handlowo-gastronomicznej,
- c) dbałości o estetykę i czystość najmowanego pomieszczenia,
- d) nie dokonywania bez pisemnej zgody Wynajmującego przedmiotu Najmu w tym

- remontów i innych prac naruszających w sposób stały substancję budynku,
- e) nie oddawania przedmiotu najmu osobom trzecim w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - f) pisemnego powiadomienia Wynajmującego o każdej zmianie formy prawnej prowadzonej działalności w terminie 14 dni od jej dokonania,
 - g) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych, bhp i porządkowych,
 - h) usuwania nieczystości stałych i ciekłych (oleje itp.) na koszt własny.
 - i) zawarcia na swoją rzecz umowy o wywóz śmieci oraz umowy w zakresie usług telekomunikacyjnych.
2. Za wszelkie szkody wynikłe z braku zachowania bezpieczeństwa lub naruszenia postanowień ust. 1 niniejszego paragrafu odpowiada Najemca.
 3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie wszelkich napraw, remontów oraz usuwania uszkodzeń i wymiany zużytych elementów w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością oraz w ramach przyjętych norm eksploatacyjnych, bez prawa żądania zwrotu poniesionych kosztów.
 4. Wszystkie przeglądy okresowe urządzeń i instalacji wymagane przepisami prawa i z kartami charakterystyk wykonuje Wynajmujący, na koszt Najemcy. Dotyczy to także deratyzacji (wiosną i jesienią) i dezynsekcji pod kątem zwalczania wszelkich insektów (2 razy w roku). W pozostałych sytuacjach typu pojawienie się szkodników itp. koszt związanych z tym usług ich zwalczających, Najemca pokrywa na własny koszt.
 5. Najemca zobowiązuje się do używania urządzeń gastronomicznych znajdujących się w wynajmowanym lokalu zgodnie z instrukcją ich obsługi.
 6. Najemca zobowiązuje się do zmywania naczyń bezpośrednio po posiłkach oraz do utrzymania wynajętych pomieszczeń w czystości zgodnie z HCCAP. Czynności te wykonuje wykorzystując własne środki czystości.
 7. Najemca oświadcza, iż podporządkuje się Instrukcji bezpieczeństwa pożarowego Wynajmującego, regulującej zasady korzystania przez najemców z Przedmiotu najmu, a w szczególności części wspólnych, sanitariatów oraz otoczenia Budynku, w tym parkingu.
 8. Najemca zobowiązuje się do zawarcia na swój koszt polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej w związku z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu, na sumę gwarancyjną co najmniej 200.000 zł, gwarantującą naprawienie szkody osobowej bądź szkody rzeczowej wyrządzonej osobie trzeciej i do utrzymywania tego ubezpieczenia przez cały czas trwania najmu i przedłożenia kserokopii polisy w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy najmu. Ubezpieczenie OC będzie rozszerzone na ruchomości znajdujące się w przedmiocie najmu.

§ 5.

1. Za wynajem pomieszczeń Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości:
 - a. dla pomieszczeń w budynku - złotych netto/brutto (słownie: złotych, 00/100)
2. Dodatkowo Najemca ponosić będzie koszt:
 - zużycia i dystrybucji energii elektrycznej według liczników: licznik LE-03d nr AF01274 (licznik en. elekt. kuchni, LCD-3f/4M, DEC-2 liczniki en. elekt. wentylacji kuchni i sali konsumpcyjnej),
 - zużycia i dystrybucji gazu (liczniki gazu do gotowania nr 02542922),
 - zużycie gazu do centralnego ogrzewania obliczane na podstawie różnicy pomiędzy ciepłomierzem głównym (nr. 21281707/6) a ciepłomierzami w pom kuchni (nr. 21280450/6) i pom. Sali konsumpcyjnej (nr. 21321211/6). Ciepłomierze wskazują ilość przepływającej energii cieplnej

[GJ] przeliczanej wg cen gazu (1GJ=278kWh gazu)

- koszty podgrzania wody (CWU) rozliczane są: 1m³ pobranej wody ciepłej na podstawie wskazań wodomierza (wodomierz nr. 68181041), przyjmuje się 4 m³ gazu na 1 m³ wody,
- koszt zużycia wody zimnej (wodomierz nr. 68910094),
- koszt zużycia wody ciepłej użytkowej (wodomierz nr. 68181041).

Dodatkowo Najemca będzie pokrywał koszty wywozu odpadów.

3. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu tj. w kwocie
. (słownie:) celem zabezpieczenia m.in. zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
4. Dowód wpłaty kaucji, o której mowa w ust. 4, stanowi załącznik nr do niniejszej umowy.

5. Zwrot wartości nominalnej kaucji nastąpi w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.

6. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu

§ 6.

1. Czynsz najmu, określony w § 5 ust. 1, niniejszej umowy płatny będzie z góry w terminie do 10 dnia danego miesiąca.
2. Koszty mediów, określone w § 5 ust. 2, płatne będą z dołu przez Najemcę przelewem na rachunek Wynajmującego, w terminie 10 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.
3. W razie opóźnienia w płaceniu świadczeń określonych w § 5 ust. 1 i 2 umowy, Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy odsetki ustawowe.
4. Najemca upoważnia do przesyłania faktur drogą elektroniczną na adres mailowy
5. W przypadku wystawienia faktury korygującej przez Wynajmującego wymagane jest potwierdzenie otrzymania faktury korygującej. Dopuszcza się możliwość takiego potwierdzenia drogą mailową.

§ 7.

1. Wynajmujący uprawniony jest do waloryzacji stawki czynszu nie częściej niż raz na pół roku i nie rzadziej niż raz na dwa lata w oparciu o aktualny dodatni wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za ostatni rok, ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w drodze obwieszczeń w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”. Waloryzacja wprowadzona będzie poprzez jednostronne pisemne powiadomienie Najemcy przez Wynajmującego dotyczące zmiany dotychczasowej wysokości czynszu, najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. Odmowa uznania

przez Najemcę waloryzacji stawek czynszu skutkować może wypowiedzeniem umowy najmu.

2. Mając na uwadze możliwość wstrzymania zajęć dydaktycznych, w wielickich jednostkach oświatowych, w związku z pandemią COVID – 19 , Najemca będzie uprawniony do rozpoczęcia rozmów i negocjacji z Wynajmującym w zakresie kosztów określonych w § 5 na czas wstrzymania zajęć dydaktycznych.

§ 8.

1. Niniejsza umowa najmu obowiązuje od dnia podpisania umowy i jest zawarta na czas określony do dnia 31.12.2025
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący uprawniony jest do wypowiedzenia Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca:
 - a) używa pomieszczeń najmu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń,
 - b) jest w zwłóce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie pomieszczeń najmu co najmniej za dwa okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, 7 dniowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,
 - c) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania pomieszczenia najmu lub ich część bez wymaganej pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) używa pomieszczeń najmu, który wymaga opróżnienia z uwagi na potrzeby Wynajmującego.
4. W razie stwierdzenia, że Najemca nie wykonuje umowy lub wykonuje umowę niezgodnie z jej treścią Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę karą umowną w wysokości 1000,00 złotych (słownie: jeden tysiąc złotych) za każdy stwierdzony przypadek.
5. Jeżeli naliczone przez Wynajmującego kary umowne nie pokryją szkody przez niego poniesionej, Wynajmującemu przysługuje prawo do dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
6. Dodatkowo Wynajmujący ma prawo rozwiązać ze skutkiem natychmiastowym niniejszą umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, gdy Najemca rażąco narusza niniejszą umowę. W takim wypadku Wynajmujący powinien poinformować Najemcę o zamiarze rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego 7 dniowego terminu na wykonanie zobowiązań.
7. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie nie pogorszonym. Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Wyposażenie o którym mowa w zdaniu poprzednim winno być zwrócone z uwzględnieniem tej samej jakości wyposażenia oraz klasy sprzętu.

8. Jeżeli po zakończeniu najmu, lokale i/lub wyposażenie będzie zawierać wady wykraczające ponad normalne zużycie, określone w ust. 6, Najemca będzie zobowiązany usunąć je na własny koszt i przywrócić je do stanu poprzedniego. W tym celu, Wynajmujący może wyznaczyć Najemcy określony termin. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu, Wynajmujący może zlecić usunięcie wad innemu wykonawcy, na koszt i ryzyko Najemcy.

§ 9.

1. Po rozwiązaniu umowy, Najemca zobowiązuje się do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym.
2. Przekazanie i zwrot przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, sporządzonego i podpisanego w dniu przejęcia i zwrotu przedmiotu najmu.
3. Dokonywanie przez Najemcę wszelkich nakładów, zmian, prac remontowych i ulepszeń w przedmiocie najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego. W przypadku braku zgody Najemca winien niezwłocznie przywrócić stan poprzedni na własny koszt. W przypadku gdy Najemca nie przywróci stanu poprzedniego, Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do dokonania prac przywracających stan poprzedni i obciążenia kosztami Najemcę, lub pozostawiania przedmiotu najmu w stanie po zmianach.
4. Koszty wyposażenia i nakładów niezbędnych do przystosowania przedmiotu najmu do działalności prowadzonej przez Najemcę ponosi w całości Najemca i po zakończeniu stosunku najmu bez względu na przyczynę nie podlegają zwrotowi.
5. Za nakłady zmiany prace remontowe i ulepszenia opisane w pkt. 3 Najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot równowartości dokonanych zmian. Wszelkie ustalenia stron w zakresie rozliczenia nakładów wymagają aneksu do umowy.

§ 10.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 11.

Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 12.

1. Ewentualne spory powstałe na gruncie niniejszej umowy strony będą starały się rozwiązać polubownie.
2. W razie braku możliwości polubownego rozwiązania sporu właściwym dla jego rozstrzygnięcia będzie sąd powszechny właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

§ 13.

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

