Załącznik nr 5 do Regulaminu konkursu ofert

Umowa najmu (wzór) :

UMOWA NAJMU Nr

Zawarta w dniu ……2021 roku - pomiędzy Uniwersytetem Pedagogicznym im. Komisji Edukacji Narodowej w Krakowie ul. Podchorążych 2, 30-084 Kraków - reprezentowanym przez:

Kanclerza –
Kwestora –

zwanym dalej w treści umowy **„WYNAJMUJĄCYM",**

a Firmą ……
……

NIP : , REGON:

reprezentowaną przez:
……
……..
……
……..

zwanym w treści umowy **„ NAJEMCĄ** „,

łącznie zwanych „STRONAMI" lub każde z osobna „STRONĄ".

§ 1.

1. Przedmiotem umowy jest przeprowadzony w drodze konkursu ofert najem lokalu użytkowego w budynku przy ul. Podbrzezie 3 w Krakowie, z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni/bufetu gastronomicznego.
2. Najmem objęte zostają: sala konsumpcyjna z bufetem, zaplecze socjalno- magazynowe o łącznej powierzchni 61,46 m^2 oraz przylegający do sali taras przeszklony o powierzchni 85,36 m^2.
3. Wydanie lokalu nastąpi w formie protokołu zdawczo – odbiorczego wraz z dokumentacją fotograficzną.
4. Najemca nie ma prawa podnajmu użytkowanego lokalu ani oddania go do użytkowania trzeciej osobie na jakiejkolwiek innej podstawie prawnej bez osobnej, wyraźnej i udzielonej na piśmie zgody Wynajmującego.

§ 2

1. Zabezpieczenie pomieszczeń oraz zgromadzonego w nim mienia przed kradzieżą, pożarem, a także innymi zdarzeniami losowymi, jak również jego ubezpieczenie, należy do Najemcy. Najemca w pełni odpowiada za stałe zapewnienie prawidłowych warunków określonych przepisami sanitarnymi, p. poż., bhp. Ewentualne zalecenia pokontrolne stosownych instytucji wykonuje na własny koszt.

2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność wobec osób trzecich za wyrządzone im szkody, zarówno materialne i niematerialne w związku z prowadzeniem przez niego działalności gastronomicznej oraz posiadaniem przedmiotu najmu.

3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za stan techniczny lokalu w zakresie drobnych napraw i konserwacji znajdującej się w pomieszczeniach instalacji technicznej, a także utrzymanie w czystości wynajmowanego lokalu: podłóg, drzwi, okien wew i na zew., itp.

4. Konserwacja ciągów kominowych, instalacji c.o. oraz przygotowanie jej do okresu grzewczego należy do obowiązków Wynajmującego.

§ 3

1. W terminie poprzedzającym uruchomienie lokalu, Najemca na własny koszt:
   a) wyposaży lokal w sprzęt i meble, posiadające stosowne certyfikaty i spełniające wymagania sanitarne i techniczne, niezbędne do prowadzenia działalności gastronomicznej
   b) ma prawo zmodernizować wystrój i aranżację wnętrza (bez prawa zmian architektonicznych) wg wcześniej przedstawionych Wynajmującemu planów, projektów oraz kosztorysu finansowego i otrzymaniu wyraźnej, pisemnej zgody Wynajmującego na ich przeprowadzenie
   c) nie wywiązanie się przez Najemcę z zobowiązań w ustalonym w § 3 pkt.1a zakresie będzie skutkowało naliczeniem kary umownej w wysokości 3-krotnej opłaty stałej czynszu.

2. W sytuacji, gdy Najemca przystąpi do wykonywania lub wykona modernizację wystroju i aranżacji wnętrza bez wyraźnej i pisemnej zgody Wynajmującego lub prac tych dokona w inny sposób niźli zaakceptowany przez Wynajmującego, Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości trzykrotności czynszu miesięcznego brutto określonego umową- w terminie 7 dni od dnia wezwania do zapłaty. W takiej sytuacji Wynajmującemu przysługiwać będzie nadto prawo rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym, jak również, bez uszczerbku dla roszczenia o zapłatę kary umownej, prawo żądania przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko Najemcy.

3. Najemcy z tytułu modernizacji wystroju i aranżacji wnętrza nie będzie przysługiwało jakiekolwiek roszczenie wobec Wynajmującego o zwrot nakładów.

4. Przeprowadzenie jakichkolwiek innych prac, wykraczających poza drobne naprawy lub stanowiących modernizację wystroju i aranżacji, wymaga każdorazowej zgody Wynajmującego, zawartej na piśmie. Przed przystąpieniem do wykonywania takowych robót Strony pisemnie określą warunki przeprowadzenia prac, w szczególności określą kosztorys, sposób i termin wykonania oraz zasady zwrotu poniesionych nakładów.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się w wynajmowanym lokalu prowadzić działalność gastronomiczną we własnym imieniu oraz na własny koszt.
2. Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną przez cały rok, 7 dni w tygodniu, w godzinach 8.00-20.00 z możliwością dokonywania zmian w porozumieniu z administracją budynku. Najemca zobowiązuje się zabezpieczyć obsługę gastronomiczną dla konferencji, zjazdów itp. organizowanych przez Wynajmującego, w terminie wcześniej uzgodnionym z administracja budynku.
3. Pod pojęciem działalności gastronomicznej rozumie się sprzedaż posiłków w zakresie zezwolonym przez Sanepid. W pozostałym zakresie produkcja prowadzona będzie z półproduktów dowożonych na miejsce z kuchni głównej Najemcy zlokalizowanej na terenie Krakowa, a także sprzedaż innych produktów spożywczych , takich jak napoje, gotowe produkty spożywcze itp.
4. Najemca nie może prowadzić w wynajmowanym lokalu działalności w sposób sprzeczny z umową i przeznaczeniem lokalu, a także niezgodnej z interesem Wynajmującego, określonym Ustawą o szkolnictwie wyższym. Nadto Najemca zobowiązuje się prowadzić działalność gastronomiczną z zachowaniem warunków sanitarnych.
5. Najemca zobowiązuje się, że prowadzona działalność gastronomiczna nie będzie powodować immisji (w szczególności w zakresie zapachów i dźwięku) wobec pozostałej części budynku przy ulicy Podbrzezie 3 w sposób przekraczający przyjęte zwyczaje. Najemca zobowiązuje się do stałego monitorowania emisji uciążliwych zapachów z tytułu prowadzonej działalności gastronomicznej. W sytuacji tego wymagającej, Najemca zobowiązuje się do poprawy istniejącego stanu poprzez montaż odpowiednich urządzeń wentylacyjnych za zgodą Wynajmującego na swój koszt. Nie dopuszcza się organizowania hucznych imprez, wykraczających czasowo poza godz. 22.00.
6. W przypadku, gdyby prowadzona działalność stała się uciążliwa dla Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo żądać, wyznaczając Najemcy odpowiedni termin, bądź ograniczenia działalności bądź dostosowania technicznego (na koszt i ryzyko Najemcy), w szczególności poprzez montaż odpowiednich urządzeń. W przypadku, gdyby Najemca nie uczynił zadość żądaniu, Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć niniejszą umowę z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego.
7. Najemca zobowiązany jest do segregowania odpadów komunalnych wytworzonych w lokalu na podstawie złożonej Deklaracji o wysokości opłat za gospodarowanie odpadami komunalnymi zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie miasta Krakowa i ponosi z tego tytułu odpowiedzialność.
8. Przedstawiciele Wynajmującego w osobach administratora budynku. oraz Głównego Specjalisty ds. BHP maja prawo wglądu do pomieszczeń bufetu, w tym zaznajomienia się ze sposobem przygotowywania posiłków w dowolnym terminie.

§ 5

1. Z tytułu najmu Najemca będzie uiszczał na rzecz Wynajmującego czynsz miesięczny w wysokości …… zł netto (słownie: …..) powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Niezależnie od określonej w ust. 1 stawki czynszu, Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczne opłaty eksploatacyjne, które stały się znane do dnia wystawienia faktury, z tytułu korzystania i zużycia:
    a. energii elektrycznej wg. wskazań podlicznika.
    b. ogrzewania- opłaty wyliczone proporcjonalnie od zajmowanej powierzchni na

podstawie całorocznych kosztów dostawy ciepła do budynku.

c. zimnej i ciepłej wody oraz odprowadzania ścieków wg. wskazań podlicznika.
d. wywozu odpadów i nieczystości na podstawie deklaracji złożonej przez Wynajmującego.

3. Faktury za czynsz i opłaty eksploatacyjne wystawiane będą do 15 dnia danego miesiąca, z terminem płatności 14 dni od daty wystawienia faktury wraz z załączoną specyfikacją potwierdzającą kwotę wyliczonych mediów. Należności płatne w kasie Wynajmującego lub przelewem na konto PKO S.A. Oddział w Krakowie nr 64 1240 4722 1111 0000 4859 3683.
4. Kwota czynszu waloryzowana będzie średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły ogłoszonym przez GUS, począwszy od 2021 roku, bez konieczności podpisywania aneksu w tym przedmiocie.
5. Z tytułu opóźnienia w zapłacie Wynajmujący ma prawo domagać się od Najemcy zapłaty odsetek maksymalnych, dozwolonych przez prawo.

§ 6

1. Umowa została zawarta na czas oznaczony 36 m-cy od dnia 1 października 2021 roku do dnia 30 września 2021 roku z możliwością przedłużenia na kolejny okres.
2. Lokal zostanie przekazany Najemcy do dnia …… na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie podstawą do wystawienia faktur z tytułu zużycia mediów w okresie przystosowania lokalu do prowadzenia działalności gastronomicznej.
3. Z chwilą zakończenia stosunku najmu, Najemca opróżni wszystkie pomieszczenia stanowiące własność Wynajmującego oraz wyda je w stanie wolnym i nie pogorszonym ponad zwykłe zużycie, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
4. W przypadku, gdy Najemca nie wyda Wynajmującego przedmiotu najmu zgodnie z §6 pkt 2 nin. umowy, Wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości podwójnej stawki czynszu miesięcznego za każdy miesiąc korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę.

§ 7

1. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie w trybie porozumienia stron.
2. Umowa może być wypowiedziana przez Wynajmującego z ważnych przyczyn wskazanych w niniejszej umowie z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Przez ważne przyczyny(art. 673 § 3 k.c.) , poza przypadkiem określonym w § 4 ust. 5, rozumie się także:
    a. zaleganie przez Najemcę z zapłatą jakiejkolwiek części czynszu lub innych opłat określonych umową przez okres co najmniej dwóch miesięcy
    b. prowadzenie działalność gastronomicznej w sposób naruszający zasady określone w § 4 ust. 2- 4 Umowy, pomimo pisemnego wezwania do należytego wykonywania Umowy w tym względzie;
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę ze skutkiem natychmiastowym, poza przypadkami określonymi w § 3 ust. 2, także wówczas, gdy Najemca naruszy zobowiązanie określone w § 1 ust. 4 lub gdy właściwy organ publiczny nakaże wstrzymanie działalności gastronomicznej przez Najemcę.

§ 8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (EU) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016r w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy

95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych osobowych (Dz.U.z 2018r,poz.1000 ze zm.)(dalej także" Ustawa z dnia 10.05.2018r)

3. Wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sad właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Wszelkie opłaty skarbowe z tytułu niniejszej umowy obciążają Najemcę.

§ 9

Umowę spisano w 3-ch jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego jeden dla Najemcy.

NAJEMCA : WYNAJMUJĄCY: