Umowa najmu

Zawarta w dniu…… w Lewkowie pomiędzy:

1. **Muzeum w Lewkowie – Zespołem Pałacowo – Parkowym z siedzibą w Lewkowie, ul. Kwiatkowska 6c, 63 – 410 Ostrów Wielkopolski, NIP 622 – 280-48-54, REGON 367438166 reprezentowanym przez Sylwię Nowicką – Dyrektora**

   zwanym dalej „Wynajmującym"

   a

   ……
   ……
   ……

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonych w Lewkowie przy ul. Kwiatkowskiej 6, dla której Sąd Rejonowy w Ostrowie Wielkopolskim prowadzi księgi wieczyste KZ1W/00009604/5 i KZ1W/00065416/0 a także właścicielem posadowionych na tej nieruchomości budynków.
2. Wynajmujący oddaje najemcy do używania na czas **określony** lokal użytkowy znajdujący się na terenie Zespołu Pałacowo – Parkowego w Lewkowie, ul. Kwiatkowska 6, stanowiący pomieszczenia mieszczące się w przyziemiu (piwnicach) budynku pałacu Lipskich o powierzchni 220,80 m^2, z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje najemcy wskazane w § 1 lokale , a najemca potwierdza fakt objęcia przedmiotu najmu w posiadanie.
2.Załacznik nr 1 do niniejszej umowy stanowi protokół zdawczo -- odbiorczy z dnia ….. zawierający opis wyposażenia wynajmowanych lokali wraz z opisem ich stanu technicznego, w tym instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalach.
3. Najemca ma prawo do korzystania z części nieruchomości położonych przy najmowanych lokalach o powierzchni ……..m^2 (przy lokalu położonym w przyziemiach pałacu Lipskich) i …… m^2 (przy lokalu położonym w przyziemiu kompleksu przy wozowni) z przeznaczeniem na posadowienie stolików i krzeseł dla konsumentów.
Najemca przyjmuje do wiadomości, iż ze względu na nadzór konserwatora zabytków koniecznym jest wcześniejsze uzgodnienie, z właściwym konserwatorem zabytków

(w zakresie przez niego określonym), posadawianych na terenie określonym w ust. 3 niniejszego paragrafu stolików i krzeseł, przy czym zarówno stoliki jak i krzesła winny odznaczać się wysokimi walorami estetycznymi i posiadać jednolitą formę. Uzgodnienia te zostaną dokonane bezpośrednio przez Najemcę.

§ 3

Wynajmujący nie wyraża zgody na dokonanie przez najemcę zmiany rodzaju i zakresu działalności prowadzonej w najmowanych lokalach.

§ 4

Wynajmujący zobowiązuje się do zapewnienie sprawnego działania urządzeń technicznych.
Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji elektrycznej, grzewczej, wodnej spowodowanej działaniami najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, jak również będącej wynikiem braku dostaw wymienionych mediów.

§ 5

1. Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione przez Wynajmującego koszty usunięcia uszkodzeń i awarii powstałych z winy Najemcy.
2. Najemcy nie wolno bez pisemnej zgody Wynajmującego wykonywać żadnych czynności w zakresie napraw, serwisów, konserwacji czy przeglądów na instalacjach urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie z ogrzewania, dopływu i odpływu wody, instalacji i urządzeń sanitarnych, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych, przepływów odpływowych oraz urządzeń wentylacyjnych.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do informowania Najemcy z co najmniej 3 – dniowym wyprzedzeniem o planowanych terminach obowiązkowych przeglądów, serwisów i konserwacji urządzeń.
4. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może ingerować w strukturę budynku oraz stałego istniejącego wyposażenia, tj. ściany, podłogi, szklenie itp. Jako ingerencję rozumie się wszelkie działania naruszające strukturę wyposażenie, m.in. wiercenie, wycinanie, kucie itp.
5. Najemca jest zobowiązany powiadomić Wynajmującego o nagłych awariach zagrażających bezpieczeństwu ludzi i najmowanych pomieszczeń.

§ 5

Najemca zobowiązuje się do:

1) używanie przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem,
2) niedokonywania bez pisemnej zgody wynajmującego żadnych zmian w przedmiocie najmu,
3) nieoddawania przedmiotu najmu w podnajem lub do używania osobie trzecie (w całości bądź części),
4) prowadzenia działalności w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Wynajmującego,
5) niezmieniania zakresu prowadzonej działalności gospodarczej a także niewykorzystywania najmowanych lokali na cele inne niż określone w umowie,

§ 5

1. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż dostęp do terenu nieruchomości na której posadowione są najmowane lokale jest ograniczony poprzez czasowo, tj. swobodny dostęp na teren nieruchomości możliwy jest:
……..
…….
2. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gastronomicznej otwartej dla klientów w godzinach zapewniających opuszczenie przez klientów Najemcy terenu Zespołu Pałacowo – Parkowego w Lewkowie, tj. zamknięcie lokali dla klientów winno nastąpić najpóźniej 15 minut przed godzinami zamknięcia terenu Zespołu określonymi w ust. 1 niniejszego paragrafu.
3. W przypadku organizacji przez Najemcę imprez zorganizowanych (wesela, komunie , osiemnastki itp.) Wynajmujący dopuszcza późniejsze opuszczenie przez uczestników imprezy terenu Zespołu. O planowanej imprezie Najemca winien powiadomić pracowników ochrony.

§ 6

Dostęp do terenu Zespołu dla Najemcy, jego pracowników a w szczególności dostawców zaopatrzenia winien odbywać się od strony ulicy…….
W tym celu Wynajmujący udostępni Najemcy dostęp do bramy położonej od strony ulicy……

§ 6

1. Najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz najmu w wysokości …… (słownie: ……..) zł za każdy miesiąc obowiązywania umowy najmu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) według aktualnie obowiązujących stawek tego podatku. Na dzień zawarcia umowy stawka podatku VAT wynosi 23%.
2. Oprócz czynszu najmu najemca zapłaci wynajmującemu, jednocześnie z czynszem najmu opłaty z tytułu świadczeń dodatkowych obciążających najemcę, tj.

a) za zużytą energie elektryczną,

b) za zużytą wodę,
c) za ogrzewanie.

3. Rozliczenie opłat za zużytą energię elektryczną nastąpi według wskazań podliczników,
4. Rozliczenie opłat za zużytą wodę nastąpi w ten sposób, że ustalenie wielkości zużycia wody przez Najemcę zostanie ustalone jako różnica pomiędzy odczytem wodomierzy w okresie od dnia objęcia przez Najemcę przedmiotu najmu a średnim zużyciem wody przez Wynajmującego w okresie ……
5. Rozliczenie kosztów ogrzewania nastąpi w ten sposób, że Najemca pokryje koszty zużycia gazu ziemnego używanego przez Wynajmującego dla celów grzewczych w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej przez Wynajmującego powierzchni najmowanych lokali.
6. Najemca przyjmuje do wiadomości, iż Wynajmujący korzysta z uprawnień wynikających z przepisów ustawy z dnia 26 stycznia 2022 r. o szczególnych rozwiązaniach służących ochronie odbiorców paliw gazowych w związku z sytuacją na rynku gazu (Dz. U. z 2022 r. poz. 202, z późn. zm.).
W przypadku, gdy z decyzji (orzeczenie, stanowiska i każdego innego rozstrzygnięcia) dostawcy gazu albo innego właściwego podmiotu wynikać będzie, że Wynajmującemu nie przysługują uprawnienia określone w wyżej wskazanych przepisach a także wszelkich innych przepisach prawa przyznających Wynajmującemu prawa do zakupu gazu po cenach niższych od tych, które dostawca zastosowałby w stosunku do Najemcy, Najemca zobowiązuje się do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kwot, które Wynajmujący uiści albo będzie zobowiązany do uiszczenia wskutek podjęcia przez dostawcę gazu działań wyżej określonych.
7. Najemca zawrze odrębne umowy w zakresie odbioru nieczystości stałych. Najemca oznakuje pojemniki na nieczystości w sposób pozwalający na jednoznaczne stwierdzenie iż pojemniki te służą do odbioru nieczystości wytworzonych przez Najemcę.
8. Najemca będzie uiszczał czynsz najmu z dołu, do 15 – tego dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
9. Należności określone w ust. 2 niniejszego paragrafu Najemca zapłaci na podstawie dowodów księgowych wystawionych przez Wynajmującego w terminie 14 – tu dni od ich otrzymania.
10. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu. Faktur VAT i dowody księgowe określone w ust. 9 i 10 niniejszego paragrafu będą dostarczane pocztą elektroniczną na adres poczty elektronicznej Najemcy (…….podać adres poczty). Za dzień dostarczenia faktur i dowodów księgowych uważa się dzień następny po dniu, w którym Wynajmujący przesłał je na adres poczty elektronicznej Najemcy.
11. Zapłata należności obciążających Najemcę nastąpi na konto Wynajmującego ……..
W przypadku wskazania przez Wynajmującego w dokumentach określonych w ust. 9 i 10 niniejszego paragrafu numeru konta innego niż określony w ust. 11 niniejszego paragrafu zapłata winna nastąpić na konto wskazane w dokumentach określonych w ust. 9 i 10 niniejszego paragrafu.

12. W przypadku opóźnienia w płatności należności obciążających Najemcę Wynajmujący jest zobowiązany do uiszczenia odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych włącznie do dnia zapłaty należności.

§ 7

Strony ustalają, iż w stosunku do Wynajmującego odpowiedzialność za zniszczenie i uszkodzenie mienia stanowiącego własność Wynajmującego bądź oddane mu przez podmioty trzecie we władanie, bez względu na podstawę prawną władania, ponosi Najemca.

§ 8

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia…… do dnia ……
2. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z przepisem art. 673 § 3 Kodeksu cywilnego jeżeli czas trwania umowy najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.
Wynajmujący nie przewiduje możliwości wcześniejszego rozwiązania niniejszej umowy za wypowiedzeniem, chyba że zachodzą przesłanki określone w przepisach prawa a także w § 5 niniejszej umowy.

§ 9

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym , z winy najemcy w przypadku naruszenia przez najemcę warunków umowy, w szczególności:

a) dopuszczenia się samowoli budowlanej lub naruszenia substancji przedmiotu najmu bez uzyskania wcześniejszej zgody Wynajmującego,
b) oddania przedmiotu najmu osobie trzeciej w podnajem, do bezpłatnego używania itp.,
c) używanie przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem oraz przepisami prawa, a także prowadzenia działalności innej niż wynika to z zapisu § 1 niniejszej umowy,
d) jeżeli najemca nie uzyskał wszelkich niezbędnych zgód i pozwoleń, wynikających z obowiązujących przepisów, umożliwiających prowadzeni działalności gastronomicznej,
e) najemca używa przedmiot umowy najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem i przepisami prawa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bezpieczeństwa i higieny pracy, sanitarnych oraz ochrony mienia,
f) najemca nie płaci czynszu i opłat go obciążających przez dwa kolejne okresy płatności, albo suma należności przekracza kwotę odpowiadającą kwocie czynszu za dwa miesiące.

§ 10

Po rozwiązaniu umowy najemca jest zobowiązany do wydania wynajmującemu przedmiotu najmu najpóźniej w terminie 3 dni od rozwiązania umowy.
Objęcie przedmiotu najmu przez Wynajmującego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo –odbiorczego, stanowiącego załącznik nr 1 do umowy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają właściwe przepisy prawa, w szczególności przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

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

WYNAJMUJĄCY NAJEMCA

…… …….