

Umowa Najmu - PROJEKT

zawarta w dniur. w Starogardzie Gdańskim pomiędzy:

Gminą Miejską Starogard Gdański z siedzibą w Starogardzie Gdańskim przy ul. Gdańskiej 6 posiadającej NIP 592-204-53-96,

reprezentowaną przez: Ośrodek Sportu i Rekreacji z siedzibą w Starogardzie Gd., ul. Olimpijczyków Starogardzkich 1, w imieniu którego działa:

Dyrektor - Marzena Klein

na podstawie pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Starogard Gdański Nr 4/2020/RDEiT 17/2014 z dnia 8.01.2020 oraz pełnomocnictwa Prezydenta Miasta Starogard Gdański Nr 156/03/2020 z dnia 24.03.2020 r. zmienionego zarządzeniem Prezydenta Miasta nr 192/04/2020 z dnia 27.04.2020 zwanym w dalszej treści umowy „**Wynajmującym**”

a

reprezentowana przez :

..... - Właściciela

zwaną w dalszej treści umowy „**Najemcą**”.

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że teren, na którym zlokalizowany jest przedmiot najmu stanowi własność Gminy Miejskiej Starogard Gdański – działka nr 208/2 obr. 14, a **Wynajmujący** jest jego zarządcą.

§ 2

1. Przedmiotem najmu są pomieszczenia kawiarni wraz z wyposażeniem zlokalizowane na I piętrze oraz części dachu w Centrum Sportowo-Edukacyjnym im. Kazimierza Deyny, dalej zwane CSE Deyny, mieszczącym się przy ul. Olimpijczyków Starogardzkich 1b w Starogardzie Gdańskim, o łącznej powierzchni 109,75 m² - I piętro oraz około 150 m² – dach budynku oznaczone na rzucie kondygnacji, które stanowi załącznik nr 1 do umowy.
2. Protokół przekazania przedmiotu najmu oraz wyposażenia przekazanego **Najemcy** stanowi załącznik nr 2 do umowy.

§ 3

1. **Wynajmujący** oddaje w najem przedmiot umowy opisany w § 2 umowy, w zamian za czynsz określony w § 6, a **Najemca** przedmiot ten przyjmuje w najem.
2. **Najemca** oświadcza, że zapoznał się z przedmiotem umowy i nie wnosi do niego zastrzeżeń oraz, że nadaje się do realizacji działalności **Najemcy**, o której mowa w § 5 ust. 1.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony w terminie od 15.10.2025 r. do 14.10.2028 r.

§ 5

1. Obowiązkiem **Najemcy** jest świadczenie usług gastronomicznych na najmowanym terenie, pod nazwą KAKAWiarnia (nazwa od pseudonimu Kazimierza Deyny – KAKA).
2. **Najemca** jest zobowiązany do bieżącego utrzymywania przedmiotu umowy wraz ze wszelkimi instalacjami i elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym, w pełnej gotowości do użytku, w tym zlecenia konserwacji i serwisu urządzeń i instalacji znajdujących się w kawiarni.
3. Utrzymywania, wymiany i naprawy urządzeń i wyposażenia znajdującego się w przedmiocie najmu na własny koszt.
4. W razie niewykonania przez **Najemcę** obowiązków określonych w ust. 2 i 3 lub nienależytego ich wykonania, **Wynajmującemu** po uprzednim wezwaniu **Najemcy** i bezskutecznym upływie wyznaczonego mu dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 (siedem) dni, przysługuje prawo zlecenia wybranemu przez **Wynajmującego** podmiotowi profesjonalnie świadczącemu odpowiednie usługi, wykonanie odpowiednich usług za **Najemcę**, który zobowiązany jest pokryć wszelkie uzasadnione koszty związane z takimi usługami.

§ 6

1. **Najemca** zobowiązuje się zapłacić **Wynajmującemu** czynsz w wysokości zł netto, słownie:..... (bruttozł słownie.....) płatny do Płatność czynszu nastąpi przelewem na konto **Wynajmującego** po wystawieniu faktury VAT.
2. **Najemca** jest zobowiązany do zapłaty **Wynajmującemu**:

- a) za dostawę energii elektrycznej według wskazań podlicznika,
 - b) za zużycie wody i ścieków wg wskazań podlicznika,
 - c) za ogrzewanie w przeliczeniu m² powierzchni kawiarni.
3. **Najemca** zobowiązany jest do zapłaty:
- a) podatku od nieruchomości za dzierżawioną część nieruchomości na podstawie złożonej deklaracji podatkowej – obowiązek zgłoszenia deklaracji podatkowej do referatu podatkowego,
 - b) za wywóz i zagospodarowanie odpadów komunalnych związanych z działalnością kawiarni - na podstawie zawartej umowy przez **Najemcę** z odbiorcą odpadów,
 - c) pozostałych kosztów związanych z prowadzeniem kawiarni.

§ 7

1. Faktura zostanie wystawiona na **Najemcę** o nazwie:
2. **Najemca** oświadcza, że posiada NIP
3. **Najemca** oświadcza, że jest/ nie jest czynnym podatnikiem podatku VAT.
4. Wszelkie koszty użytkowania kawiarni **Najemca** zapłaci **Wynajmującemu** na podstawie faktur VAT w ciągu 14 dni od ich wystawienia.

§ 8

1. **Wynajmujący** udostępni **Najemcy** przedmiot najmu wymieniony w § 2 ust.. 1, 2 w dniu od tego dnia będzie naliczał czynsz oraz pozostałe opłaty określone w § 6.
2. **Najemca** zobowiązany jest do spełnienia warunków utrzymania kawiarni zgodnie z przesłaną ofertą, czyli:
 - a) miejsce powinno być czyste i estetyczne,
 - b) cała powierzchnia kawiarni na dachu powinna być estetycznie wygradzona,
 - c) **Wynajmujący** podkreśla, że preferuje dekoracje w postaci zieleni (kwiatów itp.), oraz dodatkowe oświetlenie solarne (lampy, lampiony itp.),
 - d) sposób zagospodarowania kawiarni oraz elementy nie będące przedmiotem działalności gastronomicznej zgodne ze złożoną przez **Najemcę** ofertą (załącznik nr 3).
3. **Najemca** zabezpiecza brakujące urządzenia gastronomiczne służące przygotowaniu i przechowywaniu sprzedawanych produktów.
4. **Najemca** zapewnia we własnym zakresie okablowanie potrzebne do podłączenia energii elektrycznej.

5. **Wynajmujący** zobowiązuje **Najemcę** do utrzymania i podlewania zieleni znajdującej się na terenie kawiarni na dachu CSE Deyny oraz utrzymania czystości i porządku na terenie najmowanej powierzchni i w jej najbliższym otoczeniu.
6. **Najemca** jest zobowiązany do posiadania wszelkich wymaganych przepisami prawa pozwoleń, w tym na sprzedaż napojów alkoholowych:
 - a) koncesja A – do 4,5% zawartości alkoholu oraz na piwo,
 - b) koncesja B – powyżej 4,5% do 18% zawartości alkoholu (z wyjątkiem piwa) oraz na sprzedaż artykułów spożywczych i innych.
7. Sprzedaż i spożywanie napojów alkoholowych odbywać się może tylko i wyłącznie w miejscu do tego wyznaczonym.
8. **Najemca** posiada aktualną polisę ubezpieczenia OC i NW, która stanowi załącznik nr 4 do umowy.
9. **Najemca** akceptuje fakt, iż w okresie prowadzonej działalności **Wynajmujący** ma prawo po wcześniejszym uzgodnieniu z **Najemcą** do korzystania z powierzchni dachu na swoje wydarzenia.
10. **Najemca** nie może podnajmować przedmiotu najmu w całości ani w części osobom trzecim.
11. **Wynajmujący** oczekuje od **Najemcy** należytej staranności, wysokiej jakości świadczonych usług oraz profesjonalnego podejścia do jego wykonania.
12. **Wynajmujący** nie wyraża zgody na zmianę sposobu przeznaczenia terenu najmu na inny niż wynikający z przedmiotu umowy.

§ 9

1. Wpłacone przez **Najemcę** wadium w wysokości 5 000,00 zł zostaje zaliczone na kaucję na rzecz zabezpieczenia roszczeń **Wynajmującego** z tytułu zalegania w płatnościach oraz roszczeń odszkodowawczych, w tym poniesienia przez **Wynajmującego** kosztów związanych z przywróceniem do stanu poprzedniego po zakończeniu działalności w szczególności napraw lub sprzątnięcia terenu kawiarni.
2. **Najemca** jest zobowiązany w terminie wskazanym w odrębnym zawiadomieniu do uzupełnienia kaucji w przypadku jej wykorzystania w jakimkolwiek czasie trwania umowy do wysokości 5 000,00 zł. Nie uzupełnienie wpłaty kaucji we wskazanym terminie może skutkować rozwiązaniem umowy najmu w trybie natychmiastowym – bez wypowiedzenia.

3. Kaucja pozostanie w dyspozycji **Wynajmującego** do końca trwania umowy, a jej zwrot nastąpi bez odsetek najpóźniej w terminie 7 dni od dnia wydania **Wynajmującemu** przedmiotu najmu przez **Najemcę**.

§ 10

1. Umowa zostaje podpisana z możliwością jej wypowiedzenia przez każdą ze stron za uprzednim 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, dokonanym na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Umowa może zostać rozwiązana bez wypowiedzenia w każdym czasie, w przypadku naruszenia jakiegokolwiek warunku umowy przez **Najemcę**.
3. **Wynajmujący** może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym jeżeli **Najemca**:
 - a) wykorzystuje przedmiot najmu na cele inne niż określone w umowie lub zalega ponad 1 miesiąc z jakąkolwiek płatnością określoną w § 6 ust. 1,
 - b) nie uzupełnił lub nie wznowił Zabezpieczenia umowy najmu o którym mowa w § 9 niniejszej umowy,
 - c) zmienił przeznaczenie przedmiotu najmu nie prowadził działalności lub prowadził działalność inną niż określona w § 5 niniejszej umowy,
 - d) narusza ograniczenia w zakresie podnajmu, lub w przypadku niedozwolonego przeniesienia praw i obowiązków z niniejszej umowy najmu,
 - e) dokona zniszczeń na nieruchomości lub spowoduje znaczne pogorszenie jego stanu, w szczególności w wyniku zaniedbania wykonania niezbędnych napraw lub przeglądów i konserwacji, do których **Najemca** był zobowiązany.

§ 11

1. **Najemca** zobowiązuje się zwrócić przedmiot umowy **Wynajmującemu** w terminie 7 dni od dnia zakończenia obowiązywania Umowy.
2. **Najemca** zobowiązuje się oddać przedmiot umowy wraz z wyposażeniem, o którym mowa w załączniku nr 4, poza tym pusty, wolny od osób, posprzątany, uporządkowany oraz w stanie niepogorszonym, z uwzględnieniem normalnego zużycia wynikającego z prawidłowego użytkowania.
3. W dniu zwrotu przedmiotu umowy Strony sporządzą protokół zwrotu według wzoru, który stanowi załącznik nr 4 do umowy. W protokole zostaną wskazane ewentualne uwagi co do stanu przedmiotu umowy lub przekazanego wyposażenia oraz dodatkowe uwagi Stron.

4. **Wynajmujący** nie jest obowiązany do zwrotu **Najemcy** jakichkolwiek nakładów poniesionych na przedmiot umowy, w tym również nakładów powodujących ulepszenie, ani innych nakładów poniesionych w związku z realizacją Umowy.
5. Jeżeli **Najemca** nie opuści przedmiotu umowy zgodnie z postanowieniami punktów poprzedzających (o ile nie będzie kontynuował korzystania z przedmiotu najmu na podstawie innego porozumienia z **Wynajmującym**), bez uszczerbku dla prawa **Wynajmującego** do żądania wydania przedmiotu najmu przez **Najemcę** i dochodzenia odszkodowania, **Najemca** będzie zobowiązany zapłacić **Wynajmującemu** karę umowną w wysokości 150% (stu pięćdziesięciu procent) kwoty miesięcznego czynszu obowiązującego przed rozwiązaniem umowy oraz opłat należnych za okres każdego miesiąca zajmowania przedmiotu umowy po dniu rozwiązania umowy. Kara umowna będzie należna i płatna proporcjonalnie, za każdy dzień niedozwolonego zajmowania przedmiotu przez **Najemcę**, do momentu faktycznego ich opuszczenia. Kara umowna winna zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia, w którym **Wynajmujący** przekaze **Najemcy** wezwanie do zapłaty, jednak nie później niż w dniu, w którym **Najemca** opuści przedmiot najmu.
6. Jeżeli **Najemca** nie usunie z przedmiotu najmu rzeczy do niego należących, **Wynajmującemu** po uprzednim wezwaniu i bezskutecznym upływie wyznaczonego **Najemcy** dodatkowego terminu nie krótszego niż 7 dni będzie przysługiwało prawo do samodzielnego usunięcia tych rzeczy i złożenia ich w miejscu przeznaczonym do przechowywania towarów na koszt **Najemcy**.

§ 12

1. Wszelkie zmiany treści umowy mogą być dokonywane jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Ewentualne spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby **Wynajmującego**.
3. **Wynajmujący** nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności za wszelkie szkody wyrządzone **Najemcy** przez działania osób trzecich lub przez zakłócenia w korzystaniu z przedmiotu najmu spowodowane przez osoby trzecie, chyba że zakłócenia te zostały spowodowane winą umyślną lub niedbalstwem ze strony **Wynajmującego**.
4. **Najemca** zrzeka się prawa do wykonania zatrzymania (zakaz potrąceń) w stosunku do należności wynikających z czynszu oraz opłat, a także innych należności **Wynajmującego** od **Najemcy** lub dokonywania potrąceń jakichkolwiek wierzytelności

przysługujących mu w stosunku do **Wynajmującego** z jakiegokolwiek tytułu w chwili obecnej lub w przyszłości do czasu zakończenia umowy najmu i dokonania ostatecznego rozliczenia z niej wynikającego.

5. Załączniki do umowy stanowią jej integralną część.
6. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 13

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

Wynajmujący

Najemca

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 - Rzut kondygnacji z oznaczeniem przedmiotu najmu
2. Załącznik nr 2 – Protokół przekazania /zwrotu
3. Załącznik nr 3 - Załącznik nr 4 z zapytania ofertowego
4. Załącznik nr 4 - Kopia polisy ubezpieczeniowej OC i NW Najemcy