

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załącznikami

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu 2024 roku pomiędzy :

Muzeum Ziemi Sąddeckiej ul. Jagiellońska 56 w Nowym Sączu

reprezentowanym przez :

Robertą Ślusarką – Dyrektora Muzeum

zwanym Wynajmującym a :

.....

Reprezentowanym przez

1.

2.

zwanym Najemcą

§ 1

1. Przedmiotem umowy są **lokale użytkowe wraz z wyposażeniem** stanowiące własność Muzeum Ziemi Sąddeckiej położone w obiektach Miasteczka Galicyjskiego w Nowym Sączu przy ul. Lwowskiej 226 tj. budynek karczmy regionalnej wraz z pokojami gościnnymi usytuowanymi na drugim poziomie karczmy **674,77 m²**, kawiarnia wraz z zapleczem na pierwszym poziomie w budynku Ratusza o łącznej powierzchni **90,67m²**, zaplecze recepcyjne na pierwszym poziomie w Ratuszu o powierzchni **17,96 m²**, pokoje gościnne usytuowane na trzecim poziomie w Ratuszu o łącznej powierzchni **260,30m²**, przylegająca do karczmy drewniana wiata/weranda o łącznej powierzchni **128,90 m²**. Szczegółowy opis lokali znajduje się w **załączniku nr 3** do umowy najmu.
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie na prowadzenie karczmy regionalnej, kawiarni i pokoi gościnnych i prowadzić będzie swoją całą działalność z użyciem przedmiotu najmu, jako uzupełnienie podstawowej działalności Wynajmującego w ramach funkcjonowania Miasteczka Galicyjskiego.
3. Wynajmujący nie ponosi ryzyka związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej przez Najemcę.
4. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić swobodny dostęp do przedmiotu najmu pracownikom i klientom Najemcy.
5. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć, ani w inny sposób odstępować przedmiotu najmu (w całości lub w części) osobom trzecim.
6. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego będącego **załącznikiem nr 1** do umowy.

7. Wynajmujący będzie umieszczał informacje o prowadzonej działalności przez Najemcę w zakresie gastronomii i hotelarstwa na stronie internetowej Muzeum – odnośnik do strony internetowej Najemcy;
8. Najemca ma prawo umieszczać tablice informacyjne i reklamy na terenie Miasteczka Galicyjskiego w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym, przy czym ich wielkość i szata graficzna winna być uzgodniona z Wynajmującym i spełniać wszystkie wymagania prawa lokalowego.

§ 2

1. Najemca płaci Wynajmującemu w terminie do 15 dnia każdego następnego miesiąca miesięczny czynsz za miesiąc poprzedni w kwociezł netto + należny podatek VAT.
2. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP:
3. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):
4. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki. W przypadku zaistnienia płatności przeterminowanych oraz naliczenia odsetek, Wynajmujący ma prawo zaliczyć wpłatę Najemcy w pierwszej kolejności na poczet najstarszych zobowiązań bez względu na dyspozycję Najemcy.
5. Dniem zapłaty należności wymienionych w ust. 1 i w § 3 jest dzień wpływu środków na rachunek bankowy Wynajmującego.

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 2 Najemca będzie pokrywał opłaty niezależne od Wynajmującego związane z najmem i z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Najemca będzie pokrywał:
 - koszty centralnego ogrzewania gazowego według miesięcznej stawki ryczałtowej (płatnej przez 12 m-cy w roku), która na dzień ogłoszenia przetargu wynosi 5,00 zł netto/1 m² pow. użytkowej najmowanej powierzchni - tj. łącznie 5.170,30 zł netto miesięcznie + należny podatek VAT;
 - koszty podgrzania ciepłej wody która na dzień ogłoszenia przetargu wynosi 45 zł netto/1 m³ (ilość zużycia w m³ wg wskazań podliczników),
Stawki te wynikają z aktualnie obowiązujących cen gazu i ulegają zmianie zgodnie z punktem 4 § 3 umowy. Opłaty pokrywane są przez Najemcę do 15 dnia każdego następnego miesiąca za miesiąc poprzedni na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury.
3. Opłaty za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych (w przypadku śmieci na podstawie deklaracji dotyczącej odbioru śmieci, którą Najemca zobowiązany jest złożyć do Urzędu Miasta Nowy Sącz - kopia deklaracji do wglądu dla Wynajmującego), Najemca regulować będzie na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez Najemcę umowami. W przypadku braku możliwości zawarcia odrębnych umów przez Najemcę ww. opłaty będą naliczane przez Wynajmującego wg wskazań podliczników lub na podstawie określonego przez Wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów.
Wynajmujący wystawia faktury na rzecz Najemcy za opłaty wskazane wyżej po otrzymaniu faktury przez Wynajmującego za te media.

4. W przypadku wielokrotnych czy skokowych zmian cen gazu na rynku energetycznym wynajmujący zastrzega sobie możliwość proporcjonalnych zmian tych cen mediów w trakcie roku.
5. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych niezależnych od Wynajmującego Wynajmujący ma prawo naliczyć Najemcy od dnia wprowadzenia zmian cen przez dostawców i taka zmiana opłat nie jest traktowana jako zmiana warunków niniejszej umowy w formie aneksu.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do corocznej zmiany czynszu najmu począwszy od dnia 1 stycznia 2025 r. o roczny wskaźnik inflacji cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za rok poprzedni. Taka zmiana czynszu nie wymaga aneksu do niniejszej umowy, a jedynie powiadomienia Najemcy listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. W przypadku nie wyrażenia zgody na tę zmianę przez Najemcę, umowa ulega rozwiązaniu z okresem wypowiedzenia jak w § 7.
2. Zmiana czynszu może być dokonana z miesięcznym wyprzedzeniem.
3. Najemca wniósł na rachunek bankowy nr
kaucję w kwocie na zabezpieczenie roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umowy najmu.
4. Kaucja pozostaje na rachunku bankowym.
5. Kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu przez Najemcę, po potrąceniu wymagalnych należności Wynajmującego z tytułu nienależytego wykonania umowy.

§ 5

1. Najemca oświadcza, że znane mu są zasady funkcjonowania Miasteczka Galicyjskiego prowadzonego przez Wynajmującego i zobowiązuje się współdziałać z Wynajmującym wykorzystując przedmiot najmu jako uzupełnienie funkcji Miasteczka Galicyjskiego w zakresie działalności gastronomicznej i hotelarskiej.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości oraz porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu oraz w częściach wspólnych obiektów, w których znajdują się lokale, z których korzystają klienci Najemcy a w szczególności w korytarzach, toaletach, ciągach komunikacyjnych.
3. Najemca obowiązany jest prowadzić gospodarkę wytwarzanych przez siebie odpadów zgodnie z obowiązującymi przepisami, jest również zobowiązany do zapewnienia odpowiedniej ilości plastikowych pojemników i częstotliwości wywozu oraz do złożenia stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami. W przypadku nie wywiązywania się przez Najemcę z obowiązku wywozu śmieci Wynajmującemu przysługuje prawo wywozu tych śmieci pod rygorem wykonania zastępczego, bez dalszych wezwań.
4. Najemca zobowiązany jest do usuwania śniegu i gołoledzi z terenu przynależnego do budynku karczmy (wokół budynku) i kawiarni (tj. podcienia ratusza z przodu budynku) w okresie zimowym.
5. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących we własnym zakresie i na swój koszt w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym.
6. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim zawiadomieniu o tym Wynajmującego i uzgodnieniu z nim warunków

technicznych naprawy.

7. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja (w trakcie trwania umowy i na okres 14 dni przed jej zakończeniem):
 - podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
 - trzonów kuchennych, kuchni, grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - instalacji klimatyzacji pomieszczeń (serwis min. 1 raz w roku) oraz systemu telewizji przemysłowej,
 - pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów,
 - etażowego centralnego ogrzewania, a w przypadku gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana,
 - przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych,
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów,
 - malowanie drzwi i okien,
 - urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych (serwis min. 1 raz w roku, zgodnie z wymogami SANEPID).
8. Najemca nie ma prawa do przeprowadzania jakichkolwiek przeróbek w przedmiocie najmu bez zgody Wynajmującego.
9. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się przekazać przedmiot najmu uporządkowany i w stanie niepogorszonym, tj.: pomieszczenia mają być świeżo pomalowane a wyposażenie w stanie zgodnym co do jakości i ilości ze stanem z daty przekazania według załącznika nr 1 do umowy i nie może nosić śladów mechanicznego uszkodzenia.
10. Najemcy, po zakończeniu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu.
11. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej umowy w ostatnim dniu trwania umowy.
12. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy są:
13. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Wynajmującego są:
 - w sprawach uzgodnień merytorycznych – tel.
 - w sprawach uzgodnień technicznych – tel.

§ 6

Najemca zobowiązuje się ponadto do :

1. przestrzegania zasad związanych z zachowaniem specyfiki działalności Miasteczka Galicyjskiego, a w szczególności do zasad zawartych w Regulaminie prowadzenia

działalności w lokalu będącym przedmiotem umowy, określonych w **załączniku nr 2** do umowy najmu. W przypadku stwierdzenia niestosowania się do zasad prowadzenia działalności określonych w Regulaminie (załącznik nr 2), umowa ulega rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym.

2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.
3. W razie utraty lub zniszczenia obiektu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej obiektów w dniu jej ustalenia. Odszkodowanie to nie może być niższe niż kwota podana w protokole zdawczo-odbiorczym, jako wartość rynkowa obiektów.
4. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie obiektu, Najemca pokryje wszelkie koszty restauracji obiektu. Podstawą dla ustalenia tych kosztów będzie program konserwatorski opracowany przez Wynajmującego. Ponadto Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za utratę wartości obiektów spowodowaną uszkodzeniem lub innym pogorszeniem.
5. Wynajmujący posiada ubezpieczenie tylko elementów stałych lokalu od zdarzeń takich jak ryzyko pożaru, powodzi, uderzenia pioruna czy włamania.
6. Najemca ponosi odpowiedzialność na zasadzie ryzyka za pełne szkody powstałe w elementach wyposażenia przedmiotu najmu wymienionych w załączniku nr 1 do umowy, powstałe w wyniku wystąpienia zdarzeń o których mowa w ust. 5.
7. Najemca jest obowiązany, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, przedstawić polisę ubezpieczeniową od odpowiedzialności Najemcy z tytułu prowadzonej działalności na sumę 1.000.000 zł w terminie 7 dni od zawarcia umowy, a następnie przedkładać polisy kontynuacyjne, w całym okresie obowiązywania umowy, na 3 dni przed upływem terminu na które zostało zawarte każde kolejne ubezpieczenie.
8. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania zakazu wjazdu pojazdów na teren Miasteczka Galicyjskiego; zakaz ten nie dotyczy pojazdów zaopatrzenia – zapatrzenie powinno odbywać się w taki sposób, aby nie zakłócało ruchu turystycznego i nie zakłócało wydarzeń i imprez kulturalnych zaplanowanych przez Wynajmującego (w trybie uzgodnionym z Wynajmującym).
9. Najemca zobowiązany jest do prowadzenia całodobowej obsługi recepcyjnej części hotelowej w budynku ratusza.
10. Najemca zobowiązany jest do udostępnienia przedmiotu najmu Wynajmującemu celem przeprowadzenia kontroli okresowej obiektów i wyposażenia obiektów.

§ 7

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - 1) Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego,
 - 2) Najemca zalega powyżej 30 dni z zapłatą czynszu lub innych opłat związanych z najmem lokalu, bez względu na wysokość kwoty zaległych zobowiązań,
 - 3) Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego,
 - 4) Najemca nie przedstawi polisy ubezpieczeniowej, o której mowa w § 6 ust. 5,
 - 5) Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy określone w umowie, a w szczególności, gdy Najemca nie dochowa w swojej działalności uzupełniającej funkcji Miasteczka Galicyjskiego w zakresie gastronomii i hotelarstwa.

2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z ww. zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowy co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w terminie określonym przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.

§ 8

1. Wynajmujący, w okresie najmu ma pierwszeństwo do czasowego skorzystania u Najemcy po cenach preferencyjnych z pokoi gościnnych wraz z wyposażeniem w ilości do 150 noclegów w roku kalendarzowym, z przeznaczeniem na cele prowadzonej przez Wynajmującego działalności. Korzystanie to nastąpi z zastosowaniem 50% rabatu od aktualnego cennika noclegów obowiązującego u Najemcy. Powyższe nie powoduje zmian w wysokości czynszu i opłat, o których mowa w § 2.
2. Wynajmujący zobowiązany jest zgłosić zapotrzebowanie co najmniej na 21 dni przed planowanym korzystaniem z pokoi gościnnych. W przypadku gdy podczas pobytu w pokojach gościnnych gości Wynajmującego, w ramach puli noclegów określonych § 8 pkt. 1 niniejszej umowy, dojdzie do zaistnienia szkód spowodowanych przez tych gości, to wówczas dochodzenie naprawienia szkody od gości leży po stronie Wynajmującego, a odpowiedzialność Najemcy jest wyłączona.

§9

1. Umowę zawarto na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za czteromiesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego
2. Umowę można także rozwiązać za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia z powodu:
 - 1) nadzwyczajnej zmiany stosunków, gdy spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami, albo groziłoby jednej ze stron rażąco strata czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy,
 - 2) ogłoszenia upadłości lub likwidacji firmy Najemcy,
 - 3) wdrożenia postępowania egzekucyjnego przeciwko Najemcy.

§ 10

1. Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Informacja o przetwarzaniu danych osobowych przez Muzeum Ziemi Sądeckiej znajduje się na naszej stronie internetowej pod adresem <https://muzeum.sacz.pl/ochrona-danych-osobowych>.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej chyba, że niniejsza umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący

Najemca

Załączniki do umowy najmu lokalu użytkowego:

- Załącznik nr 1 Protokół zdawczo-odbiorczy (patrz Załącznik Nr 5 do *Regulaminu przetargu na najem lokali użytkowych*)
- Załącznik nr 2 Regulamin prowadzenia działalności
- Załącznik nr 3 Szczegółowy opis lokali