

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO – PROJEKT

zawarta dnia roku w Jarocinie

pomiędzy:

Muzeum Regionalnym w Jarocinie z siedzibą ul. Park 3, 63-200 Jarocin NIP 617 10 08 879

reprezentowanym przez Dyrektora Katarzynę Świdorską

zwanym w niniejszej umowie Wynajmującym,

a

..... z siedzibą ul. NIP

reprezentowaną przez

zwaną w niniejszej umowie Najemcą, zwanych łącznie Stronami,

o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego o powierzchni 150 m², znajdującego się na parterze w nieruchomości położonej w Jarocinie przy ul. Poznańskiej 1, działka o numerze ewidencyjnym 329, dla której Sąd Rejonowy w Jarocinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW 5562.
2. Przedmiot najmu składa się z sali dla gości, baru z zapleczem gastronomicznym i socjalnym (3 pomieszczenia gospodarcze, w tym toaleta dla persolenu) oraz toalety dla klientów, z zastrzeżeniem, że toalety są przeznaczone do wspólnego użytkowania przez Najemcę i Wynajmującego.

§ 2

1. Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą nieruchomości, na podstawie umowy z dnia 29 listopada 2010 roku zawartej z właścicielem nieruchomości - Gminną Spółdzielnią „Samopomoc Chłopska” w Jarocinie i jest uprawniony do podnajmu lokalu znajdującego się w nieruchomości.
2. Wynajmujący oddaje lokal opisany w § 1 do używania Najemcy, a Najemca przyjmuje lokal w najem.
3. Przedmiot najmu zostanie przyjęty przez Najemcę na podstawie obustronnie podpisanego protokołu przekazania lokalu, w którym Strony określą stan techniczny i wyposażenie na dzień przekazania lokalu, który strony ustalają na r.

§ 3

1. Wynajmowany lokal będzie wykorzystywany przez Najemcę wyłącznie na cele handlowo-usługowe w zakresie prowadzenia Klubu Spichlerza Polskiego Rocka, zgodnie z warunkami prowadzenia działalności określonymi w § 4 poniżej.
2. Najemca będzie używał przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i zgodnie z zasadami prawidłowej eksploatacji.
3. Najemca oświadcza, że prowadząc działalność, o której mowa w ust. 1, będzie uwzględniał potrzeby Wynajmującego prowadzącego w nieruchomości muzeum Spichlerz Polskiego Rocka i nie spowoduje by korzystanie z innych lokali w nieruchomości, o której mowa w § 1, stało się uciążliwe.
4. Zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu wymaga uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia w przedmiocie najmu działalności spełniającej następujące warunki:
 - 1) Klub będzie prowadzony pod nazwą „.....”;

- 2) Najemca nie może podejmować działań sprzecznych z profilem działalności i charakterem Spichlerza Polskiego Rocka określonym w konkursie na najem lokalu;
- 3) Najemca ma prawo umieszczać reklamy, szyldy czy oznaczenia Najemcy na elewacji budynku, tylko za uprzednią zgodą Wynajmującego;
- 4) Najemca nie ma prawa do organizowania w przedmiocie najmu imprez okolicznościowych, takich jak chrzciny, komunie, wesela i stypy;
- 5) Klub prowadzony przez Najemcę musi być otwarty i dostępny dla klientów od wtorku do niedzieli od godziny 12.00.
- 6) Najemca jest zobowiązany świadczyć usługi gastronomiczne w przedmiocie najmu wraz ze sprzedażą alkoholu;
- 7) Najemca jest zobowiązany, poza ofertą gastronomiczną, realizować w Klubie ofertę kulturalną zgodną z „Koncepcją funkcjonowania Klubu SPR” będącą częścią oferty Najemcy i stanowiącą załącznik nr 1 do Umowy oraz ustaleniami z Wynajmującym dotyczącymi m.in. terminów i rodzaju organizowanych imprez; Niezgodność działań realizowanych przez Najemcę w Klubie SPR z ofertą kulturalną z „Koncepcji funkcjonowania Klubu SPR” oraz brak jej realizacji może być podstawą rozwiązania umowy przez Wynajmującego;
- 8) Najemca jest zobowiązany przedstawiać Wynajmującemu do akceptacji plan imprez kulturalnych w danym roku, nie później niż: na pierwsze półroczne do dnia 15 stycznia każdego roku i na drugie półroczne do dnia 15 czerwca każdego roku, wraz z terminami. Dopuszcza się możliwość organizacji przez Najemcę imprez ad hoc niezawartych w planie imprez, jednak po zatwierdzeniu ich przez Wynajmującego;
- 9) Najemca jest zobowiązany udostępniać Wynajmującemu przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy w celu organizacji przez Wynajmującego imprez kulturalnych i prowadzić w czasie trwania imprez działalność gastronomiczną, przy czym Wynajmujący i Najemca wspólnie ustalą termin organizacji tych imprez;
- 10) Najemca jest zobowiązany do składania Wynajmującemu rocznego sprawozdania z realizacji „Koncepcji funkcjonowania Klubu SPR” w terminie do dnia 30 stycznia każdego roku.
- 11) Niezłożenie sprawozdania, o którym mowa w punkcie 10. może być podstawą rozwiązania umowy przez Wynajmującego;

§ 5

1. Najemca jest zobowiązany do uzyskania zgody Wynajmującego na zmianę aranżacji przedmiotu najmu. Najemca może przystąpić do prac w przedmiocie najmu po uzyskaniu pisemnej akceptacji Wynajmującego. Koszty aranżacji ponosi w całości Najemca.
2. W przypadku, gdy będzie to niezbędne Najemca zobowiązuje się do uzyskania właściwych zezwoleń, dokonania wymaganych przepisami prawa zgłoszeń oraz do poinformowania Wynajmującego o ich uzyskaniu, a także do nie rozpoczynania jakichkolwiek prac bez uzyskania wymaganych zezwoleń. Koszty uzyskania tych zezwoleń ponosi Najemca.

§ 6

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu **czynsz najmu** w wysokości zł netto za 1 m², co w przeliczeniu na metraż najmowanego lokalu daje kwotę **netto** miesięcznie (słownie: /100). Kwota zostaje powiększona o podatek VAT.
2. Czynsz płatny będzie za każdy miesiąc, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z 14-dniowym terminem płatności. Czynsz liczony będzie od dnia 1 listopada 2023r.

3. W okresie obowiązywania umowy czynsz, o którym mowa w ust. 1 będzie waloryzowany, nie częściej jednak niż raz w roku do dnia 31 marca o stopę inflacji ogłoszoną przez GUS w Dzienniku Ustaw, nie wcześniej niż w roku 2025.
4. Najemca jest zobowiązany do ponoszenia połowy kosztów za zużyte media: energia elektryczna (zużycie i dystrybucja), woda, ścieki, wody opadowe, konserwację automatycznych drzwi wejściowych oraz odśnieżania terenu przyległego do Spichlerza. Najemca będzie dokonywał opłat za media, konserwację oraz odśnieżanie na podstawie wystawionych przez Wynajmującego faktur. Do faktur Wynajmujący będzie dołączał kopię faktur poszczególnych wystawców.
5. Ze względu na wykorzystywanie najmowanej powierzchni na działalność gospodarczą poza stawką czynszu, o której mowa w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do zapłaty **podatku od nieruchomości**, naliczonego przez Wynajmującego wg stawek obowiązujących w Gminie Jarocin. Kwota podatku doliczona będzie do miesięcznego czynszu najmu i płatna będzie na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT z 14-dniowym terminem płatności.
6. Najemca jest zobowiązany własnym staraniem i na własny koszt przygotować przedmiot najmu do prowadzenia w nim Klubu.
7. Najemca jest zobowiązany rozpocząć działalność Klubu Polskiego Rocka w terminie 1 miesiąca od dnia przekazania lokalu.
8. Najemca jest zobowiązany do utrzymania w czystości wszystkich pomieszczeń będących przedmiotem najmu, w tym toalet dla klientów przeznaczonych do wspólnego użytkowania przez Najemcę i Wynajmującego. Obowiązek utrzymania w czystości toalety dla obsługi spoczywa na obu Stronach, przy czym, Wynajmujący będzie sprzątał i uzupełniał środki czystości w toalecie w miesiącach parzystych, a Najemca w miesiącach nieparzystych.
9. Najemca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw przedmiotu najmu, celem zachowania go w stanie niepogorszonym.
10. Najemca zobowiązany jest własnym staraniem i na własny koszt zapewnić odbiór śmieci z przedmiotu najmu.
11. W sytuacji, kiedy Najemca nie będzie wywiązywał się z obowiązków wskazanych w ustępach od 8 do 10 niniejszego paragrafu Wynajmujący ma prawo do zlecenia wykonania tych czynności innemu podmiotowi i obciążenia Najemcę kosztami tej usługi.
12. Najemca zobowiązany jest do uzyskania wszelkich wymaganych przepisami prawa zgód, zezwoleń i koncesji oraz dokonania zgłoszeń, koniecznych do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu.
13. Najemca zobowiązuje się na swój koszt uzyskać i utrzymywać przez cały okres obowiązywania umowy, ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu szkód wyrządzonych osobom trzecim, które mogą powstać w związku z niniejszą umową.

§ 7

Najemca nie ma prawa do oddania przedmiotu najmu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom trzecim, bez zgody Wynajmującego.

§ 8

1. Obowiązki Wynajmującego:
 - 1) Wynajmujący zobowiązany jest do udzielenia niezbędnej pomocy i podejmowania współpracy z Najemcą w zakresie koniecznym do prawidłowej realizacji Umowy;

- 2) Wynajmujący zobowiązany jest do utrzymania przedmiotu najmu w odpowiednim stanie technicznym, przeprowadzania niezbędnych przeglądów ppoż, instalacji elektrycznej, wentylacyjnej i wodnokanalizacyjnej oraz dokonywania niezbędnych napraw i modernizacji w tym zakresie.
- 3) Wynajmujący zobowiązany jest do dostarczenia do przedmiotu najmu mediów (energia elektryczna, woda), przy czym Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek przerwy w dostawie mediów, chyba że okoliczność ta powstała z winy Wynajmującego;
- 4) Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową a przekraczają zakres bieżących napraw i konserwacji. Najemca może usunąć te wady we własnym zakresie za zgodą Wynajmującego i obciążyć go kosztami.
- 5) Wynajmujący może udostępnić Najemcy inne pomieszczenia Spichlerza, tj. scenę i salę warsztatową z zapleczem kuchennym w sytuacji, kiedy Wynajmujący będzie współorganizatorem wydarzenia organizowanego przez Najemcę, w innym wypadku, Najemcę obowiązują cennik wynajmu pomieszczeń.

§ 9

1. Umowa zostanie zawarta na czas określony - **5 lat**, poczynając od dnia podpisania Umowy.
2. Umowa może zostać przedłużona na podstawie aneksu do Umowy zawartego przez Strony.
3. Każda ze Stron może wypowiedzieć Umowę po upływie 3 lat obowiązywania Umowy, z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonany na piśmie, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli:
 - 1) Najemca zalega z należnym czynszem najmu lub innymi opłatami, o których mowa w § 6, a Wynajmujący uprzedzi Najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległych należności;
 - 2) Najemca dopuszcza się naruszenia innych istotnych postanowień Umowy, zwłaszcza używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z Umową lub jego przeznaczeniem lub profilem działalności Spichlerza Polskiego Rocka, naraża podmiot najmu na utratę lub uszkodzenie, nie uwzględnia przy prowadzonej działalności potrzeb Wynajmującego, powodując, iż korzystanie z innych lokali w nieruchomości, o której mowa w § 1, staje się uciążliwe, nie uzyskał w przypadkach określonych Umową zgody Wynajmującego, nie złożył rocznego sprawozdania z realizacji „Koncepcji funkcjonowania Klubu SPR”;
 - 3) Wynajmujący utraci prawo użytkowania nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu, o którym mowa w § 1 Umowy.
5. Oświadczenie Wynajmującego dotyczące rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia musi mieć formę pisemną i być złożone osobiście Najemcy lub przesłane Najemcy listem poleconym za potwierdzeniem odbioru.

§ 10

1. W przypadku zakończenia najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w terminie określonym przez Wynajmującego, nie dłuższym niż 7 dni, w stanie niepogorszonym.

2. W przypadku jeżeli Wynajmujący przy odbiorze przedmiotu najmu stwierdzi jego uszkodzenia, zniszczenia ma prawo obciążyć Najemcę kosztami naprawy.
3. W przypadku zakończenia najmu Najemca zobowiązuje się do pozostawienia w przedmiocie najmu ulepszeń przedmiotu najmu trwale związanych z przedmiotem najmu, bez prawa zwrotu ich wartości.

§ 11

1. Zmiany postanowień niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności
2. W sprawach nie uregulowanych postanowieniami umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
3. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca

.....

.....

PROTOKÓŁ ZDAWCZO-ODBIORCZY
w sprawie przekazania przedmiotu najmu zgodnie z umową najmu
z dnia r. zawartą pomiędzy Muzeum Regionalnym w Jarocinie
a

W dniu w obecności i przy udziale przedstawiciela pana, zwanego Przyjmującym oraz dyrektora Muzeum Regionalnego w Jarocinie Panią Katarzynę Świdarska , zwanego Przekazującym, dokonano przekazania, zgodnie z umową z dnia, przedmiotu najmu w postaci lokalu użytkowego o powierzchni 150 m² znajdującego się na parterze budynku Spichlerza Polskiego Rocka przy ul. Poznańskiej w Jarocinie.

W lokalu znajdowały się sprzęty stanowiące jego wyposażenie, wg poniższego wykazu:

| L.p. | Wykaz wyposażenia | Jedn. miary | Ilość |
|-------------|--------------------------|--------------------|--------------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

Wraz z przedmiotem najmu dyrektor Muzeum Regionalnego w Jarocinie przekazał przedstawicielowi komplet kluczy do drzwi frontowych, zaplecza kuchennego oraz socjalnego. Podane zostały hasła do

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

Podpisy obecnych przy sporządzaniu protokołu:

.....
PRZEKAZUJĄCY

.....
PRZYJMUJĄCY