



*Załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu nieograniczonym z dnia 20.07. 2012 r.*

**UMOWA NAJMU LOKALU**

**zawarta w Nowym Sączu dnia ..... 2012 roku pomiędzy:**

**Małopolskim Centrum Kultury SOKÓŁ**, ul. Długosza 3, 33-300 Nowy Sącz, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonego przez Samorząd Województwa Małopolskiego pod nr RIK 8/99, REGON 000281499, NIP 734-001-94-27, zwanym dalej „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez Antoniego Malczaka – dyrektora

a

.....  
zwanym dalej „**Najemcą**”.

**§ 1**

1. Przedmiotem niniejszej umowy jest najem lokalu użytkowego znajdującego się na pierwszym piętrze budynku położonego w Nowym Sączu, ul. Kościuszki 34 (zwany dalej „**lokalem**”) o całkowitej powierzchni 138,90 m<sup>2</sup> (słownie: sto trzydzieści osiem 90/100), składającego się z sali konsumpcyjnej (78,21 m<sup>2</sup>) ze sceną (wymiary sceny 5,7 x 3 m), zaplecza magazynowo-socjalnego (52,55 m<sup>2</sup>) oraz toalet dla gości (8,14 m<sup>2</sup>). Plan sytuacyjny wraz z oznaczeniem lokalu stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Wynajmujący oświadcza, że ww. przedmiot najmu wolny jest od wszelkich obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Najemcę uprawnień wynikających z niniejszej umowy.
3. Z dniem ..... 2012 roku Wynajmujący oddaje Najemcy lokal w najem z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci kawiarni pod ustaloną nazwą „Klub Sztuki”.
4. Z uwagi na brak niezależnego bezpośredniego wejścia do lokalu z zewnątrz budynku, Najemca zobowiązuje się dostosować godziny otwarcia lokalu dla klientów i prowadzenia działalności do godzin działalności Wynajmującego.
5. Wynajmujący gwarantuje godziny otwarcia budynku: poniedziałek – piątek 8.00 – 22.00, sobota – niedziela 12.00 – 22.00. Wynajmujący będzie każdorazowo informował Najemcę o wydłużeniu godzin otwarcia budynku w związku z organizowanymi przez niego wydarzeniami kulturalnymi.
6. Wynajmujący nieodpłatnie zezwala Najemcy na prowadzenie prac przygotowawczych i montażowych w lokalu, w okresie od dnia podpisania niniejszej umowy do dnia wskazanego w par. 1 ust. 3.
7. W dniu przejęcia przez Najemcę lokalu zostanie sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy opisujący jego stan.

**§ 2**

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca zobowiązuje się do uiszczania na rzecz Wynajmującego czynszu w miesięcznej wysokości ..... zł netto (słownie: .....) + należny podatek VAT, płatnego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego w pierwszym dniu roboczym danego miesiąca, w terminie 7 dni od daty doręczenia Najemcy faktury.
2. Wysokość czynszu określonego w ust. 1 będzie corocznie waloryzowana w terminie do 30 kwietnia każdego roku w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez GUS za rok poprzedni, po uprzednim zawiadomieniu Najemcy.
3. Za zwłokę w terminowej realizacji opłat czynszowych określonych w § 2 ust. 1, Najemca zobowiązany jest do uiszczenia odsetek w wysokości ustawowej.
4. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, będzie naliczany od dnia określonego w § 1 ust. 3.

### § 3

Najemca zobowiązuje się ponadto do:

1. uiszczania podatku od nieruchomości od najętego lokalu, płatnego bezpośrednio na rachunek bankowy Urzędu Miasta Nowego Sącza, zgodnie z zasadami i terminami ustalonymi w odrębnych przepisach,
2. uiszczenia w dniu podpisania umowy kaucji gwarancyjnej w wysokości trzykrotnego czynszu miesięcznego netto, określonego w § 2 ust. 1, podlegającej zwrotowi po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najmu, ewentualnie pomniejszonej o uzasadnione potrącenia wynikające z rozliczeń należności występujących po stronie Wynajmującego lub pokrycia szkody spowodowanej przez Najemcę.
3. uiszczania na rzecz Wynajmującego od dnia podpisania umowy wszystkich opłat związanych z eksploatacją lokalu, w szczególności: kosztów ogrzewania pomieszczeń w okresie grzewczym obliczonych wg stawek stosowanych na terenie m. Nowego Sącza przez MPEC Nowy Sącz, kosztów poboru energii elektrycznej i wody oraz kosztów odprowadzania ścieków, obliczonych na podstawie wskazań podliczników, przy zastosowaniu stawek naliczanych przez dostawców, płatnych na podstawie faktury VAT na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury; zmiana wysokości opłat związana ze zmianą cen stosowanych przez dostawców w/w usług nie wymaga zmiany niniejszej umowy ani uprzedniego zawiadomienia Najemcy,
4. zorganizowania we własnym zakresie i na własny koszt wywozu nieczystości stałych,
5. wykonywania wszelkich remontów bieżących według wykładni k.c., utrzymujących nie pogorszony stan techniczny lokalu,
6. stałej obsługi oraz zapewnienia na swój koszt serwisowania i corocznego przeglądu technicznego instalacji klimatyzacji oraz wentylacji; najemca ma obowiązek przedkładania Wynajmującemu na każde jego żądanie protokołów oraz wszystkich dokumentów z przeglądu i konserwacji w/w instalacji i urządzeń, a po zakończeniu stosunku najmu – do ich wydania Wynajmującemu,
7. utrzymania ładu i porządku w wynajmowanych pomieszczeniach oraz na terenie przynależnym do lokalu oraz dbania o należyty stan techniczny urządzeń znajdujących się w lokalu,
8. wykorzystywania lokalu w celu prowadzenia działalności gospodarczej w postaci kawiarni - oferta gastronomiczna lokalu powinna obejmować głównie napoje i dania deserowe, nie może obejmować posiłków typu fast food itp.,
9. nie organizowania imprez tzw. zamkniętych, powodujących ograniczenie dostępności oferty lokalu,
10. każdorazowego uzyskania od Wynajmującego pisemnej zgody na zorganizowanie w lokalu wydarzeń i imprez wykraczających poza podstawową działalność kawiarnianą prowadzoną przez Najemcę,
11. okresowego organizowania i obsługi - w trakcie wydarzeń kulturalnych, takich jak festiwale, koncerty, spektakle itp., odbywających się w siedzibie Wynajmującego – w porozumieniu z Wynajmującym, mobilnego punktu gastronomicznego zlokalizowanego w holu Galerii SOKÓŁ (od ul. Długosza), zapewniającego dla uczestników w/w wydarzeń możliwość kupna m.in. kawy, herbaty, zimnych napojów, dań deserowych,
12. oddania lokalu – po rozwiązaniu umowy w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie.

### § 4

1. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym lokalu oraz z zakresem niezbędnych prac, warunkujących uruchomienie w nim działalności w formie kawiarni.
2. Zakres dodatkowych prac zostanie określony w aneksie do umowy zaakceptowanym przez obie strony umowy.
3. Ewentualne prace adaptacyjne w lokalu mogą być wykonywane przez Najemcę dodatkowo, po uzyskaniu stosownej pisemnej zgody od Wynajmującego.
4. Nakłady związane z wyposażeniem lokalu w sprzęt i urządzenia, a także wydatki na adaptację pomieszczeń, w zakresie wynikającym wyłącznie z potrzeb Najemcy, nie będą podlegały rozliczeniom z Wynajmującym – w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy.
5. Uzyskanie wszelkich zezwoleń związanych z prowadzeniem działalności gastronomicznej w formie kawiarni, jak również posiadania we własnym zakresie opracowanego HACAP, należy do obowiązku Najemcy. Najemca również ponosi ryzyko związane z uzyskaniem w terminie późniejszym niż objęcie



lokalu innych zezwoleń, wymaganych odrębnymi przepisami, na prowadzenie działalności w najętym lokalu.

6. Najemca odpowiada za stan bezpieczeństwa bhp, higienę pracy oraz bezpieczeństwo p.poż. w lokalu oraz zapewnia bezpieczne i higieniczne warunki pracy zatrudnionym pracownikom w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami zawartymi w dziale X Kodeksu Pracy.

## § 5

Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do:

1. oddania lokalu lub jego części do używania innemu podmiotowi, w tym także na podstawie umowy podnajmu,
2. dokonywania zmian substancji lokalu oraz zmian w zakresie lub charakterze prowadzonej w nim działalności.

## § 6

Umowę zawiera się na czas nieokreślony, z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia.

## § 7

Umowa może ulec rozwiązaniu:

1. za zgodą stron w każdym czasie,
2. z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia zobowiązań umownych przez Najemcę, a w szczególności w przypadku:
  - a) opóźnienia w płatności czynszu i/lub opłat, o których mowa w § 3 ustęp 3 przez kolejne 2 terminy płatności,
  - b) podnajmu lokalu przez Najemcę bez pisemnej zgody Wynajmującego,
  - c) zmiany sposobu wykorzystywania lokalu,
  - d) prowadzenia działalności w sposób kolidujący z działalnością Wynajmującego,
  - e) braku dbałości o stan techniczny lokalu,
  - f) naruszania zasad współpracy.

## § 8

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Spory wynikłe na tle realizacji umowy rozstrzygane będą przez sądy powszechne właściwe dla siedziby Wynajmującego.

## § 9

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, w tym trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

**Wynajmujący:**

**Najemca:**



Załącznik nr 1 do umowy najmu lokalu pn. Klub Sztuki  
- plan sytuacyjny

