

Załącznik nr 3 do ogłoszenia nr 4/2022

Umowa najmu lokalu użytkowego

zawarta w dniu r. pomiędzy:

Parkiem Narodowym „Ujście Warty” z siedzibą w Chyrzynie 1, 69-113 Górzycy, NIP: 5981629880, reprezentowanym przez mgr Konrada Wypychowskiego - dyrektora Parku Narodowego "Ujście Warty", zwanym w dalej „Wynajmującym”

a

.....zamieszkałym/z siedzibą w, NIP:; PESEL:
zwanym/i dalej „Najemcą”.

Niniejsza umowa zostaje zawarta przez Wynajmującego z Najemcą wyłonionym w ustnym przetargu nieograniczonym na najem pomieszczeń w Ośrodku Muzealno-Edukacyjnym Parku Narodowego "Ujście Warty", z przeznaczeniem na prowadzenie usług małej gastronomii, zgodnie z ogłoszeniem nr 4/2022 z dnia..... o przetargu ustnym nieograniczonym na najem części pomieszczeń w Ośrodku Muzealno-Edukacyjnym Parku Narodowego "Ujście Warty" z przeznaczeniem na prowadzenie usług małej gastronomii. W związku z powyższym strony, zgodnie z wzorem umowy, stanowiącym załącznik nr 3 do ww. ogłoszenia o przetargu, zawierają umowę o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku, w którym znajduje się Ośrodek Muzealno-Edukacyjny, położony w Słońsku przy ul. 3go Lutego 90, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Sulęcinie prowadzi księgę wieczystą kw nr GW1U/00026185/5 oraz uzyskał zgodę na zawarcie umowy wydaną przez właściwy organ zgodnie z zasadami określonymi w art. 38 i art. 39 ustawy z dnia 16 grudnia 2016r. o zasadach zarządzania mieniem państwowym (tj. Dz.U z 2021 poz. 1933 ze zm.), o ile zgoda taka do zawarcia niniejszej umowy była wymagana.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania część pomieszczeń użytkowych, zlokalizowanych w budynku wskazanym §1 ust. 1 niniejszej umowy, z przeznaczeniem na prowadzenie usług małej gastronomii, a Najemca przyjmuje je do używania i zobowiązuje się płacić Wynajmującemu umówiony czynsz, a także inne określone umową świadczenia. Szczegółowy opis oraz przeznaczenie i sposób zagospodarowania przedmiotu najmu, znajduje się w załączniku nr 1 do ogłoszenia o przetargu nr 4/2022 z dnia, który stanowi integralną część niniejszej umowy.
3. Najemca oświadcza, że zbadał przedmiot najmu przed zawarciem umowy i nie wnosi żadnych zastrzeżeń, w szczególności potwierdza, że przedmiot najmu nadaje się do prowadzenia działalności, polegającej na świadczeniu usług małej gastronomii, zgodnie ze specyfikacją wskazaną w załączniku nr 1 do ogłoszenia o przetargu nr 4/2022 z dnia
4. W ramach niniejszej umowy Najemca jest obowiązany do:

- a) prowadzenia działalności polegającej na sprzedaży usług małej gastronomii: napoje (kawa, herbata, zimne napoje bezalkoholowe), słodkie (lody, ciastka, ciasta, itp.), przekąski (gotowe kanapki, inne wypieki itp.), zgodnie z specyfikacją zawartą w dokumentacji przetargowej,
- b) wykorzystywania pomieszczeń będących przedmiotem najmu wyłącznie do ww. celów,
- c) wyposażenia na własny koszt przedmiotu najmu w odpowiedni sprzęt oraz instalacje niezbędne do prowadzenia działalności usługowej objętej umową i zgodnie z obowiązującymi przepisami sanitarnymi, bhp i ppoż.,
- d) przedstawienia Wynajmującemu do akceptacji, niezwłocznie po zawarciu umowy, projektu zagospodarowania pomieszczeń będących przedmiotem najmu,
- e) korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w następujący sposób:
- zapewnienia prowadzenia usług małej gastronomii w sposób ciągły w godzinach otwarcia dla zwiedzających Ośrodka Muzealno-Edukacyjnego tj. w okresie od 1 marca do 31 października w dni robocze (z wyjątkiem poniedziałków) w godzinach 9:00-16:00, a w weekendy w godzinach 9:00-17:00; w okresie od 2 listopada do końca lutego od wtorku do niedzieli w godzinach 9:00-15:00, przy czym Najemca nie może świadczyć usług poza wskazanymi okresami oraz w sytuacji gdy Ośrodek Muzealno-Edukacyjny jest zamknięty dla zwiedzających,
 - korzystania z przedmiotu najmu wyłącznie w celach serwisowych i zaopatrzeniowych w każdy dzień, zgodnie z harmonogramem pracy Ośrodka Muzealno-Edukacyjnego w godzinach od 8.00 do 20.00,
- f) utrzymywania wynajmowanych pomieszczeń w należyтым stanie technicznym, a także przestrzegania zasad bezpieczeństwa przeciwpożarowego i sanitarnego,
- g) wywozu na własny koszt odpadów (śmieci) powstałych przy prowadzeniu działalności małej gastronomii,
- h) bezwzględnego przestrzegania obowiązujących na terenie Ośrodka Muzealno-Edukacyjnego regulaminów organizacyjnych i porządkowych oraz stosowania się w tym zakresie do poleceń Kierownika Ośrodka Muzealno-Edukacyjnego oraz Dyrektora Parku Narodowego „Ujście Warty”,
- i) utrzymywania czystości i porządku w pomieszczeniach objętych umową najmu oraz nieskładowania jakichkolwiek przedmiotów niesłużących bezpośrednio realizacji obowiązków wynikających z umowy, w tym śmieci i innych odpadów,
- j) opłacania czynszu oraz innych należności objętych umową w terminach i w wysokości wynikających z niniejszej umowy.

§ 2

1. Czynsz najmu, zgodnie z ofertą Najemcy wyłonioną w ustnym przetargu nieograniczonym przeprowadzonym z zgodnie z ogłoszeniem o przetargu nr 4/2022 z dnia, wynosi (słownie:) miesięcznie i podlega corocznej waloryzacji oraz powiększeniu o obowiązującą Wynajmującego w dniu wystawienia faktury, stawkę podatku vat.
2. Miesięczny czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1, płatny jest przez Najemcę z góry **do 15 dnia każdego miesiąca**, począwszy od dnia zawarcia umowy, przy czym jeżeli niniejszą umowę zawarto lub rozwiązano w dacie innej niż pierwszy lub ostatni dzień miesiąca kalendarzowego, za ww. okres należy się czynsz proporcjonalny do ilości dni trwania umowy w danym miesiącu.
3. Czynsz najmu będzie corocznie waloryzowany począwszy od roku następującego po roku, w którym umowa rozpoczęła swoje obowiązywanie. Waloryzacji dokonuje Wynajmujący na podstawie wskaźnika inflacji, od kwoty czynszu płaconej w roku poprzednim. Wynajmujący przyjmuje do waloryzacji wskaźnik inflacji z uchwalonej ustawy budżetowej obowiązującej w roku waloryzacji.
4. Najemca dokonuje płatności czynszu na podstawie wystawionej przez Wyzierżawiającego faktury VAT. Wraz z płatnością czynszu Najemca jest zobowiązany płacić miesięczny ryczałt za korzystanie z mediów oraz ryczałt tymczasowy za energię elektryczną, o których mowa w §2 ust. 5 niniejszej umowy albo zamiast ryczałtu tymczasowego - należność za faktycznie zużytą energię elektryczną na podstawie wskazań podliczników dedykowanych dla przedmiotu najmu (o ile są zainstalowane).
5. Najemca zobowiązany jest pokrywać Wynajmującemu dodatkowo wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu, w szczególności należności za zużytą wodę i ścieki (ryczałt za media) oraz należności za zużytą energię elektryczną (ryczałt tymczasowy). Po zainstalowaniu przez Wynajmującego podliczników energii elektrycznej dedykowanych dla przedmiotu najmu, rozliczanie za energię elektryczną będzie następowało na podstawie wskazań podliczników. Kwota ryczałtu za media wynosi 170 zł miesięcznie, a ryczałtu tymczasowego – 560 zł miesięcznie i kwoty te podlegają powiększeniu o obowiązującą Wynajmującego w dniu wystawienia faktury stawkę vat, a także podlegają waloryzacji na zasadach wskazanych w §2 ust. 3 umowy.
6. Podatki i inne daniny publicznoprawne związane z prowadzeniem działalności w przedmiocie najmu, w szczególności podatek od nieruchomości z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej, obciążają Najemcę. Jeżeli z ww. tytułu Wynajmujący zostanie obciążony w myśl odrębnych przepisów, Najemca dokonuje zwrotu tych opłat na rzecz Wynajmującego na pisemne wezwanie do zwrotu należności.
7. Na poczet czynszu Wynajmujący zalicza kwotę wadium uiszczoną w przetargu przez Najemcę.
8. Czynsz najmu i inne należności będą płatne na konto Parku Narodowego „Ujście Warty”: BGK O/Zielona Góra nr rachunku 25 1130 1222 0030 2047 8620 0001.
9. Najemca nie ma prawa potrącania z czynszu najmu żadnych kwot z tytułu jego roszczeń do Wynajmującego.
10. Chwilę zapłaty stanowi zaksięgowanie środków na wskazanym koncie należącym do Wynajmującego.

11. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu, ryczałtu za media lub innych należności wynikających z umowy, Wynajmujący będzie upoważniony do naliczenia Najemcy odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia.

§ 3

1. Wszelkie ingerencje w substancję przedmiotu najmu, w szczególności przebudowa pomieszczeń lub ingerencja w strukturę podłóg, sufitów, ścian, stolarki okiennej itp., wymagają zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie, ze wskazaniem zakresu zmian objętych zgodą. Koszty przeróbek i adaptacji dokonanych za pisemną zgodą Wynajmującego ponosi Najemca i nie podlegają one zwrotowi po wygaśnięciu umowy. W przypadku dokonania zmian w przedmiocie najmu bez stosownego upoważnienia, Wynajmujący może żądać od Najemcy przywrócenia stanu poprzedniego oraz zapłaty kary umownej.
2. Najemca nie może powierzyć prowadzenia działalności innemu podmiotowi, zmienić przeznaczenia ani oddać w podnajem lokalu.
3. Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu może odbywać się wyłącznie w godzinach otwarcia Ośrodka Muzealno-Edukacyjnego.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za utrzymywanie pomieszczeń objętych umową najmu i znajdujących się w nich urządzeń w należyтым stanie technicznym, a także za przestrzeganie zasad bhp, ppoż i sanitarnych, zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 4

1. W terminie 7 dni od dnia zawarcia niniejszej umowy Najemca jest obowiązany dokonać wpłaty kaucji na rachunek bankowy Wynajmującego nr 87 1130 1222 0030 2047 8690 0001 w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu najmu, wskazanego w §2 ust. 1 umowy, celem zabezpieczenia wszelkich roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.
2. Zwrot wartości nominalnej kaucji nastąpi w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu z niniejszej umowy w stosunku do Najemcy na dzień wydania pomieszczeń użytkowych stanowiących przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu, kar umownych, czy z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 5

1. Wynajmującemu przysługuje prawo do odstąpienia od umowy najmu w razie nieuczynienia przez Najemcę zadość obowiązkowi wpłaty kaucji, o którym mowa w §4 ust. 1 umowy. Prawo do odstąpienia od umowy przysługuje wyłącznie w terminie 21 dni od dnia zaistnienia zdarzenia uzasadniającego odstąpienie.

2. Wynajmującemu, w trakcie trwania niniejszej umowy, przysługuje prawo jednostronnego rozwiązania umowy ze skutkiem na koniec miesiąca, w którym złożono Najemcy oświadczenie o rozwiązaniu umowy, wyłącznie w następujących przypadkach:

- a) opóźnienia się przez Najemcę w zapłacie czynszu lub innych należności wynikających z niniejszej umowy, jeżeli opóźnienie trwa dłużej niż 3 miesiące,
- b) naruszenia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w §1 ust. 4 pkt a), b), e), f), g), h), i) umowy, gdy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu w wezwaniu do przestrzegania wskazanych obowiązków, Najemca w dalszym ciągu się do nich nie stosuje.
- c) naruszenia przez Najemcę § 3 niniejszej umowy.

§ 6

1. Wynajmujący ma prawo żądania od Najemcy kar umownych w następujących przypadkach:

- 1) w razie odstąpienia od umowy zgodnie z §5 ust. 1 umowy – w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu najmu.
 - 2) w razie rozwiązania umowy zgodnie z §5 ust. 2 pkt b) i c) umowy – w wysokości dwukrotności miesięcznego czynszu najmu,
 - 3) w razie naruszenia przez Najemcę obowiązków, o których mowa w §1 ust. 4 umowy oraz naruszenia §3 umowy, Wynajmujący ma prawo żądać kary umownej w wysokości 25% miesięcznego czynszu najmu, za każde stwierdzone naruszenie. Kary umowne za dane naruszenie, we wskazanej wyżej wysokości, można ponawiać, jeżeli mimo obciążenia karą umowną i dodatkowego wezwania do zaprzestania naruszeń, Najemca w dalszym ciągu nie stosuje się do obowiązków wynikających z niniejszej umowy.
2. Nałożenie kary umownej nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego naprawienia szkody, przewyższającej wartość należnej mu kary umownej.

§ 7

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia.....do dnia 31.12.2025 r.
2. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem jego normalnego używania, opróżnić pomieszczenia ze wszystkich rzeczy należących bądź związanych z działalnością Najemcy, a w przypadku przystosowania pomieszczeń w sposób ingerujący w ich strukturę, przywrócić pomieszczenia do stanu pierwotnego. W dniu zwrotu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy.
3. W razie nie uczynienia zadość obowiązkowi wskazanemu w §7 ust. 2 umowy, Najemca udziela zgody na zastępcze wykonanie obowiązków przez Wynajmującego. W takiej sytuacji Najemca jest obowiązany zwrócić Wynajmującemu wszelkie koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego, w tym koszty przechowywania i transportu rzeczy Najemcy.

§ 8

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. Oświadczenia złożone przez strony na dane adresowe, w tym dane adresowe poczty elektronicznej, wskazane w umowie są skuteczne, jeżeli po zawarciu umowy strona nie wskazała pisemnie drugiej stronie innego adresu do korespondencji. W takiej sytuacji korespondencję nieodebraną uważa się za doręczoną.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa zostaje sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa dla Wynajmującego, jeden dla Najemcy.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA