

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWNE

Zawarta w dniu r. w Brzeszczach pomiędzy Ośrodkiem Kultury w Brzeszczach przy ulicy Narutowicza 1 /NIP: 652-10-27-832/ reprezentowanym przez:

1..... - Dyrektora Ośrodka Kultury
zwanym w dalej „Wynajmującym”,

a

.....
.....

/NIP:/
reprezentowanym przez:

.....
zwanym dalej „Najemcą”

§ 1

Wynajmujący oświadcza, iż na podstawie aktu notarialnego sporządzonego przed notariuszem Andrzej Sebastyanka w dniu 22 grudnia 2000 r., Za Repetytorium A numer 3990/2000 jest użytkownikiem nieruchomości położonej przy ul. Ofiar Oświęcimia 39 a w Brzeszczach, na której znajduje się budynek Basenu „Pod Platanem”, wobec czego posiada uprawnienia do zawarcia niniejszej umowy.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem, na parterze budynku opisanego w § 1 niniejszej umowy: lokal o łącznej powierzchni użytkowej **74,34 m²**, w skład, którego wchodzi:

- a) sala konsumpcyjna o pow. 37,23 m²
- b) bufet o pow. 5,06 m²
- c) kuchnia o pow. 6,70 m²
- d) komunikacja o pow. 12,41 m²
- e) zmywalnia o pow. 4,13 m²
- f) magazyn o pow. 4,61 m²
- g) wc o pow. 4,20 m²

2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania na czas trwania umowy wyposażenie sali i zaplecza wyszczególnione w załączniku nr 1 do przedmiotowej umowy, będącym jej integralną częścią.

3. Lokal wyposażony jest w stałe instalacje: energii elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodociągową i kanalizacyjną.

§ 3

Wynajęty lokal Najemca będzie wykorzystywał do prowadzenia kawiarni

§ 4

1. Za najem pomieszczeń wraz z wyposażeniem Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz netto w wysokości: zł miesięcznie, tj..... zł x 74,34 m²
Słownie złotych:
2. Do czynszu zostanie doliczony podatek VAT wg aktualnie obowiązującej stawki. W przypadku zmiany stawki VAT, zostanie ona dostosowana do aktualnie obowiązującej. Zmiana stawki Vat nie jest zmianą umowy.
3. Podstawą zapłaty czynszu będzie faktura za najem pomieszczeń wraz z wyposażeniem wystawiona z góry, do 7 każdego miesiąca, płatna przelewem na konto **Bank Spółdzielczy Miedźna O/Brzeszcze 40844610162002000004600001**, w terminie 14 dni od daty jej wystawienia.
4. Po zakończeniu umowy, w przypadku stwierdzenia przy odbiorze pomieszczeń i sprzętu, zniszczeń lub uszkodzeń wyposażenia stałego, Najemca zostanie obciążony kosztami naprawy lub zakupu nowego sprzętu.
5. Terminem zapłaty jest data wpływu środków pieniężnych na w/w rachunek bankowy bądź data dokonania wpłaty w kasie.
6. Z tytułu opóźnienia w miesięcznym rozliczeniu należności naliczane będą Najemcy odsetki ustawowe.

§ 5

Strony zgodnie postanawiają, iż wysokość czynszu ulega zmianie corocznie w miesiącu lutym o kwotę nie mniejszą niż średnioroczny wskaźnik towarów i usług konsumpcyjnych za rok kalendarzowy poprzedzający rok, w którym dokonuje się waloryzacji, wyliczony i ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny.

§ 6

1. W kwocie czynszu zostały zawarte opłaty z tytułu zużycia:
 - a) energii cieplnej
 - b) wody
 - c) odprowadzania ścieków
 - d) energii elektrycznej
2. Koszty utrzymania porządku, czystości i wywozu odpadów stałych Najemca ponosi we własnym zakresie.

§ 7

Zamknięcie basenu przez okres do 3 dni nie jest podstawą do obniżenia czynszu.

§ 8

1. Wynajmujący zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności kawiarni w godzinach otwarcia Basenu „Pod Platanem” w Brzeszczach.
 - b) do wywieszenia na drzwiach kawiarni godzin jej otwarcia
2. Wynajmujący zastrzega, że kawiarnia nie może funkcjonować poza godzinami otwarcia Basenu „Pod Platanem” w Brzeszczach.

§ 9

1. Strony ustalają, że najety lokal zostanie przekazany protokołem zdawczo – odbiorczym opisującym stan techniczny oraz wyposażenie lokalu, będącym załącznikiem nr 1 do umowy.
2. Koszty naprawy przekazanego sprzętu podczas trwania umowy ponosi Najemca.

§ 10

1. Najemca jest zobowiązany w czasie trwania umowy najmu używać lokal z należytą starannością i zgodnie z jego przeznaczeniem.
2. Do obowiązków Najemcy należy w szczególności:
 - a) używanie przedmiotu najmu zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki,
 - b) ponoszenie nakładów związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu oraz nakładów związanych z remontami bieżącymi niezbędnymi do zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym i związanych z odnawianiem lokalu,
 - c) utrzymanie czystości i porządku w lokalu
 - d) ubezpieczeniem przedmiotu najmu

§ 11

Najemca może wprowadzić ulepszenia bądź przystosowania do swoich potrzeb w najmowanym lokalu za uprzednim pisemnym zezwoleniem Wynajmującego, bez prawa ich zwrotu.

§ 12

Najemca odpowiada za przestrzeganie porządku, przepisów bhp, p. pożarowych, sanitarno - epidemiologicznych oraz ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody na osobach i sprzęcie w czasie najmu.

§ 13

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody w imieniu Najemcy, jak również za szkody poniesione przez osoby korzystające z usług Najemcy.

§ 14

Koszty naprawy szkód w lokalu powstałe z przyczyn dotyczących Najemcy obciążają Najemcę.

§ 15

Jeżeli w czasie trwania stosunku najmu wystąpi potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego Najemca powinien powiadomić go niezwłocznie, w przeciwnym razie odpowiada za szkody.

§ 16

Zmiana przeznaczenia przedmiotu umowy, a także oddanie go w całości lub w części do bezpłatnego używania, podnajem lub w jakiegokolwiek innej formie, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 17

Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzania w obecności Najemcy lub jego przedstawiciela okresowych kontroli stanu lokalu.

§ 18

Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy znajdujące się w lokalu.

§ 19

1. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu najmu zwrócić lokal, urządzenia i sprzęt w stanie nie pogorszonym. Zwrot lokalu, urządzeń i sprzętu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego określającego stan techniczno – użytkowy na dzień rozwiązania umowy.

§ 20

1. Strony zawierają niniejszą umowę najmu na czas określony, tj 24 miesiące do dnia
2. Umowa najmu wiąże strony od dnia r.
3. Każdej ze stron służy prawo pisemnego wypowiedzenia umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia dokonany na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 21

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie w przypadku:

- a) zalegania z zapłatą czynszu przez dwa pełne okresy płatności,
- b) używania przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową albo powodujący jego nadmierne niszczenie wynikające z nieprawidłowej eksploatacji.

§ 22

W sprawach nie uregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 23

Zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 24

Wszelkie spory mogące wyniknąć w związku z wykonywaniem umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądowi właściwemu dla Wynajmującego.

§ 25

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron, każdy na prawach oryginału.

.....
WYNAJMUJĄCY

.....
NAJEMCA

Załącznik Nr 1 do umowy
 najmu lokalu użytkowego z dnia r.

**1. WYKAZ URZĄDZEŃ I SPRZĘTU - wyposażenie kawiarni Basenu „Pod
 Platanem” w Brzeszczach**

L.p.	Nazwa	Symbol	Producent marka	Ilość
KUCHNIA				
1.	Frytkownica elektryczna poj.5 l	GR 1001	fri fri	1
2.	Okap ze stali nierdzewnej z łapaczami tłuszczu i oświetleniem	DM-3601	Dora Metal	1
3.	Kuchnia mikrofalowa w obudowie ze stali nierdzewnej	WD900ASL	GALANZ	1
4.	Chłodziarka sprężarkowa	KTS1434	LIEBHERR	1
5.	Stół do pracy ze zlewozmywakiem 1-jednokomorowym, z półką typ2 perforowaną, z płytą gr200 typA, moduł 2-ch szuflad	DM-3203-L	Dora Metal	1
6.	Stół do pracy ze zlewozmywakiem 1-komorowym, z płytą gr.200 typ A, szafka drzwi przesuwne	DM-3203	Dora Metal	1
7.	Stół do pracy z półką typ 2 perforowaną, z płytą gr. 100 typ RL	DM-3103	Dora Metal	1
8.	Nadstawka nad stół podwójna	DM-3139	Dora Metal	1
9.	Szafka wisząca	DM-3314	Dora Metal	1
10.	Pojemnik na odpadki typowy z pokrywą	DM 8415	Dora Metal	1
BUFET				
11.	Zamrażarka poj. 126,4 dm ³	GS 1301	LIEBHERR	1
12.	Witryna chłodnicza, drzwi 2-dzielne przeszklone	CD 350	Snaige	1
13.	Ciśnieniowy ekspres do kawy 1-grupowy z wbudowanym młynkiem, zbiornik wody 3 L (zalewany ręcznie)	Lollo	PROMAC	1
ZMYWALNIA NACZYŃ STOŁOWYCH				
14.	Zmywarka do naczyń o wydajności 500/talerzy/h	Zk-05,3	Lozamet	1
15.	Stół do pracy ze zlewozmywakiem 2-komorowym, z półką pełną typ 1, z płytą gr. 200 typ A	DM-3213-L	Dora Metal	1
16.	Podstawa pod zmywarke z przewodnicami na kosze	LOPODSTAWA	Lozamet	1
17.	Stół z otworem na odpadki z płytą gr.200 typ P	DM-3228	Dora Metal	1
18.	Pojemnik na odpadki typowy z pokrywą	DM 8415	Dora Metal	1
MAGAZYN KUCHNI				
19.	Szafa chłodnicza	FKV	LIEBHERR	1
20.	Zamrażarka poj.108 dm ³	CA 35	ARDO	1
21.	Regał drewniany	-	-	2

KOMUNIKACJA				
22.	Podest drewniany	-	-	1
23.	Szafka na sprzęt porządkowy	-	-	1
24.	Biurko	-	-	1
25.	Krzesło	-	-	1
WC PERSONELU				
26.	Szafka szatniowa odzieżowa	-	-	1
SALA KONSUMPCYJNA				
27.	Stolik typowy	-	-	6
28.	Krzesło	TULIPAN	-	23

2. Opis stanu technicznego kawiarni Basenu „Pod Platanem” w Brzeszczach

- a) sala konsumpcyjna: posadzki z płytek ceramicznych, ściany malowane farbą emulsyjną, instalacje: wod.-kan., c.o., wentylacja, klimatyzator,
- b) zaplecze kuchenne: posadzki z płytek ceramicznych, ściany do wysokości 1,68 m płytki ceramiczne powyżej malowane farbą emulsyjną, instalacje: wod.-kan., c.o., wentylacja mechaniczna i grawitacyjna, klimatyzator.

Stan powłok malarskich okładzin ściennych i posadzek dobry.

Urządzenia i instalacje sprawne.