

UMOWA Nr

zawarta w Łańcucie w dniu pomiędzy:

Muzeum-Zamek w Łańcucie
ul. Zamkowa 1
37-100 Łańcut

reprezentowanym przez:

1.
2.

zwanym w dalszym ciągu umowy „Wynajmującym”,

a.....

reprezentowanym przez:

.....

zwanym w dalszym ciągu umowy „Najemcą”.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości zlokalizowanej na terenie Muzeum-Zamek w Łańcucie.

§ 2.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem wydzieloną część powierzchni działki wewnętrznego budynku Zamku wraz z pomieszczeniami zaplecza gospodarczo-magazynowego i toalety na prowadzenie kawiarni sezonowej o powierzchni całkowitej 67,3 m², na którą składają się:

NAZWA POMIESZCZENIA	POWIERZCHNIA
dziedziniec	29 m ²
zaplecze gospodarcze	11,93 m ²
zaplecze magazynowe	11,50 m ²
toaleta damska	3,40 m ²
toaleta męska	2,47 m ²
korytarz do wspólnego użytkowania (1/2 powierzchni)	9 m ²
	67,3 m ²

2. Warunki jakim odpowiadać powinna prowadzona działalność określa Załącznik nr 1 do niniejszej Umowy – „Warunki działalności kawiarni sezonowej zlokalizowanej na

terenie dziedzina budynku Zamku w Muzeum-Zamek w Łańcucie”.

3. Powierzchnię przeznaczoną do najmu określa Załącznik Nr 2 do niniejszej Umowy – „Koncepcja sezonowej kawiarni w Zamku w Muzeum-Zamek w Łańcucie” oraz załącznik Nr 3 „Rzut dziedzina wewnętrznego budynku Zamku” .

§ 3.

W ramach najmu Wynajmujący zapewnia Najemcy:

- a) korzystanie z powierzchni, określonych w § 2 pkt 1 Umowy,
- b) korzystanie z dojścia i dojazdu do przedmiotu najmu.

§ 4.

1. Najemca oświadcza, że wykorzystywał będzie mienie stanowiące przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, określonym w § 2 Umowy, z zachowaniem należytej staranności, na własny rachunek i własną odpowiedzialność.
2. Najemca nie może zmienić przeznaczenia poszczególnych części przedmiotu najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego.
3. W razie naruszenia zakazu, o którym mowa w ust. 2, Wynajmujący uprawniony jest do rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.
4. W przypadku określonym w ust. 3, Najemca obowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej w wysokości 5000,00 zł. Wynajmujący uprawniony jest do dochodzenia od Najemcy odszkodowania w wysokości przenoszącej wysokość zastrzeżonej kary umownej.

§ 5.

1. Za korzystanie z lokalu w trakcie sezonu (od kwietnia do października) Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości: netto /słownie złotych:, poza sezonem (od listopada do marca) miesięczny czynsz w wysokości netto /słownie złotych:, na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez niego fakturze.
2. Do stawki czynszu Wynajmujący dolicza obowiązującą stawkę podatku VAT.
3. Czynsz będzie płacony z góry do 20 każdego miesiąca, na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w Łańcucie jako podatnik VAT o nr NIP: 815-00-03-731
5. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany w Urzędzie Skarbowym w jako podatnik VAT o nr NIP:
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur z tytułu niniejszej umowy bez podpisu odbiorcy i wyraża zgodę na przesyłanie dokumentów w formie elektronicznej (pdf) do 10 dnia miesiąca na adres e-mail Najemcy:.....
7. Za dzień zapłaty uznawany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku opóźnienia w płatności czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
9. Pierwszy czynsz będzie płatny za miesiąc

§ 6.

1. Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do świadczeń dodatkowych w postaci comiesięcznych opłat związanych z utrzymaniem pomieszczeń wymienionych w § 2 tj. pokrywania kosztów:
 - 1) energii elektrycznej wg wskazań podlicznika energii elektrycznej w cenach jednostkowych dostawcy energii elektrycznej plus podatek VAT,
 - 2) wody i ścieków wg wskazań podlicznika wody w cenach jednostkowych dostawcy wody i odbiorcy ścieków plus podatek VAT.
 - 3) Zawarcia na własny rachunek umów z odbiorcami odpadów komunalnych i gastronomicznych.
2. Najemca zobowiązuje się do zapłaty rzeczywistych kosztów wynikających z realizacji umów, o których mowa w ust. 1, niezależnie od czynszu najmu.

§ 7.

1. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu określonej w § 6 odbywać się będzie stosownie do zmiany wartości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni publikowanego przez GUS w Monitorze Polskim.
2. Zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1. odbywać będzie raz w roku, nie wcześniej niż w miesiącu lutym danego roku na podstawie pisma Wynajmującego bez zachowania trybu zmiany umowy.

§ 8.

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania powierzchni będącej przedmiotem najmu oraz powierzchni w najbliższym otoczeniu w należyтым stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz dokonywać na swój koszt jego bieżących remontów i napraw wynikających z prowadzonej działalności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wynajmowanych pomieszczeń, obciążających zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do stosowania młynków do rozdrabniania resztek spożywczych i korzystania z kanalizacji, zgodnie z wymogami sanitarnymi.
3. W przypadku zaistnienia konieczności oczyszczenia i udrożnienia kanalizacji sanitarnej Najemca wykonana ją na własny koszt.

§ 9.

Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu dostęp do instalacji służących eksploatacji całego budynku w celu dokonywania przeglądów, napraw i remontów.

§ 10.

Najemca jest zobowiązany stosować się do „Warunków działalności kawiarni sezonowej zlokalizowanej na terenie dziedzińca budynku Zamku w Muzeum-Zamku w Łańcucie” stanowiących Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 11.

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności:

- 1) dokonania nie uzgodnionych z Wynajmującym prac w przedmiocie najmu,
- 2) nie uzgodnionego z Wynajmującym oddania obiektu najmu, lub jego części w podnajem, lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
- 3) zalegania przez okres dwóch miesięcy z zapłatą czynszu oraz opłat wymienionych

- w § 7 umowy,
- 4) naruszenia „Warunków działalności kawiarni sezonowej zlokalizowanej na terenie dziedzińca budynku Zamku w Muzeum-Zamku w Łańcucie”,
 - 5) naruszenia § 12 niniejszej umowy.
- Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§ 12.

Najemca zobowiązany jest do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska w wynajmowanym obiekcie, a w szczególności przestrzegania instrukcji przeciwpożarowej obowiązującej w Muzeum-Zamek w Łańcucie – załącznik Nr 4.

§ 13.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 14.

Początek obowiązywania niniejszej umowy strony określają na dzień podpisania umowy.

§ 15.

Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności za trzymiesięcznym wypowiedzeniem dokonany ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 16.

Najemcę obciążają wszelkie kary nałożone przez zewnętrzne organy kontrolujące za nieprawidłowości powstałe w wyniku działalności Najemcy.

§ 17.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmiany stawki czynszu określonej w § 7 niniejszej umowy.
2. Wymóg powyższy obejmuje formę wszelkich uzgodnień określonych w postanowieniach poprzedzających, wynikających z realizacji umowy.

§ 18.

1. Przekazanie obiektu nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawicieli stron. W tym samym trybie odbędzie się zwrot obiektu najmu po rozwiązaniu umowy.
2. Najemca otrzyma komplet kluczy do wynajmowanych pomieszczeń.
3. Brama na dziedziniec oraz drzwi do wspólnego korytarza prowadzącego do WC są otwierane i zamykane przez Straż Zamkową.

§ 19.

1. W terminie 7 dni po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.

2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5, za każdy rozpoczęty miesiąc bez umownego korzystania z lokalu.

§ 20.

1. Korespondencja między stronami umowy kierowana będzie na następujące adresy:
- 1.1. Muzeum-Zamek w Łańcucie, ul Zamkowa 1, 37-100 Łańcut, lub pocztą elektroniczną na adres:
 - 1.2., ul....., lub pocztą elektroniczną na adres:
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 7 dni od dnia, w którym zmiana nastąpiła. Brak powyższego zawiadomienia powoduje, iż doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres jest skuteczne.
3. Obowiązek powiadomienia wiąże strony do czasu całkowitego wypełnienia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§ 21.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 22.

Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy strony poddają do rozstrzygnięcia sądom właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 23.

Umowę niniejszą sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden jest dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

Załączniki:

Załącznik nr 1 – Warunki działalności kawiarni sezonowej zlokalizowanej na terenie dziedzińca budynku Zamku w Muzeum-Zamku w Łańcucie,

Załącznik Nr 2 – Rzut i aranżacja Koncepcja sezonowej kawiarni w Zamku w Muzeum-Zamku w Łańcucie,

Załącznik nr 3 – rzut dziedzińca.

Załącznik nr 4 – instrukcja p.poz