

UMOWA PODNAJMU LOKALU

zawarta w dniu _____ w Krakowie pomiędzy Śródmiejskim Ośrodkiem Kultury z siedzibą przy ul. Mikołajskiej 2, 31-027 Kraków, reprezentowanym przez zarejestrowanym pod nr I/4 w Rejestrze Instytucji Kultury prowadzonym przez Gminę Miejską Kraków, posługującym się Numerem Identyfikacji Podatkowej 675-00-07-185, Regonem 001232818, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”,

a

zwanego w dalszej treści umowy „Podnajemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest podnajem lokalu użytkowego znajdującego się na I piętrze budynku przy ul. Szczepańskiej 1 w Krakowie, składającego się z sali klubowej o pow. 54,80 m², sali restauracyjnej o pow. 86,32 m², pomieszczeń gospodarczych o pow. ok. 55 m², łącznej powierzchni 196,12 m².
2. Lokal ten przeznaczony jest na prowadzenie działalności gastronomicznej.
3. Wynajmujący wyraża zgodę na sprzedaż alkoholu w ramach prowadzonej przez Podnajemcę działalności gastronomicznej.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest najemcą przedmiotowego lokalu na podstawie umowy najmu z ZBK z dnia 11.02.2009 r. i posiada zgodę na podnajem lokalu.
5. Przedmiot najmu zostanie wydany Podnajemcy dnia _____
6. Koszty związane z poborem gazu, energii elektrycznej i wody dla działalności gastronomicznej pokrywa Podnajemca.
7. Wystrój sali restauracyjnej i klubowej pozostanie w stanie niezmienionym.
8. Koszty związane z użytkowaniem pojemników na śmieci ponosi Podnajemca.

§ 2

1. Czynsz za podnajem wymienionych w § 1 ust.1. pomieszczeń ustala się w wysokości _____ zł brutto (słownie: _____) miesięcznie, płatny z góry, w terminie 14 dni od daty dostarczenia faktury, na konto ŚOK nr **62 1240 4722 1111 0000 4859 2846**.
2. Pierwszy czynsz będzie płatny przez Podnajemcę po 30 dniach od daty przekazania lokalu Protokołem zdawczo - odbiorczym podpisanym przez obie strony.
3. Kwota czynszu będzie corocznie powiększana o wskaźniki wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych wyliczanych i ogłaszanych przez Główny Urząd Statystyczny, począwszy od miesiąca stycznia 2017 r.
4. Wynajmujący będzie przysyłać Najemcy zawiadomienie o wzroście czynszu z określoną nową wysokością czynszu. Zmiany związane z waloryzacją nie wymagają wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednakże do pisemnego powiadomienia Podnajmującego o wysokości stawki czynszowej po waloryzacji.
5. Oprócz czynszu Podnajemca będzie płacić miesięcznie Wynajmującemu należności:
 - a) za energię – według wskazań sublicznika dotyczącego prowadzonej działalności.
 - b) za wywóz śmieci – zgodnie z kwotą naliczoną przez Zarząd Budynków Komunalnych i umieszczoną na fakturze wystawionej dla Śródmiejskiego Ośrodka Kultury, która na dzień podpisania umowy wynosi 262,00 zł netto, co stanowi 322,26 zł brutto (w przypadku zmiany kwoty opłaty naliczonej przez ZBK wysokość opłaty ulegnie zmianie).
 - c) zaliczkę za zimną wodę i ścieki w wysokości ½ kwoty naliczonej przez Zarząd Budynków

Komunalnych, która na dzień podpisania umowy wynosi 35,10 zł netto, co stanowi 43,17 zł brutto (w przypadku zmiany kwoty naliczonej przez ZBK wysokość opłaty ulegnie zmianie).

d) podnajmujący zawrze umowę na dostawę gazu we własnym zakresie.

7. Płatności związane z korzystaniem przez Podnajemcę z mediów dokonywane będą na podstawie faktur VAT wystawianych przez właściwe podmioty oraz na zasadach i w terminach przez nie określonych lub refaktur VAT wystawianych przez Wynajmującego na podstawie wskazań subliczników/wodomierzy płatnych w terminie 7 dni od daty dostarczenia.
8. W razie zwłoki w zapłatach, wymienionych w pkt.1 i pkt 5 należności, Wynajmującemu służy prawo doliczenia ustawowych odsetek.

§ 3

1. Podnajmujący tytułem zabezpieczenia umowy zobowiązany jest do uiszczenia na rzecz Wynajmującego kaucji w wysokości trzykrotnego czynszu, płatnej w dacie zawarcia umowy. Kaucja jest nieoprocentowana i przeznaczona jest na pokrycie ewentualnych należności Wynajmującego wynikających z tytułu niniejszej umowy po jej zakończeniu.
2. Podnajemca przed rozpoczęciem prowadzenia działalności gastronomicznej uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia, tj.:
 - umowa licencyjna ZAIKS;
 - koncesja,;
 - SANEPID;
 - inne dokumenty wymagane do rozpoczęcia działalności gastronomicznej.
3. Podnajemca zobowiązany jest do ubezpieczenia lokalu na warunkach ogólnych od skutków nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń losowych (pożaru, zalania) na własny koszt i okazania Wynajmującemu polisy w terminie 30 dni od daty zawarcia umowy. Polisa ma być corocznie przedłużana i okazywana Wynajmującemu w ciągu całego okresu obowiązywania umowy.

§ 4

1. Podnajemca zobowiązany jest wykonywać działalność gastronomiczną w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Klubu w oparciu o zasady obopólnej współpracy ze Śródmiejskim Ośrodkiem Kultury oraz organizacjami dziennikarzy.
2. Podnajemca zobowiązany jest do umożliwienia Wynajmującemu swobodnego wejścia do Sali Fontany od strony sali kawiarnianej podczas organizowanych tam imprez oraz do korzystania przez Wynajmującego z szatni i toalety, a podczas imprez organizowanych przez Wynajmującego także do zachowania ciszy w sali kawiarnianej.
3. Wynajmujący nie jest związany koniecznością korzystania z usług Podnajmującego w ramach jego działalności, tj. np. z cateringu. Wynajmujący deklaruje korzystanie z usług na zasadach pierwszeństwa pod warunkiem korzystnej oferty cenowej.

§ 5

1. Podnajemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddać lokalu w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub w podnajem.
2. Podnajemcy nie wolno powierzyć prowadzenia działalności gastronomicznej innej osobie lub podmiotowi.

§ 6

1. Podnajemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonać żadnych zmian adaptacyjnych w pomieszczeniach objętych umową najmu.
2. Ewentualne planowane przez Podnajemcę adaptacje i remonty powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i nie będą one zakłócały prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego. Prace te nie zwalniają Podnajemcy z płacenia czynszu.
3. Podnajemca zobowiązany jest w okresie podnajmu do:
 - odświeżania pomieszczeń, w których będzie prowadził swoją działalność;

- prowadzenia niezbędnych prac remontowych w wynajmowanych pomieszczeniach, wynikających z prowadzenia działalności gospodarczej;
 - napraw i konserwacji użytkowanych urządzeń będących własnością Wynajmującego;
 - usuwania na własny koszt wszelkich szkód powstałych z jego winy oraz utrzymania lokalu w należytych stanie sanitarno-porządkowym.
4. Prawo do zawieszenia płacenia czynszu przysługiwać będzie Podnajemcy w razie remontów lokalu lub kamienicy uniemożliwiających prowadzenie działalności gastronomicznej.

§ 7

1. Podnajemca oświadcza, że będzie prowadził działalność gastronomiczną codziennie w godzinach od ___ do _____.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na organizowanie przez Podnajemcę – w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej – imprez zamkniętych, które mogą trwać dłużej niż do godziny __
3. Termin imprez zamkniętych będzie każdorazowo podawany przez Podnajemcę kierownikowi Klubu, który będzie prowadził terminarz imprez organizowanych przez wszystkie podmioty działające na terenie Klubu.
4. Zasadą rezerwacji terminu będzie równoprawność wszystkich podmiotów działających na terenie Klubu i zasada pierwszego wpisu w terminarz kierownika Klubu będzie zasadą obowiązującą.
5. W razie potrzeby wynajęcia przez Podnajemcę Sali Fontany, uzgodni on każdorazowo termin i warunki tego wynajmu z kierownikiem Klubu.
6. Podnajemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu i przy przestrzeganiu przepisów prawa w zakresie ochrony p/poż. i BHP.

§ 8

Podnajemca ponosi pełną odpowiedzialność za szkody powstałe w przedmiocie Podnajmu z jego winy i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego podnajmowanych pomieszczeń w terminie uzgodnionym z Wynajmującym.

§ 9

1. Podnajemca zobowiązuje się do całkowitego pokrycia kosztów adaptacyjnych lokalu na swoją działalność gastronomiczną, na którego adaptację Wynajmujący wyraża zgodę.
2. Podnajemca zobowiązuje się do poniesienia nakładów na poprawienie stanu przedmiotu najmu na kwotę nie mniejszą niż zł, w terminie 6 miesięcy od dnia podpisania umowy.
3. Podnajemca ma prawo – w porozumieniu z Wynajmującym i w granicach dozwolonych przez przepisy prawa – do umieszczenia na budynku ul. Szczepańska 1 reklamy z nazwą Restauracji i logo Podnajemcy oraz tablic i reklam w bramie i klatce schodowej tego budynku.

§ 10

Podnajemca korzysta z dotychczasowego wyposażenia i sprzętu w lokalu. Podnajmujący zobowiązuje się zwrócić Wynajmującemu sprzęt i wyposażenie w stanie nie pogorszonym po zakończeniu umowy. W przypadku szkód powstałych w powierzonym mieniu Podnajemca ponosi za nie pełną odpowiedzialność.

§ 11

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia _____ r. z możliwością przedłużenia na kolejny okres, pod warunkiem, że nie zaistnieją przypadki o których mowa w § 12 i zostaną dotrzymane wszystkie pozostałe warunki umowy.
2. Przed upływem okresu, o którym mowa w § 11 pkt. 1 żadna ze stron nie może rozwiązać niniejszej umowy, chyba że zaistnieją okoliczności wymienione w § 12.
3. W razie zerwania przez jedną ze stron umowy przed upływem terminu, o którym mowa w § 11

pkt 1 (z wyjątkiem sytuacji określonej w § 12), stronie poszkodowanej przysługuje odszkodowanie w wysokości kosztów czynszu pozostałego do końca obowiązywania umowy, a Podnajemcy zwrot kosztów poniesionych i udokumentowanych przez niego fakturami lub rachunkami, związanych z uruchomieniem działalności gospodarczej w pomieszczeniach, o których stanowi niniejsza umowa.

4. Strony zgodnie oświadczają, że następcy prawni Stron Umowy przejmują prawa i obowiązki z niej wynikające.

§ 12

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu i żądać natychmiastowego opróżnienia i opuszczenia lokalu w przypadku, gdy Podnajemca:

- a) używa lokalu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
- b) dokonuje bez zgody Wynajmującego podnajmu lokalu;
- c) zalega z zapłatą czynszu i innych opłat powyżej 30 dni od terminu płatności umieszczonego na fakturze wystawionej przez Wynajmującego;
- d) nie przyjął do zastosowania zwaloryzowanych stawek czynszowych, o których mowa w paragrafie 2 ust. 3 i 4;
- e) nie poniósł nakładów, o których mowa w § 9 ust. 2 umowy.

§ 13

Wszelkie zmiany warunków umowy wymagają formy pisemnej

§ 14

W sprawach nieuregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego

§ 15

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.