

-wzór-

UMOWA NAJMU nr ASP-DAT -/ 2015

Zawarta w dniu w Katowicach pomiędzy:
Akademią Sztuk Pięknych w Katowicach z siedzibą 40-074 Katowice, ul. Raciborska 37
(NIP: 634 24 39 334, REGON 277620860) reprezentowaną przez:
Rektora - prof. dr hab. Antoniego Cygana
zwaną w dalszej części umowy „Akademią”

a

.....

.....

reprezentowanym przez

.....

zwanym/zwaną w dalszej części umowy „NAJEMCĄ”.

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem powierzchni w budynku Akademii Sztuk Pięknych w Katowicach przy ul. Raciborskiej 50, zlokalizowanej na parterze i I (pierwszym) piętrze, o łącznej powierzchni użytkowej wynoszącej m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej (wielofunkcyjnej restauracji/kawiarni)*, zwanej w dalszej części „przestrzenią”.
2. Szczegółowy opis przestrzeni i jej stan techniczny określa protokół zdawczo-odbiorczy przekazania przestrzeni Najemcy, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2

Najemca oświadcza, że:

- 1) posiada uprawnienia do prowadzenia działalności gospodarczej;
- 2) dysponuje doświadczeniem, środkami finansowymi oraz kadrą pozwalającą na prowadzenie wielofunkcyjnej restauracji/kawiarni* w podlegającej najmowi przestrzeni;
- 3) zapoznał się ze stanem technicznym nieruchomości Akademii położonej przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach, w tym powierzchni pod najem i nie zgłasza żadnych zastrzeżeń w niniejszym zakresie.

§ 3

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu ustala się zgodnie z ofertą Najemcy złożoną w postępowaniu przetargowym na kwotę netto zł/m² powierzchni użytkowej (słownie: za 1 m²). Wysokość czynszu miesięcznego netto wynika z iloczynu powierzchni użytkowej oraz stawki czynszu najmu netto i wynosi netto (słownie:). Do kwoty czynszu miesięcznego netto zostanie doliczony podatek VAT według obowiązującej stawki.
2. W stawce miesięcznego czynszu netto jest zawarta opłata za: wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie oraz ciepłą wodę użytkową.
3. Najemca winien dokonać zapłaty czynszu przelewem na rachunek bankowy Akademii z góry, w terminie do 20-go każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez Akademię. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu Akademii przysługują ustawowe odsetki za zwłokę.
4. Stawka czynszu podlega waloryzacji raz w roku, nie wcześniej niż po upływie pięciu lat od dnia zawarcia umowy najmu, o wskaźnik wzrostu cen i usług konsumpcyjnych za rok

poprzedni ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.

5. Zmiana stawki czynszu w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 4, nie stanowi zmiany umowy najmu i nie wymaga formy pisemnego aneksu, a tym samym zgody Najemcy. Zmiana stawki czynszu, o której mowa w zdaniu poprzednim, następuje w drodze pisemnego zawiadomienia dokonanego przez Akademię.
6. W okresie trwania najmu przez okres pięciu lat w miesiącach od 15.07. do 31.08. każdego roku stawka czynszu będzie obniżona o 60% w stosunku do obowiązującej.
7. Najemca upoważnia Akademię do wystawiania faktur bez swojego podpisu.

§ 4

Tytułem zabezpieczenia płatności Najemca wpłaca na rzecz Akademii kaucję w kwocie 3-miesięcznego czynszu. Kaucja może być wniesiona wyłącznie w pieniądzu.

§ 5

1. Niezależnie od zapłaty czynszu najmu Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat miesięcznych za świadczenia dodatkowe z tytułu opłat za: zużycie wody i odprowadzenie ścieków oraz energię elektryczną według wskazań odpowiednio wodomierza i licznika energii elektrycznej – według cen przedsiębiorstw świadczących usługę dostawy i sprzedaż tych mediów.
2. Opłaty wskazane w ust. 1 będą płatne w ciągu czternastu dni od daty wystawienia właściwej faktury przez Akademię (refakturowanie).

§ 6

Najemca obowiązany jest do ponoszenia wszelkich świadczeń publicznych związanych z lokalem użytkowym, w tym podatku od nieruchomości.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt, w szczególności do:
 - 1) wyposażenia przestrzeni w ładę do wydawania posiłków zgodną z dokumentacją projektową wykonaną przez Biuro Projektowej An Archi Group (kolorystyka i jakość mebli dostosowana do umeblowania w budynku Wynajmującego przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach);
 - 2) aranżacji przestrzeni w uzgodnieniu z Akademią;
 - 3) wykonania niezbędnych prac remontowych przestrzeni, tzn. dostosowanie jej do wymagań sanitarnych, higienicznych i technicznych oraz do własnych potrzeb;
 - 4) utrzymania przestrzeni w dobrym stanie technicznym oraz należytego jej zabezpieczenia w środki i systemy ochrony wg własnych potrzeb. W tym zakresie ponosi pełną odpowiedzialność za najmowaną przestrzeń;
 - 5) przeprowadzania bieżących napraw i remontów najmowanej przestrzeni;
 - 6) zapewnienia utrzymania czystości, sprzątanie wynajmowanej powierzchni, w tym sali konsumpcyjnej w czasie godzin otwarcia restauracji/kawiarni* i po jej zamknięciu;
 - 7) uzyskania stosownych zgód (zezwoleń) na prowadzenie działalności gastronomicznej w wynajętej przestrzeni, w szczególności SANEPIDU;
 - 8) zapewnienia sobie dostępu do telefonu i Internetu;
 - 9) zawarcia umowy z właściwym oddziałem ZAIKS, w przypadku korzystania z muzyki w przestrzeni (radio, odtwarzanie płyt);
 - 10) uiszczania opłaty z tytułu abonamentu radiowo-telewizyjnego, jeżeli zamierza korzystać z odbiorników radiowo-telewizyjnych.
2. Najemcy nie przysługuje zwrot poczynionych w trakcie najmu nakładów chyba, że uzyska na to pisemną zgodę Akademii.

3. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za jakiegokolwiek szkody powstałe w związku z prowadzoną działalnością.
4. Najemca zobowiązany jest do przestrzegania instrukcji bhp i przepisów p.poż, które zostały mu udostępnione przez Akademię.

§ 8

1. Najemca bez zgody Akademii nie może zmienić rodzaju prowadzonej działalności w najmowanej przestrzeni.
2. Najemca nie ma prawa dysponowania przedmiotem najmu bez pisemnej zgody Akademii.
3. Najemca nie ma prawa bez zgody Akademii dokonywać zmian substancji najmowanej powierzchni.

§ 9

1. Przekazanie przestrzeni nastąpi protokołem zdawczo-odbiorczym. Stwierdzone w protokole usterki Akademia zobowiązuje się usunąć we własnym zakresie i na własny koszt w ustalonym przez strony terminie, chyba że strony ustalą inaczej.
2. W przypadku, gdy Najemca będzie prowadził prace adaptacyjne w miejscu występowania usterki strony dopuszczają możliwość partycypacji Akademii w kosztach adaptacji na warunkach ustalonych w protokole zdawczo-odbiorczym.

§ 10

Akademia nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody w mieniu Najemcy znajdującym się w przestrzeni, powstałe na skutek zdarzeń losowych oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez Najemcę działalnością w przestrzeni.

§ 11

Akademia zastrzega sobie prawo posiadania 1 (jednego) kompletu kluczy do przestrzeni do użycia w wyjątkowych przypadkach (np. awaria, pożar), na co Najemca wyraża zgodę. Każdorazowe użycie kluczy będzie odnotowane w „Księżce służby dozoru” z podaniem uzasadnienia konieczności użycia.

§ 12

Akademia zobowiązuje się do czynnej współpracy z Najemcą oraz zapewnienia utrzymania czystości sali konsumpcyjnej w dniach kiedy restauracja/kawiarnia* nie jest otwarta (czynna) oraz w czasie pomiędzy posprząaniem sali konsumpcyjnej przez Najemcę po zamknięciu restauracji/kawiarni*, a kolejnym otwarciem. Postanowien zdania poprzedniego nie stosuje się w sytuacji gdy konieczność posprząania sali konsumpcyjnej wystąpiła w związku z działaniami lub zaniechaniami Najemcy pomimo, że restauracja/kawiarnia* była nieczynna.

§ 13

1. W razie potrzeby przeprowadzenia przez Akademię prac: remontowych, adaptacyjnych, związanych z ulepszeniem budynku przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach - Najemca wyraża zgodę na przeprowadzenie przedmiotowych prac i wszystkich związanych z ich wykonaniem badań, pomiarów i audytów.
2. Prowadzenie przez Akademię lub podmioty do tego uprawnione czynności określonych w ust. 1, nie będzie powodowało powstania jakichkolwiek roszczeń odszkodowawczych po stronie Najemcy. Jednakże strony ustalają, że jeżeli w okresie prowadzenia tych prac lub badań korzystanie z najmowanej przestrzeni będzie niemożliwe bądź utrudnione to Najemca zostanie w tym okresie zwolniony z czynszu najmu w określonej części, odpowiadającej %

(procentowemu) udziałowi powierzchni, która było wyłączona z korzystania w całkowitej powierzchni przestrzeni.

§ 14

W przypadku awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego i wyposażenia przestrzeni, Najemca powinien niezwłocznie udostępnić przestrzeń Akademii. Jeżeli rodzaj koniecznych napraw tego wymaga Najemca jest obowiązany opróżnić przestrzeń na czas określony przez Akademię. W tym przypadku, Najemca nie ponosi opłat za czas nie korzystania z przestrzeni.

§ 15

Najemca wyraża zgodę na wykonanie niezbędnych prac przez Akademię na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze), w przypadku jeżeli sam Najemca nie usunie w określonym terminie szkody powstałej w związku z prowadzoną przez niego działalnością w przestrzeni lub nie będzie się wywiązywał z obowiązku skazanego w § 7 ust. 1 pkt. 5).

§ 16

1. Umieszczenie na zewnątrz budynku Akademii przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach reklamy restauracji/kawiarni*, prowadzonej w przestrzeni może być dokonane tylko za zgodą Akademii i w miejscu przez nią wyznaczonym.
2. Reklama, o której mowa w ust. 1 zamieszczona przez Najemcę nie może zawierać treści sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem oraz naruszających dobre obyczaje.

§ 17

Nie wymagają zgody Akademii prace mające na celu zachowanie przestrzeni w stanie nie pogorszonym, do których wykonywania Najemca jest zobowiązany.

§ 18

1. Za dzień rozpoczęcia obowiązywania umowy rozumie się dzień przekazania przestrzeni Najemcy, zgodnie z warunkami o których mowa w § 9 ust. 1.
2. Strony ustalają, że w związku z koniecznością adaptacji przestrzeni przez Najemcę, Akademia odstępuje od pobierania opłat z tytułu czynszu za najem i innych opłat przed datą 1 października 2015 r.
3. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§ 19

Strony ustalają, że restauracja/kawiarnia* prowadzona przez Najemcę w budynku Akademii przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach będzie czynna

§ 20

Umowa najmu może być rozwiązana:

- 1) na mocy zgodnego oświadczenia stron (porozumienia) – w każdym terminie;
- 2) przez Akademię w trybie natychmiastowym - bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadkach określonych w § 21;
- 3) przez Najemcę w trybie natychmiastowym – bez zachowania terminu wypowiedzenia, w przypadku zagrażają zdrowia Najemcy, albo osób u niego zatrudnionych;
- 4) z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu wypowiedzenia naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu może złożyć każda ze stron).

§ 21

Strony ustalają, że Akademia może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym – bez zachowania terminu do wypowiedzenia, jeżeli Najemca:

- 1) dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za 2 (dwa) pełne okresy płatności;
- 2) nie prowadzi w przestrzeni działalności określonej w niniejszej umowie lub zmienił bądź rozszerzył jej zakres bez zgody Akademii;
- 3) wykorzystuje przedmiot najmu w sposób czyniący uciążliwym korzystanie z innych lokali/ przestrzeni użytkowych w budynku przy ul. Raciborskiej 50 w Katowicach;
- 4) podnajął, użyczył lub wydzierżawił przestrzeń lub jej część osobie trzeciej;
- 5) rozpoczął lub dokonał zmian w przestrzeni bez spełnienia warunków określonych w umowie najmu;
- 6) rażąco narusza przepisy w zakresie bezpieczeństwa;
- 7) nie przestrzega zasad bhp, p.poż i nie stosuje się do zaleceń uprawnionych do kontroli osób i instytucji;
- 8) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z jego przeznaczeniem;
- 9) nie wykonuje lub wykonuje w nienależyty sposób obowiązki określone w § 7 ust. 1 pkt. 1) do 7) i ust. 3 oraz § 8;

§ 22

W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn, o których mowa w § 21 kaucja, o której mowa w § 4 ulega przepadkowi na rzecz Akademii.

§ 23

1. W przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest rozliczyć się z Akademią i zdać przedmiot najmu w terminie określonym przez nią.
2. Zwrócony przedmiot najmu powinien znajdować się w stanie nie pogorszonym, z wyjątkiem zużycia będącego następstwem normalnej eksploatacji.
3. Najemca może usunąć i zabrać poczynione w lokalu użytkowym adaptacje i ulepszenia jedynie wówczas, gdy ich usunięcie nie naruszy substancji tego lokalu.
4. W przypadku, gdy Najemca nie uwzględni żądania Akademii dotyczącego przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego, niezbędne prace zostaną wykonane przez Akademię na koszt Najemcy (wykonanie zastępcze), na co Najemca niniejszym wyraża zgodę.

§ 24

1. W przypadku zajmowania (używania) przedmiotu najmu przez Najemcę pomimo rozwiązania umowy najmu, Akademii przysługuje odszkodowanie przede wszystkim za utracony czynsz.
2. Akademia ma prawo żądać jako odszkodowania za bezumowne korzystanie z przestrzeni kwotę odpowiadającą czynszowi (netto), jaki by uzyskała gdyby nadal ją wynajmowała.
3. Zasadniczo kwota odszkodowania, o którym mowa w ust. 1 ustalana będzie w oparciu o wysokość dotychczas otrzymywanego czynszu (netto).
4. W uzasadnionych przypadkach odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przestrzeni będzie ustalane według wyższych stawek.
5. W przypadku, o którym mowa w ust. 1, Akademia będzie obciążała dotychczasowego Najemcę również opłatami za świadczenia dodatkowe, o których mowa w § 5.

§ 25

Wszelkie ewentualne koszty związane z zawarciem niniejszej umowy ponosi Najemca.

§ 26

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej w postaci aneksu.

§ 27

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

§ 28

Wszelkie spory na tle stosowania umowy rozstrzyga sąd właściwy dla siedziby Akademii.

§ 29

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla każdej ze stron.

Akademia

Najemca

* wybrać w zależności od prowadzonej formy działalności gospodarczej: restauracja lub kawiarnia.