

PROJEKT UMOWY NAJMU Zał. nr 2

lokalu użytkowego

zawarta w Koszalinie dnia 2019 r. pomiędzy:

Polskim Radiem Regionalną Rozgłośnią w Koszalinie „Radio Koszalin” S.A.
z siedzibą w Koszalinie, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 41, NIP: 669-05-05-949, KRS 0000167073 prowadzony przez Sąd Rejonowy w Koszalinie IX Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, wysokość kapitału zakładowego i wpłaconego: 634.100 zł, reprezentowanym przez:

Piotra Ostrowskiego – Prezesa Zarządu-Redaktora Naczelnego
zwanym dalej **„Wynajmującym”**

a

Firmą

zwanym dalej **„Najemcą”**

o treści poniższej:

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest lokal użytkowy o pow. 175, 9 m² mieszczący się w siedzibie „Radia Koszalin” S.A. przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 41 w Koszalinie, składający się z pomieszczeń przystosowanych na działalność gastronomiczną wraz z wyposażeniem stanowiący własność „Wynajmującego”. Szczegółowy opis lokalu i wyposażenia zawierać będzie protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Najemca powinien oszacować rodzaj i zapotrzebowanie na energię wynikającą z założeń technologicznych (Wynajmujący nie dysponuje dużą mocą elektryczną dla obiektu).

3. W wypadku zapotrzebowania na zasilanie gazowe Najemca jest zobowiązany do opracowania projektu branży gazowej, uzyskanie warunków przyłączenia oraz wykonanie instalacji gazowej i wentylacyjnej.
4. Zabronione jest używanie urządzeń gastronomicznych, grzewczych w lokalu przez Najemcę zasilanych butlami gazowymi.
5. Najemca powinien zaproponować zasady i koszty ewentualnego korzystania z sali konferencyjnej i klimatyzacji sali konsumpcyjnej.
6. Najemca powinien oszacować koszty wszystkich ewentualnych modernizacji instalacji i struktury obiektu.
7. Wszelkie remonty, ulepszenia lokalu, przebudowa dla prowadzonej działalności obciążają Najemcę. Wynajmujący nie zwraca nakładów poniesionych na lokal.

8. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem opisany wyżej lokal wraz z wyposażeniem
z przeznaczeniem pod działalność gastronomiczną
9. W trakcie trwania umowy najmu Wynajmujący dopuszcza możliwość zmiany profilu lub rozszerzenia prowadzonej przez Najemcę działalności. Zmiany, o których mowa w zdaniu poprzednim, wymagają pisemnej zgody Wynajmującego i zostaną wprowadzone aneksem do niniejszej umowy.
10. W ramach czynszu najmu Wynajmujący udostępnia dla potrzeb dwa pomieszczenia stanowiące WC. W zamian za udostępnienie pomieszczeń WC Najemca zobowiązuje się do ich utrzymania w czystości i wyposażania w środki higieny /mydło, papier toaletowy, ręczniki itp./ oraz do dokonywania ewentualnych napraw i bieżącej konserwacji.

§ 2

1. Termin najmu wynosi 3 lata począwszy od 2019 r. do2022 r.
2. Wydanie lokalu nastąpi w dniu.... 2019 r. na podstawie Protokołu zdawczo – odbiorczego.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia czynszu miesięcznego w wysokości zł (słownie: zł) netto plus podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami do 10-go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący według wystawionych faktur VAT. Ponadto Najemca obowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych według kalkulacji kosztów eksploatacyjnych.
2. Faktury za koszty eksploatacyjne nie rozliczane samodzielnie przez Najemcę wystawiane będą przez Wynajmującego w okresach nie krótszych niż jeden miesiąc..
3. Najemca ponadto ponosi wszelkie koszty eksploatacyjne lokalu samodzielnie tj. opłatę za zużycie wody zimnej i ciepłej, opłatę za ścieki oraz energię elektryczną, wywóz nieczystości, czyszczenie instalacji wodno - kanalizacyjnej w sposób następujący:
 - a/ odpłatność za wodę według wskazań urządzeń pomiarowych, których stan liczników na dzień przekazania lokalu jest zgodny z protokołem o którym mowa w § 2 ust 2 umowy.
 - b/ odpłatność za ścieki obliczona zostanie według ilości zużycia wody zimnej i ciepłej w oparciu o obowiązujące taryfy,
 - c/ odpłatność za zużycie energii elektrycznej według wskazań urządzeń pomiarowych, których stan liczników na dzień przekazania lokalu jest zgodny z protokołem o którym mowa w § 2 ust 2 umowy.
 - d/ obciążenie innymi kosztami eksploatacyjnymi i opłatami Najemca obciążony będzie w okresach ich płatności.

4. Zmiany w rozliczeniu i płatności zależne od Wynajmującego wprowadzone zostaną aneksem do niniejszej umowy.
5. Koszty eksploatacyjne jak wywóz nieczystości stałych obciążają Najemcę, który jest zobowiązany do zawarcia stosownej umowy na usługi wywozu odpadów i nieczystości oraz ich utylizację.
6. Wynajmujący zastrzega sobie prawo corocznego podwyższenia czynszu o wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych z roku poprzedniego, zgodnie z komunikatem Prezesa GUS .
Podwyższenie czynszu może nastąpić do 31 marca na dany rok najmu w drodze pisemnego powiadomienia Najemcy i nie wymaga wypowiedzenia umowy.
7. Podwyższenie innych kosztów eksploatacyjnych następować będzie w sytuacji podwyżek dokonanych przez dostawców usług i niezależnie od okresów najmu.
8. W przypadku opóźnienia w jakichkolwiek płatnościach Radio naliczać będzie odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych (9,5%).
9. Za miesiąc poprzedni zostanie wystawiona faktura i sporządzona kalkulacja opłat obciążających Najemcę, których nie ponosi on samodzielnie na podstawie urządzeń pomiarowych lub zawartych umów.
10. Opłaty w dniu zawarcia umowy:
 - pobór wody i odprowadzenie ścieków – zł netto/m³ plus obowiązujący Wynajmującego podatek VAT
 - ogrzanie wody – netto/m³ plus obowiązujący podatek VAT
 - energia elektryczna – należność zmienna /z podatkiem VAT/ obejmująca wszystkie składniki w przeliczeniu na energię czynną, wynikające z faktury lub faktur wystawionych za energię elektryczną i świadczone usługi dystrybucji.

§ 4

1. Strony oświadczają, że lokal wyposażony jest w:
 - instalację elektryczną,
 - instalację wodno-kanalizacyjną,
 - instalację wentylacyjną,
 - WC,
 - liczniki zimnej i ciepłej wody,
 - urządzenia grzewcze,
 - urządzenie klimatyzacyjne.
2. Najemca oświadcza, iż lokal chronił będzie przed włamaniem przy pomocy ochrony elektronicznej lub ochrony fizycznej.
3. Zasady i sposób korzystania z klimatyzacji i centralnego ogrzewania zostaną ustalone odrębnie. Ustalenia te będą stanowić załącznik do umowy.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania wymienionych w Protokole zdawczo-odbiorczym urządzeń w sprawności technicznej.
5. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za mienie Najemcy.
6. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodnokanalizacyjnej, c.o. i elektrycznej spowodowanej działaniem Najemcy, osoby trzeciej lub siły wyższej, albo wynikającej z przyczyn dotyczących nieruchomości, w której usytuowany jest lokal.
7. W każdym przypadku rozwiązania umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal i urządzenia w stanie niepogorszonym. Przy zwrocie lokalu Najemca jest zobowiązany do jego wymalowania i naprawienia ewentualnych uszkodzeń w wyposażeniu.
8. Wszelkie naprawy i remonty bieżące w trakcie trwania umowy obciążają Najemcę. Również Najemca ponosi koszty ewentualnych szkód powstałych w trakcie umowy, a spowodowanych działaniem osób trzecich lub siły wyższej np. włamanie, zniszczenie szyb, drzwi wejściowych, uszkodzenie kompaktu sanitarnego, umywalki, terakoty, glazury.
9. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do współdecydowania o wystroju Lokalu, zgodnie ze swoim przedmiotem działalności.

§ 5

1. Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności z tytułu prowadzonej przez Najemcę działalności.
2. Najemca jest zobowiązany do natychmiastowego usunięcia wszelkich szkód wywołanych swoją działalnością w tym szkód spowodowanych przez osoby korzystające z jego usług.

§ 6

1. Najemca ma prawo do wykonania prac budowlanych, modernizacyjnych, i przebudowy lokalu w celu jego przystosowania do własnej działalności.
2. Zakres prac modernizacyjnych i budowlanych Najemca jest zobowiązany uzgodnić z Wynajmującym przedstawiając projekt budowlany , a po ich wykonaniu przedstawić dokumentację techniczną wykonanych robót.
3. Koszty wszelkich ulepszeń, modernizacji i przebudowy lokalu dla potrzeb działalności ponosi Najemca i nie przysługuje mu zwrot nakładów, ani w sytuacji wygaśnięcia umowy, ani w sytuacji jej rozwiązania przed czasem bez względu na przyczyny rozwiązania tej umowy.

§ 7

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku:
 - prowadzenia działalności gastronomicznej niezgodnie z projektem technologicznym
 - nie opłacenia pełnej wysokości czynszu i opłat eksploatacyjnych za co najmniej dwa okresy płatności,
 - wykorzystywania lokalu niezgodnie z przeznaczeniem,
 - wyrządzenia szkody w wyposażeniu lokalu i jej nieusunięcia,

- braku ubezpieczenia lokalu ,
 - niestosowania się do zapisów niniejszej umowy.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy z przyczyn opisanych w ust. 1 Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego zaprzestania działalności i opuszczenia przedmiotu najmu w terminie 14 dni.
 4. Wynajmujący może przed podjęciem decyzji o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym upomnieć Najemcę o nie wywiązywaniu się z obowiązków i wezwać do ich wykonania. W przypadku nie wywiązania się z obowiązków w oznaczonym w wezwaniu terminie nastąpi wypowiedzenie umowy.
 5. Za zgodą obu stron umowa może być rozwiązana w każdym czasie.

§ 8

1. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć lokal wraz z wyposażeniem oraz prowadzoną działalność od OC i NW, w tym od:
 - następstw zdarzeń losowych, jak np. zalanie,
 - włamania i kradzieży,
 - szkód spowodowanych przez konsumentów,
 - pożaru i zdarzeń atmosferycznychw terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy, a polisę ubezpieczeniową lub umowę ubezpieczenia zdeponować u Wynajmującego.
2. Ubezpieczenie od ryzyk wymienionych w ust. 1 najemca jest zobowiązany kontynuować przez cały okres trwania umowy.
3. Brak ubezpieczenia może wywołać skutki określone w § 7 ust. 1.

§ 9

Najemca nie może podnajmować lokalu osobom trzecim bez zgody Wynajmującego. Zakaz nie dotyczy organizowanych przez najemcę imprez w ramach prowadzonej działalności.

§ 10

Wynajmujący wyraża zgodę na umieszczenie elementów reklam i emblematów prowadzonej przez Najemcę działalności na zewnątrz budynku w tej części w której znajduje się lokal.

§ 11

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnego Aneksu do umowy pod rygorem nieważności dokonanej czynności.

§ 12

W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego i inne przepisy dotyczące umów najmu.

§ 13

Ewentualne spory rozstrzygały będą sądy powszechne właściwe dla siedziby Wynajmującego. Przed wdaniem się w spór sądowy strony zobowiązane są do podjęcia negocjacji w celu jego polubownego rozstrzygnięcia.

§ 14

Wynajmujący będzie dostarczał korespondencję na adres wskazany w umowie lub inny wskazany przez Najemcę. Niepodjęcie przez Najemcę korespondencji wysłanej na wskazany adres traktowane będzie jako skuteczne doręczenie.

§ 15

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

Wynajmujący

.....

Najemca

.....