

ISTOTNE POSTANOWIENIA UMOWY

Wynajmujący oświadcza, że:

1) jest użytkownikiem budynku Willa Decjusza, położonego w Krakowie przy ul. 28 lipca 1943 17a, posadowionego na działce Nr 106/7, obręb 9, jednostka ewidencyjna Krowodrza, objęta księgą wieczystą nr KR1P/00610439/0, który jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-131.

2) w budynku Willi Decjusza opisanym powyżej znajdują się pomieszczenia przeznaczone na wynajem o powierzchni piwniczna 390,56 m², podłączone do energii elektrycznej, z instalacją wodno-kanalizacyjną, CO, zwane dalej Przedmiotem Najmu. Do powierzchni przynależy jest teren ogródka restauracyjnego.

3) Wynajmujący zapewnia Najemcę, że inni najemcy zespołu pałacowo – parkowego Willa Decjusza nie uzyskają jego zgody na rozszerzenie świadczonych usług o takie, które byłyby konkurencyjne względem Najemcy.

2. Najemca oświadcza, że:

1) zamierza wynająć od Wynajmującego Przedmiot Najmu opisany w regulaminie postępowania prowadzonego w trybie pisemnego przetargu na: **WYNAJEM POWIERZCHNI W ZABYTKOWYM OBIEKCIE WILLA DECJUSZA UL. 28 LIPCA 1943 17A W KRAKOWIE, Z PRZEZNACZENIEM NA PROWADZENIE DZIAŁALNOŚCI RESTAURACYJNEJ.**

2) otrzymał od Wynajmującego wszelkie dane i informacje niezbędne do podjęcia decyzji o zawarciu Umowy, w szczególności dotyczące planowanej daty przekazania Przedmiotu Najmu, a także warunków wynajmu,

3) posiada wszelkie wymagane prawem zezwolenia niezbędne do uruchomienia i prowadzenia w przedmiocie najmu działalności gospodarczej polegającej na (przedmiot działalności deklarowanej przez Oferenta w ofercie),

4) znane mu są prawa i obowiązki wynikające z Umowy, jak również wszelkiego rodzaju ograniczenia oraz szczegółowe koszty, wynikające z Umowy,

5) ocenił na własną odpowiedzialność atrakcyjność i ryzyko związane z prowadzeniem działalności w Willi Decjusza, także w odniesieniu do Przedmiotu Najmu i nie będzie z tego tytułu zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do Wynajmującego.

3. Wynajmujący wynajmuje a Najemca obejmuje w najem Przedmiot Najmu.

4. Wynajmujący i osoby przez niego wskazane mają pełne i nieograniczone prawo przechodzenia przez Przedmiot najmu do kotłowni obiektu Willa Decjusza.

5. Przedstawiciel Wynajmującego ma prawo kontroli Przedmiotu najmu z punktu widzenia wykonywania przez Najemcę zobowiązań wynikających z umowy.

6. Najemca ma prawo wykorzystywać Przedmiot Najmu na potrzeby działalności restauracyjnej. . Jakakolwiek zmiana sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu określona wyżej nie jest dozwolona, bez uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz wymaganych zezwoleń od właściwych władz, o

ile będą potrzebne, a takie zezwolenia Najemca uzyska na swój koszt. Przekazanie Przedmiotu Najmu nastąpi z chwilą podpisania przez Wynajmującego i Najemcę protokołu odbioru (który stanowić będzie załącznik do umowy). W protokole zdawczo- odbiorczym określony zostanie szczegółowy stan Przedmiotu Najmu.

7. Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę aranżacji Przedmiotu najmu oraz ogródka w zakresie uzgodnionym przez Strony. Najemca nie jest uprawniony do jakiegokolwiek trwałego ingerowania w Przedmiot Najmu, w tym przeprowadzania jakichkolwiek prac adaptacyjnych lub remontowych bez pisemnej zgody Wynajmującego oraz uzyskania wszelkich koniecznych zgód od organów administracji rządowej i samorządowej ze szczególnym uwzględnieniem służb konserwatorskich.

8. Najemca po wcześniejszej akceptacji przez Wynajmującego i uzyskaniu koniecznych zgód organów administracji, będzie mógł umieścić w uzgodnionym miejscu i formie reklamę jego restauracji.

9. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, do upływu dnia r.

10. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz miesięczny z tytułu najmu w wysokości zł netto za najmową powierzchnię (słownie: netto) + należny podatek VAT.

11. Wynajmujący jest upoważniony do wystawiania faktur z góry za miesięczne okresy rozliczeniowe, z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca. Pierwszy czynsz będzie naliczany od dnia wydania Przedmiotu Najmu i płatny będzie w terminie 10 dni, licząc od dnia wystawienia faktury. Każdy następny czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca. Najemca wyraża zgodę na otrzymywanie od Wynajmującego faktur drogą elektroniczną.

12. Czynsz podlegać będzie corocznej waloryzacji na podstawie oficjalnego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za okres ostatnich 12 miesięcy ogłaszanego przez Główny Urząd Statystyczny.

13. Za każdy niepełny miesiąc kalendarzowy przypadający w okresie niniejszej Umowy, Najemca zapłaci Wynajmującemu Czynsz o wartości obliczonej proporcjonalnie do ilości dni w danym miesiącu objętych umową.

14. Nie później niż w ciągu 10 dni od daty wydania Przedmiotu Najmu, Najemca przekaże Wynajmującemu zabezpieczenie umowy w postaci kaucji gwarancyjnej. Kaucja będzie zabezpieczać należyte wykonanie zobowiązań umownych przez Najemcę, płatności kar umownych i ewentualnych odszkodowań. Kaucja gwarancyjna musi przez cały okres trwania stosunku najmu obejmować określoną w Umowie wysokość.

15. W związku z wynajęciem Przedmiotu Najmu, Najemca zobowiązuje się wobec Wynajmującego do regulowania świadczeń dodatkowych w postaci opłat za media według wskazań liczników lub subliczników obliczonych na podstawie stawek dostawców mediów.

16. Kaucja gwarancyjna wynosić będzie równowartość jednomiesięcznej wysokości Czynszu, określonej w § ... umowy. Kaucja zostanie wpłacona na rachunek Wynajmującego, nr konta: prowadzony przez Najemca zobowiązany jest w terminie 14 (słownie: czternastu) dni od otrzymania wezwania od Wynajmującego do uzupełnienia kaucji do kwoty stanowiącej aktualną jednomiesięczną wysokość Czynszu. Kaucja lub kwota pozostała po wykorzystaniu przez Wynajmującego części Kaucji zostanie zwrócona Najemcy w terminie 10 (słownie: dziesięciu) dni roboczych po spełnieniu się następujących warunków: (i) Umowa wygasła lub została rozwiązana; (ii) Najemca nie ma wobec Wynajmującego żadnych zaległości w płatności

Czynszu ani innych płatności na podstawie lub w związku z Umową. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

17. Najemca zobowiązany jest, w czasie trwania umowy najmu, do:

- 1) utrzymywania Przedmiotu Najmu w należyтым porządku;
- 2) zwrotu kosztów wszelkich szkód powstałych z jego winy;
- 3) przestrzegania zasad współżycia społecznego;
- 4) przejęcia na siebie wszelkich obowiązków i zadań wynikających z przepisów Prawa Budowlanego, Bezpieczeństwa i Higieny Pracy, ochrony przeciwpożarowej oraz innych praw dotyczących użytkowania Przedmiotu najmu;
- 5) strzeżenia na własny koszt powierzonego mu Przedmiotu najmu;
- 6) wykonywania na własny koszt bieżących napraw, remontów i konserwacji w Przedmiocie najmu, a także zapewnienia jego należytego stanu technicznego;
- 7) zachowania w tajemnicy informacji uzyskanych w związku z wykonywaniem umowy, które mają wpływ na stan bezpieczeństwa obiektu, w szczególności zastosowanych zabezpieczeń przed kradzieżą. Zobowiązanie do zachowania tajemnicy obowiązuje również po rozwiązaniu umowy.

18. Najemca nie ma prawa podnająć lub oddać w bezpłatne użytkowanie Przedmiotu Najmu osobie trzeciej.

19. Niedopuszczalna jest zmiana funkcji lokalu w całości lub w jego części, bez zgody Wynajmującego.

20. Wynajmujący może rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w następujących sytuacjach:

- 1) niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub innych należności wynikających z Umowy za dwa miesięczne okresy płatności,
- 2) braku wpłaty kaucji w terminie wskazanym w umowie,
- 3) zmiany przez Najemcę sposobu korzystania z Przedmiotu Najmu bądź dokonania w nim przeróbek bez wcześniejszej zgody Wynajmującego,
- 4) rażącego lub powtarzającego się naruszenia przez Najemcę postanowień Umowy i po upływie dwóch tygodni od daty bezskutecznego wezwania do zaprzestania naruszania odpowiednich postanowień i usunięcia skutków takich naruszeń,
- 5) prowadzenia Najemcą w Przedmiocie Najmu innej działalności niż określona umową.

21. Każda ze stron może rozwiązać umowę poprzez złożenie drugiej Stronie pisemnego wypowiedzenia umowy w terminie 3 miesięcy naprzód ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

22. W przypadkach określonych w § ... cała kwota kaucji i z góry zapłaconego czynszu oraz opłat za świadczenia, określone w § ... umowy pozostaje własnością Wynajmującego tytułem kary umownej, niezależnie od wszelkich innych należności lub odszkodowań należnych tytułem naprawienia szkód wynikających z działań Najemcy i z rozwiązania Umowy.

23. W przypadku jednostronnego rozwiązania umowy przez Najemcę, w sposób wykraczający poza uregulowania umowy, w tym na zasadach innych niż określone w § ... , cała kwota kaucji pozostaje własnością Wynajmującego.

24. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu powinien nastąpić najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub w terminie 7 dni od dnia rozwiązania Umowy i najpóźniej w tym dniu zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy. Protokół zostanie sporządzony z udziałem Wynajmującego i Najemcy lub osób przez nich upoważnionych w dniu zwrotu Przedmiotu Najmu. Jeżeli Najemca nie stawi się w terminie wskazanym w zawiadomieniu, Wynajmujący sporządzi protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału Najemcy.

25. Najemca obowiązany jest, w szczególności:

1) usunąć z Przedmiotu Najmu rzeczy stanowiące jego własność (w szczególności rzeczy ruchome) i pozostawić go w stanie nie pogorszonym ponad normalne zużycie wynikające z okresu najmu,

2) posprzątać Przedmiot Najmu,

3) dokonać obciążających go napraw.

26. Nieprzekazanie Przedmiotu Najmu Wynajmującemu za protokołem zdawczo-odbiorczym przez dotychczasowego Najemcę w przypadku wygaśnięcia lub rozwiązania umowy daje Wynajmującemu prawo do podjęcia działań umożliwiających usunięcie Najemcy z Przedmiotu Najmu.

27. W przypadku korzystania z Przedmiotu Najmu przez Najemcę po terminie wygaśnięcia lub rozwiązania umowy zobowiązany jest on do uiszczania niżej wymienionych należności:

1) opłaty za bezumowne korzystanie z Przedmiotu Najmu w wysokości 150 % wysokości czynszu uiszczanego do dnia obowiązywania umowy najmu,

2) opłaty za świadczenia dodatkowe wymienione w § ... umowy, płatnych na podstawie faktury, w terminie 10 dni od daty jej wystawienia.

28. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy mogą nastąpić tylko w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

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

30. Spory mogące wyniknąć, w związku z wykonywaniem stosunku najmu objętego umową, strony poddają pod rozstrzygnięcie Sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

31. Umowa sporządzona zostaje w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.