

**UMOWA NAJMU**

zawarta w dniu ..... r. w Katowicach pomiędzy:  
Miastem Katowice, ul. Młyńska 4, 40-098 Katowice, zwanym dalej Wynajmującym reprezentowanym przez Dyrektora Pałacu Młodzieży im. prof. A. Kamińskiego, Mikołowska 26, 40-066 Katowice – Adama Laska na podstawie pełnomocnictwa z dnia 29.08.2017 r. nr OZ-II.0052.149.2017

a

..... z siedzibą .....,  
Regon – ....., zwanej dalej „Najemcą”

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania 56,94 m<sup>2</sup> w holu budynku głównego z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni.
2. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu będzie wykorzystywał wyłącznie na prowadzenie kawiarni dla uczniów i wychowanków, pracowników oraz osób z zewnątrz.
3. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości ..... zł netto + ..... ZŁ (23 % VAT) = ..... zł brutto (słownie: .....brutto) za miesiąc. Do czynszu będzie doliczany podatek od nieruchomości wg stawek obowiązujących w mieście Katowice.
4. W okresie obowiązywania umowy Najemca pokrywa wszelkie koszty utrzymania kawiarni związane z ich funkcjonowaniem. Wszelkie media rozliczane będą zgodnie ze wskazaniami podliczników, na podstawie refaktury. Najemca zobowiązany jest do legalizacji na własny koszt podliczników, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. W okresie obowiązywania umowy stawka czynszu może ulec zmianie w przypadku wzrostu kosztów utrzymania Wynajmującego lub wzrostu stawki czynszu Zarządzeniem Prezydenta Miasta Katowice lub wzrostu stawki podatku od nieruchomości lub podatku VAT.
6. Zapłata czynszu następować będzie z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego nr 05 1020 2313 0000 3202 0515 7872.
7. Potwierdzeniem wykonanej transakcji będzie faktura wystawiona przez jednostkę wymienioną w preambule umowy.
8. Najemca przed zawarciem umowy wpłacił kaucję w wysokości trzykrotności czynszu netto tj. .... zł (słownie: ..... złotych 00/100) na rachunek depozytowy nr: 97 1020 2313 0000 3402 0515 7864.
9. Wynajmujący oświadcza, że na potrzeby podatku od towarów i usług posiada NIP: 634-001-01-47 i jest czynnym podatnikiem VAT.

10. Najemca oświadcza, że posiada NIP: ..... i jest/nie jest czynnym podatnikiem VAT.
11. Opóźnienie w zapłacie czynszu stanowi podstawę do naliczenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz rekompensaty za koszty odzyskiwania należności na podstawie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.
12. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu i braku zapłaty pomimo wysłania wezwania Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.
13. Umowa zawarta została na czas określony tj. od dnia ..... r. do dnia ..... r.
14. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca narusza obowiązki ustawowe lub postanowienia niniejszej umowy.
15. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
16. Najemca może rozwiązać umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
17. Najemca zobowiązany jest korzystać z przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem określonym w punkcie 1 umowy i przestrzegać przepisów bhp, ppoż, sanitarnych, porządkowych i budowlanych powszechnie obowiązujących oraz ustalonych przez Wynajmującego.
18. Najemca zobowiązany jest do utrzymania właściwego stanu sanitarnego i porządku także w otoczeniu przedmiotu najmu.
19. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody powstałe w związku z działalnością prowadzoną w przedmiocie najmu wyrządzone w mieniu Wynajmującego i osób trzecich oraz za ewentualne następstwa nieszczęśliwych wypadków osób korzystających z przedmiotu najmu. W dniu podpisania umowy Najemca zobowiązany jest do przedłożenia polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia potwierdzającego, że Najemca jest ubezpieczony od odpowiedzialności cywilnej w zakresie prowadzonej działalności obejmującej między innymi zdarzenia losowe (w tym zatrucia pokarmowe), na kwotę nie niższą niż 100.000,00 zł.
20. Prace modernizacyjne mogą być wykonane przez Najemcę na jego koszt, po uprzednim wyrażeniu pisemnej zgody przez Wynajmującego. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest przywrócić przedmiot najmu do stanu pierwotnego lub pozostawić za pisemna zgoda Wynajmującego.

21. Najemca zobowiązany jest do konserwacji wynajętego przedmiotu najmu oraz ponoszenia kosztów bieżących napraw wynikających z jego eksploatacji.
22. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów eksploatacji i serwisowania na własny koszt sprzętu wymienionego w załączniku nr 2 - Wykaz sprzętu przekazanego Najemcy, stanowiącego własność Wynajmującego.
23. Najemca nie może zawrzeć umowy podnajmu lub oddać przedmiotu najmu osobie trzeciej do bezpłatnego korzystania bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
24. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym i uporządkowanym, w odmiennym przypadku Wynajmujący obciąża Najemcę kosztami przywrócenia stanu pierwotnego.
25. Przedmiot najmu znajduje się na terenie placówki oświatowej, w związku z powyższym obowiązuje całkowity zakaz tytoniu oraz podawania alkoholu i napojów zawierających alkohol.
26. Najemca w zakresie oferowanych produktów zobowiązuje się do przestrzegania zapisów Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 26 lipca 2016 r. w sprawie grup środków spożywczych przeznaczonych do sprzedaży dzieciom i młodzieży w jednostkach systemu oświaty oraz wymagań, jakie muszą spełniać środki spożywcze stosowane w ramach żywienia zbiorowego dzieci i młodzieży w tych jednostkach (Dz. U. z 2016r. poz. 1154).
27. Najemca będzie przygotowywał i serwował menu zachowując wymogi sanitarno-epidemiologiczne w zakresie personelu i warunków produkcji oraz ponosi wyłączną odpowiedzialność za ich przestrzeganie.
28. Najemca zobowiązany jest do przygotowywania i serwowania menu o najwyższym standardzie, na bazie produktów najwyższej jakości i bezpieczeństwa, zgodnie z Polskimi Normami oraz systemem HACCP.
29. Wszelkie zmiany umowy, w tym zmiana działalności prowadzonej w przedmiocie najmu, wymagają pisemnego aneksu do umowy.
30. W sprawach nie uregulowanych umową stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego i inne powszechnie obowiązujące przepisy prawa polskiego.
31. Ewentualne spory związane z umową strony zobowiązują się rozwiązywać na mocy porozumienia, a w przypadku braku porozumienia spory rozstrzygać będzie polski sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.
32. Na podstawie decyzji Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 13/04/2010 Pałac Młodzieży w Katowicach został wpisany do rejestru zabytków pod Nr A/301/10 w związku z powyższym podlega przepisom o ochronie zabytków.

33. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla stron umowy i Centrum Usług Wspólnych.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY  
PAŁAC MŁODZIEŻY