

UMOWA NAJMU

W dniu 29 września 2017 roku pomiędzy Bytowskim Centrum Kultury w Bytowie reprezentowanym przez Mariana Gospodarka – Dyrektora, Zofię Sokołowską – Główną Księgową dalej zwanym „Wynajmującym”

a _____
dalej zwanym „Najemcą” została zawarta umowa o następującej treści:

§ 1.

Przedmiot umowy

- 1) Wynajmujący oddaje w najem lokal hotelowo – gastronomiczny w budynku stanowiącym południowe skrzydło zamku bytowskiego o powierzchni użytkowej 1582 m², na działce nr 92 o powierzchni gruntu 755 m², obręb 102, KW SL1B/00017998/7, położony w Bytowie przy ul. Zamkowej 2, wraz z mieniem ruchomym stanowiącym wyposażenie oraz sprzęt hotelu i restauracji, opisanego w protokole zdawczo – odbiorczym, na okres dwudziestu lat, a Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz określony w § 7 niniejszej umowy.
- 2) Najemca przeznaczy lokal na prowadzenie działalności hotelowo – gastronomicznej, którą będzie osobiście prowadził, począwszy od 01 października 2017 r. Najemca nie jest uprawniony do powierzenia prowadzenia działalności innemu podmiotowi, nieodpłatnego lub odpłatnego oddania przedmiotu najmu w części lub całości do korzystania innemu podmiotowi oraz prowadzenia innej działalności niż wynikającej z umowy, nie ograniczającej działalności hotelowo – gastronomicznej, bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 2.

Oświadczenia Stron

Wynajmujący oświadcza, że:

- 1) przysługuje mu prawo do oddania lokalu w najem,
- 2) przedmiot najmu znajduje się we władaniu Wynajmującego.

§ 3.

Najemca oświadcza, że:

- 1) stan techniczny przedmiotu najmu, w tym znajdujących się w nim instalacji i urządzeń, jest mu znany i nie wnosi do niego zastrzeżeń;
- 2) dysponuje personelem i odpowiednimi zasobami, w tym finansowymi lub możliwościami ich pozyskania, umożliwiającymi mu realizację niniejszej umowy.

§ 4.

Wydanie przedmiotu najmu

Wydanie nieruchomości i mienia ruchomego nastąpi w terminie do 06 października 2017 r. Przedmiot najmu zostanie wydany na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik do umowy.

§ 5. Obowiązki Stron

Najemca zobowiązuje się do:

- 1) używania przedmiotu najmu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz do prowadzenia w nim działalności hotelowo – gastronomicznej,
- 2) udostępnienia Wynajmującemu swobodnego dostępu do przedmiotu najmu w przypadku uzasadnionym potrzebą wykonania robót budowlanych lub innych niezbędnych prac dotyczących budynku lub innych pomieszczeń;
- 3) dbałości o estetykę i utrzymanie przedmiotu najmu w czystości i porządku;
- 4) zabezpieczenia przeciwpożarowego przedmiotu najmu oraz przestrzegania przepisów przeciwpożarowych;
- 5) ubezpieczenia mienia ruchomego przekazanego na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, według wartości podanej przez Wynajmującego, od ognia i innych zdarzeń losowych i utrzymywania takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz udokumentowania tego faktu Wynajmującemu poprzez przedkładanie kopii polisy;
- 6) ponoszenia odpowiedzialności materialnej za przekazane mienie;
- 7) ubezpieczenie od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzenia działalności hotelowo-gastronomicznej i utrzymywania takiego ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania niniejszej umowy oraz udokumentowania tego faktu Wynajmującemu poprzez przedkładanie kopii polisy;
- 8) udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu w celu przeprowadzenia kontroli właściwej eksploatacji przedmiotu najmu, sprawdzenia stanu technicznego, dokonania pomiarów lub sporządzenia inwentaryzacji przedmiotu najmu;
- 9) uzyskania zgody Wynajmującego i podpisania dodatkowego porozumienia na obsługę imprez organizowanych przez Bytowskie Centrum Kultury w Bytowie czy Urząd Miejski w Bytowie na zewnątrz lokalu,
- 10) bezpłatnego udostępnienia toalet dla uczestników imprez organizowanych przez Bytowskie Centrum Kultury i Urząd Miejski,
- 11) uzyskania zgody Wynajmującego i podpisania odrębnej umowy na korzystanie z dziedzińca zamkowego podczas imprez, szkoleń, konferencji, itp. organizowanych przez Najemcę.

§ 6.

1. Najemca zobowiązany jest do przeprowadzenia inwestycji na obiekcie w kwocie 1.000.000,00 zł brutto w okresie 5 lat od zawarcia umowy, tj. w terminie dwóch lat od zawarcia umowy do wartości 500.000,00 zł brutto, a następne w okresie kolejnych trzech lat do pozostałej wartości.
2. Najemca w okresie do 30.09.2019 r. wykona niżej wymienione zadania inwestycyjne:
 - 1) Dostosowanie obiektu do wymogów p.poż. zgodnie z decyzją administracyjną Komendanta Państwowej Straży Pożarnej w Bytowie oraz ekspertyzami technicznymi dotyczącymi stanu ochrony p.poż. w obiekcie do wglądu u Wynajmującego.
 - 2) Remont pionów instalacji wod.-kan. i C.O. (zakres do ustalenia z Wynajmującym)
 - 3) Częściowa przebudowa zaplecza kuchennego restauracji mająca na celu dostosowanie powierzchni do potrzeb wynikających z uruchomienia dźwigu osobowo-towarowego w obiekcie. Dokumentacja techniczna do wglądu u Wynajmującego.
 - 4) Remont pomieszczeń hotelowych dostosowujący obiekt do standardów wynikających z kategoryzacji obiektu na poziomie min. trzygwiazdkowym (Ustawa z dn. 29.08.1997 r. o usługach turystycznych oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki

i Płacy z dn. 19.08.2004 r. w sprawie obiektów hotelarskich i innych obiektów, w których świadczone są usługi hotelarskie).

3. W okresie do 30.09.2019 r. Najemca przedstawi Wynajmującemu do zatwierdzenia zakres prac inwestycyjnych, które wykona w następnych 3 latach, tj. do 30.09.2022 r.
4. Prowadzenie wszelkich robót – nakładów inwestycyjnych na nieruchomości wymaga zgody Wynajmującego. Zgoda pisemna jest udzielana po przedłożeniu przez Najemcę wniosku wraz z kosztorysem i projektem budowlanym.
5. Najemca zobowiązany jest uzyskać pozwolenia i zgody przewidziane przepisami prawa niezbędne do prowadzenia nakładów inwestycyjnych.
6. Najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących napraw przedmiotu najmu, między innymi w następującym zakresie:
 - 1) konserwacji i napraw podłóg, posadzek, schodów, wykładzin podłogowych, ściennych, okładzin ceramicznych i szklanych,
 - 2) napraw okien i drzwi,
 - 3) konserwacji i napraw instalacji grzewczej, elektrycznej, wodnokanalizacyjnej, dymnej i urządzeń związanych z tymi instalacjami.
7. Po zakończonej umowie najmu Wynajmujący nie przewiduje zwrotu poniesionych nakładów przez Najemcę.
8. Zwrot nakładów na rzecz Najemcy nie przysługuje jeśli rozwiązanie umowy najmu nastąpi przed upływem 20 lat z winy Najemcy lub na jego wniosek.
9. W przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem 20 lat przez Wynajmującego z innych przyczyn niż określone w ust. 7, Wynajmujący zwróci Najemcy równowartość poniesionych nakładów, bez waloryzacji przyjmując okres zwrotu nakładów równy 20 lat od podpisania niniejszej umowy. Maksymalne nakłady określa się na 1.000.000,00 zł brutto natomiast rocznie konsumpcja nakładów przez najemcę wynosi 50.000,00 zł brutto.
10. W przypadku konieczności dokonania w przedmiocie najmu budowy czy remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca ma obowiązek powiadomić Wynajmującego na piśmie do 30 września każdego roku, w celu zabezpieczenia środków w budżecie Wynajmującego na realizację powyższego obowiązku w roku następnym.
11. Jeżeli w czasie trwania umowy zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania remontu obciążającego Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi o tym Wynajmującego. W przypadku zaniechania tego obowiązku przez Najemcę, Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania Najemcy. O ile to możliwe, Strony niniejszej umowy uzgadniają na piśmie termin wykonania remontu przez Wynajmującego. W przypadku niewykonania tych remontów przez Wynajmującego pomimo upływu uzgodnionego na piśmie terminu ich wykonania, Najemca może wykonać remont we własnym zakresie na koszt Wynajmującego. Wówczas może zaliczyć koszt remontu na poczet czynszu. Rozliczenie kosztów remontu nastąpi na podstawie kosztorysu powykonawczego zatwierdzonego przez Wynajmującego.
12. Najemca ma obowiązek udostępnienia Wynajmującemu przedmiotu najmu na czas przebudowy bądź remontu.

§ 7.

1. Dzierżawca płacić będzie Wynajmującemu czynsz z tytułu najmu w wysokości _____,00 zł (słownie _____) **netto** miesięcznie powiększony o aktualnie obowiązującą stawkę podatku VAT, płatny z góry, do dnia 15 każdego miesiąca, przy czym pierwszy czynsz płatny jest do dnia 15.10.2017 r.
2. Czynsz płatny jest na konto Bytowskiego Centrum Kultury w Bytowie – Bank PEKAO S.A. Bytów 90 1240 3783 1111 0010 1409 8447. Za datę zapłaty uważa się datę uznania

rachunku bankowego Wynajmującego.

3. Niezależenie od czynszu, Najemca zobowiązany jest do samodzielnego zawarcia umów z dostawcami mediów we własnym zakresie.
4. Najemca zobowiązany jest do uiszczania wszelkich świadczeń publiczno-prawnych w oparciu o obowiązujące w tym zakresie normy prawa, w tym podatek od nieruchomości.
5. Stawka czynszu nie obejmuje opłat za gospodarowanie odpadami. Najemca zobowiązany jest do złożenia samodzielnie stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. Zwłoka w zapłacie czynszu przekraczająca dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy przez Wynajmującego bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości.
7. W przypadku nie uiszczania czynszu w terminie określonym w ust. 1 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia.
8. W przypadku zalegania lub opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu, dokonane przez Najemcę wpłaty Wynajmujący ma prawo zaliczyć w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia, następnie na czynsz zaległy, a dopiero później na czynsz bieżący.
9. W przypadku korzystania z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego Najemca będzie płacić wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości stanowiącej równowartość czynszu brutto miesięcznie do dnia wydania przedmiotu najmu protokołem zdawczo-odbiorczym.
10. Od 2019 r. Wynajmujący będzie uprawniony, raz w roku, do zmiany wysokości czynszu za jednostronnym pisemnym powiadomieniem bez konieczności wypowiedzania warunków umowy, nie więcej niż o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Zmiana wysokości czynszu odbywa się w stosunku do czynszu na ostatnio ustalonym poziomie.

§ 8.

1. Najemca zobowiązany jest do wpłaty najpóźniej w dniu podpisania umowy najmu na rzecz Wynajmującego **kaucji w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto** _____ (słownie: _____ złotych) na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu pogorszenia stanu nieruchomości, zaległości z tytułu czynszu i innych zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.
2. Wynajmujący dopuszcza możliwość wniesienia kaucji w formie pieniężnej, gwarancji bankowej, gwarancji ubezpieczeniowej.
3. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy wraz z odsetkami wynikającymi z umowy rachunku bankowego pomniejszonymi o koszty prowadzenia rachunku bankowego oraz prowizji bankowej za przelew pieniędzy, w ciągu dwóch miesięcy od ustania umowy najmu po potrąceniu ewentualnych należności przysługujących Wynajmującemu.

§ 9.

1. Najem ustala się na okres dwudziestu lat, tj. **od 01.10 2017 r. do 30.09.2037 r.**
2. Po upływie 10 lat zgodnie z art. 661 KC Gmina zobowiązuje się do zawarcia kolejnej umowy najmu na okres 10 lat.

§ 10.

1. W przypadku, gdy Najemca:
 - 1) używa przedmiotu najmu w sposób niezgodny z umową lub jego przeznaczeniem,
 - 2) zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenie,
 - 3) nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu,

- 3) zaniedbuje obowiązki o których mowa w § 5 umowy,
 - 4) wykorzystuje przedmiot umowy najmu na prowadzenie innej działalności niż wynikającej z umowy, nie ograniczającej działalności hotelowo – gastronomicznej, bez pisemnej zgody wynajmującego.
 - 5) powierza prowadzenie działalności hotelowo – gastronomicznej innemu podmiotowi, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - 6) oddaje do nieodpłatnego lub bezczynszowego korzystania przedmiot najmu w części lub całości do korzystania innemu podmiotowi, bez pisemnej zgody Wynajmującego.
 - 7) nie podjął prowadzenia działalności hotelowo – gastronomicznej w okresie 6 miesięcy od podpisania niniejszej umowy lub zaprzestał jej prowadzenia na okres 2 miesięcy łącznie w ciągu 12 miesięcy,
 - 8) podjął prowadzenie w przedmiocie najmu innej działalności, bez zgody Wynajmującego
- **Wynajmujący może rozwiązać niniejszą umowę w trybie natychmiastowym.**
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę, bez zachowania okresu wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowego trzymiesięcznego terminu do przeprowadzenia inwestycji, jeżeli Najemca nie zainwestuje w przedmiot umowy kwot wynikających z § 6 ust. 1 umowy.
 3. Umowa może być wypowiedziana na piśmie przez każdą ze Stron, z zachowaniem 6-cio miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 grudnia roku kalendarzowego, kiedy upływa okres wypowiedzenia.
 4. Wcześniejsze rozwiązanie umowy nie rodzi po stronie Wynajmującego skutków odszkodowawczych.

§ 11.

Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego kary umownej, z tytułu nie wykonania obowiązku określonego w § 6, ust. 2, w wysokości 100.000,00 zł i kary umownej, z tytułu nie wykonania obowiązku określonego w § 6, ust. 3 w wysokości 150.000,00 zł.

§ 12.

Każda zmiana postanowień niniejszej umowy wymaga formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

§ 13.

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

§ 14.

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo sądom powszechnym.

§ 15.

Umowa sporządzona zostaje w trzech jednobrzmiących egzemplarzach odpowiednio dla:

1. Wynajmującego
2. Urzędu Miejskiego w Bytowie
3. Najemcy

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY