

PROJEKT

## UMOWA NAJMU .....

zawarta w dniu ... marca 2020 r.

pomiędzy:

Bolesławieckim Ośrodkiem Kultury - Międzynarodowym Centrum Ceramiki w Bolesławcu  
Pl. Piłsudskiego 1c, 59 - 700 Bolesławiec, NIP 612 100 10 42  
reprezentowanym przez Kornela Filipowicza – Dyrektora  
zwanym w dalszej części umowy WYNAJMUJĄCYM

a

zwaną w dalszej części umowy NAJEMCĄ

### §1

Przedmiotem umowy jest prowadzenie restauracji z najmem pomieszczenia położonego w Bolesławieckim Ośrodku Kultury – Międzynarodowym Centrum Ceramiki w Bolesławcu, Pl. Piłsudskiego 1c, 59-700 Bolesławiec.

### §2

Wynajmujący zobowiązuje się do wynajęcia w okresie 3 lat od podpisania umowy pomieszczenia restauracji z wyposażonym zapleczem kuchennym i gospodarczym o łącznej powierzchni **260,80m<sup>2</sup>**, w tym sala konsumpcyjna **137m<sup>2</sup>**, dodatkowo – taras zewnętrzny o pow. **100m<sup>2</sup>**, oraz. toaletami damską, męską i dla niepełnosprawnych, o łącznej powierzchni **49,22 m<sup>2</sup>**.

Plan lokalu stanowi **Załącznik 1** będący integralną częścią umowy.  
Spis wyposażenia stanowi **Załącznik 2** będący integralną częścią umowy.

### §3

Najemca zobowiązuje się do:

1. Realizacji zadania zgodnie z Umową Finansową „Centrum Kulturalno-Edukacyjne w Bolesławcu – I etap – Budowa Bolesławieckiego Ośrodka Kultury – Międzynarodowe Centrum Ceramiki” ze środków Mechanizmu Finansowego EOG, tj: **Zachowanie polskiego dziedzictwa ceramicznego oraz promocja kulturalnych tradycji regionu.**
2. Uiszczania czynszu w wyznaczonym terminie 14 dni od wystawienia faktury. każdego miesiąca;
3. Uiszczania opłat za media według podliczników lub procentowego udziału:
  - opłaty za zużytą energię elektryczną: według własnego podlicznika Najemca będzie regulować odrębnie,
  - opłaty za ogrzewanie: na podstawie otrzymanych przez BOK – MCC faktur, według udziału w powierzchni budynku BOK – MCC,
  - opłaty za wodę i odprowadzanie ścieków: 30% zużycia w budynku BOK – MCC na podstawie otrzymanych przez BOK – MCC faktur,
  - opłaty za wywóz nieczystości i odprowadzanie wszelkich odpadów Najemca będzie regulować odrębnie, we własnym zakresie.
4. Zawarcia umowy z dostawcami mediów, energii elektrycznej, wywozu nieczystości. Kserokopię umów Najemca winien dostarczyć Wynajmującemu w ciągu miesiąca od zawarcia umów.
5. Prowadzenia restauracji zgodnie z wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż., utrzymania porządku i czystości w restauracji, na zapleczu oraz w toaletach.

6. Zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w lokalu.
7. Współpracy z BOK – MCC w realizacji przedsięwzięć kulturalnych.
8. Zachowania aranżacji wnętrza najmowanego lokalu (każda zmiana wystroju wnętrza przed realizacją wymaga pisemnej akceptacji dyrektora BOK – MCC lub upoważnionej przez niego osoby).
9. Prowadzenia restauracji wg proponowanego charakteru lokalu oraz planowanego zakresu działalności gastronomicznej – **Załącznik do oferty.**
10. Organizacji imprez kulturalnych ze szczególnym uwzględnieniem promowania artystów bolesławieckich – **Załącznik do oferty.**
11. Zorganizowania i prowadzenia w okresie od wiosny do jesieni na tarasie ogródka restauracyjnego.
12. Nabycia we własnym zakresie koncesji na sprzedaż alkoholu i ewentualnych innych koncesji czy licencji;
13. Utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i estetycznym z uwzględnieniem napraw i wymiany zużytych elementów wyposażenia technicznego. Wykonywania niezbędnych pomiarów w lokalu wynikających z przepisów BHP i p.poż. Kopie pomiarów dostarczyć Wynajmującemu.
14. Ubezpieczenia lokalu. Pokrywania kosztów wymiany szyb zewnętrznych i wewnętrznych o parametrach identycznych, jakie zostały zamontowane zgodnie z projektem budowy.
15. Terminowego regulowania opłat związanych z prawami autorskimi i prawami pokrewnymi.
16. Pokrycia kosztów ochrony budynku po godz. 22.00 zgodnie z zapisem §5.
17. Najemca zobowiązuje się do racjonalnego użytkowania podłączonych mediów, np. zamykania drzwi zewnętrznych do lokalu podczas korzystania z klimatyzacji, kontroli monitorowania urządzeń sanitarnych i poboru wody.

#### §4

Za wynajem pomieszczeń określonych w §2 Najemca zapłaci miesięczny czynsz w kwocie ..... zł netto + 23% podatek VAT, słownie: ..... zł netto, płatny w terminie 14 dni od wystawienia faktury na konto Bank Zachodni WBK SA I Oddział w Bolesławcu 62 1090 1939 0000 0005 1600 0188.

#### §5

Wynajmujący zapewnia ochronę budynku (wraz z rozbrojeniem kodów alarmu) poprzez zatrudnienie pracownika ochrony w godz. od 7.00 – maksymalnie do godz. 22.00. Po tych godzinach Najemca zostanie obciążony kosztami ochrony za każdą godzinę otwarcia restauracji wg stawki zawartej w umowie pomiędzy Wynajmującym BOK – MCC a pracownikiem ochrony, powiększonej o koszty pracodawcy w wysokości 19,64% stawki godzinowej.

#### §6

Najemca nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem bez pisemnej zgody dyrektora BOK – MCC.

#### §7

1. Umowę może rozwiązać każda strona z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego bez podawania przyczyny.
2. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w przypadku zgodnej woli stron wyrażonej na piśmie.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia w przypadku, gdy najemca:
  - 3.1 zalega z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności,
  - 3.2 narusza postanowienia zawarte w §3.

**§8**

Ustalona stawka czynszu zostanie zaktualizowana w oparciu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

**§9**

Wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**§10**

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygać będzie właściwy Sąd Powszechny.


**§12**

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

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

Uzgodniono

M. Piaskowski 

Główny Księgowy  
Bolesławieckiego Ośrodka Kultury-  
Międzynarodowego Centrum Ceramiki  
w Bolesławcu  
  
Amelia Górna

Sprawdzone  
pod względem  
prawnym

RADCA PRAWNY

  
Emilia Zając  
WL/1161/38

