

UMOWA
najmu lokalu użytkowego

W dniu 2024 r., pomiędzy Miastem Radzyń Podlaski, ul. Warszawska 32, 21-300 Radzyń Podlaski, NIP: 538-185-14-23, REGON: 030237440, reprezentowanym przez:
Jakuba Jakubowskiego - Burmistrza Miasta,
przy kontrasygnacie
Anny Czyżak – Skarbnika Miasta
zwanym w treści umowy „Wynajmującym”,

a

.....
NIP

który reprezentuje:

.....
zwanym dalej „Najemcą”,
łącznie nazywanych „Stronami”.

Po wyłonieniu Najemcy w wyniku przetargu ofertowego (ustnego nieograniczonego) przeprowadzonego w dniu _____, Strony zawierają umowę następującej treści:

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Radzynie Podlaskim przy ul. Jana Pawła II 2, na dowód czego okazuje umowę darowizny nieruchomości Rep. A. Nr 3308/2015 z dnia 2.07.2015 r. część budynku stanowią lokale użytkowe o łącznej powierzchni 168,51 m² w zakres którego wchodzi kuchnia z węzłem sanitarnym wraz z wyposażeniem o powierzchni 55,28 m², wykaz wyposażenia w załączniku do umowy, oraz dwie sale konsumpcyjne o powierzchniach 74,4 m² i 38,83 m². położone na parterze korpusu głównego Pałacu Potockich w Radzynie Podlaskim, wolne od wad prawnych i zobowiązań.

Przedmiotem niniejszej umowy są pomieszczenia:

- o łącznej powierzchni 168,51 m², w skład których wchodzi kuchnia o powierzchni 55,28 m² wraz z wyposażeniem (wykaz wyposażenia określony został w załączniku do niniejszej umowy i stanowi jej integralną część), oraz dwie sale konsumpcyjne o powierzchniach 74,4 m² i 38,83 m²
-

usytuowane w korpusie głównym Pałacu Potockich zlokalizowanym na nieruchomości gruntowej zabudowanej, położonej w Radzynie Podlaskim przy ul. Jana Pawła II 2, oznaczonej numerem ewidencyjnym działki 1660/7, dla której Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim prowadzi księgę wieczystą LU1R/00027441/4, zwany w dalszej części umowy lokalem lub przedmiotem najmu (ewentualnie lokalami użytkowymi).

§ 2

1. Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3, i art. 43 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), Wynajmujący z dniem 2024 roku, oddaje Najemcy do używania przedmiot najmu określony w § 1.
2. Najemca oświadcza, że wskazane lokale użytkowe stanowiące przedmiot umowy przeznacza na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem przedmiotu najmu i nie wnosi do niego zastrzeżeń uznając, iż przedmiot najmu znajduje się w stanie przydatnym do umówionego celu. Ewentualne dodatkowe prace dostosowawcze/adaptacyjne mające na celu umożliwienie pełnego wykorzystania lokalu dla potrzeb Najemcy obciążają Najemcę, z uwzględnieniem § 4 umowy, na co Najemca wyraża zgodę. Wynajmujący nie ponosi

odpowiedzialności z tytułu odmowy wydania Najemcy jakichkolwiek zezwoleń lub innych decyzji właściwych organów dotyczących działalności, o której mowa w ust. 2 i to niezależnie od jej przyczyny. To samo dotyczy ich cofnięcia, uchylenia lub utraty mocy obowiązującej z jakiegokolwiek przyczyny. Ryzyko tych zdarzeń ponosi Najemca.

4. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3

1. Strony ustalają, czynsz miesięczny za najem przedmiotu umowy w wysokości zł netto (słownie: /100 netto). Do tak ustalonego czynszu, określonego, zostanie doliczony należny podatek VAT, zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu wystawienia faktury.
2. Podstawowa stawka czynszu (określona w ust. 1 niniejszego paragrafu) zawiera opłatę za centralne ogrzewanie przedmiotu najmu.
3. Najemca zobowiązany jest do opłacania należności z tytułu zużycia mediów (z zastrzeżeniem ust. 2 niniejszego paragrafu) w przedmiocie najmu według stanu liczników (podliczników) i na podstawie przedkładanych refaktur.
4. Opłatę miesięczną należy wnieść na konto Urzędu Miasta w Radzynie Podlaskim nr 65 8046 0002 2001 0100 0013 0001 do 15 dnia każdego miesiąca.
5. W uzasadnionych przypadkach zasady rozliczeń mediów mogą być zmienione przez Wynajmującego.
6. Czynsz za wynajmem przedmiotu umowy płatny jest z góry, przelewem w okresach miesięcznych, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego na rachunek wskazany w ust. 4, w terminie do dnia 10 każdego miesiąca.
7. Najemca zobowiązany jest do opłacania podatku od nieruchomości od Wynajmującego nieruchomości, zgodnie z ustawą z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych oraz zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej Radzyni Podlaski Nr LXX/372/2023 z dnia 28.11.2023r. w sprawie określenia wysokości stawek podatku od nieruchomości. W przypadku zmian wysokości stawek podatku od nieruchomości Najemca zobowiązany jest do opłacenia podatku wg nowych stawek bez konieczności zmiany umowy w tym zakresie.
8. Stawka czynszu będzie waloryzowana nie częściej niż raz w roku według wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych opublikowanego przez Główny Urząd Statystyczny, począwszy od lutego 2025 r. Zmiana stawki czynszu wskutek waloryzacji nie wymaga zmiany umowy.
9. Strony zgodnie ustalają, że czynsz za wynajem nieruchomości będzie naliczany od dnia sporządzenia protokołu zdawczo – odbiorczego spisane przez strony umowy i rozpoczęcia działania kawiarni/lokalu gastronomicznego. Przy czym termin sporządzenia protokołu zdawczo- odbiorczego pomiędzy stronami i rozpoczęcia działania kawiarni/lokalu gastronomicznego jest określony najpóźniej na dzień 15 grudnia 2024 r. W sytuacji upływu tego terminu bez spisania protokołu zdawczo- odbiorczego lub/i nierozpoczęcia działania kawiarni/lokalu gastronomicznego przez Najemcę, Wynajmując będzie uprawniony do naliczania czynszu najmu zgodnie z umową.

§ 4

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody powstałe w wyniku niewłaściwego użytkowania lokali stanowiących przedmiot umowy. Nie dotyczy to sytuacji, gdy powstanie szkody jest wynikiem awarii instalacji lub urządzeń spowodowanych ich nienależytym stanem technicznym; w takich przypadkach skutki awarii i szkody z nich wynikłe usuwa Wynajmujący we własnym zakresie i na własny koszt.
2. Wynajmujący nie wyraża zgodny na podnajem lokalu przez Najemcę osobom trzecim bez jego zgody wyrażonej na piśmie.
3. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu lokale w stanie nie pogorszonym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

4. Bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do umieszczania w miejscach widocznych na zewnątrz i wewnątrz budynku jakichkolwiek reklam i urządzeń (np. tablice, flagi, anteny).
5. Wszelkie planowane nakłady/prace adaptacyjne powinny być każdorazowo uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego uprzedniej pisemnej zgody. Uzyskanie uprzedniej zgody wyrażonej na piśmie przez Wynajmującego dotyczy również aranżacji i wyposażenia lokalu gastronomicznego – kawiarni. Koszt tych prac (w tym aranżacji przedmiotu najmu) ponosi Najemca. Nakłady/prace adaptacyjne dokonywane będą przez Najemcę we własnym zakresie, na własny koszt oraz na własne ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, z zachowaniem obowiązków: uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego oraz dokonania innych czynności wymaganych prawem, w tym uzyskania odpowiednich opinii, decyzji, zgód i pozwoleń.

Wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu nakładów/prac adaptacyjnych poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu które to zostaną poniesione przez Najemcę bez zgody Wynajmującego; w pozostałym zakresie, tj.: zwrotu, rozliczenia nakładów/prac adaptacyjnych poniesionych przez Najemcę w przedmiocie najmu, strony określiły w pkt 14 niniejszego paragrafu.
6. W przypadku zaistnienia okoliczności mogących spowodować szkody w przedmiocie najmu, Najemca jest zobowiązany do bezzwłocznego powiadamiania o tym fakcie Wynajmującego lub jego przedstawiciela oraz podejmować wszelkie możliwe działania mające na celu zapobieżenie lub zmniejszenie rozmiaru szkody, dotyczy to w szczególności potencjalnych awarii instalacji lub urządzeń stanowiących wyposażenie przedmiotu najmu.
7. Najemca jest zobowiązany umożliwić Wynajmującemu lub jego przedstawicielowi oraz upoważnionym przez niego osobom wejście na przedmiot umowy (teren stanowiący przedmiot umowy najmu) za uprzednim zawiadomieniem; jak również bez takiego zawiadomienia w nagłych przypadkach, takich jak:
 - a) wystąpienie konieczności usuwania awarii, usterek, odłączenia mediów powodujących szkody, czy też mogących spowodować szkody;
 - b) zagrożenie życia i zdrowia ludzkiego.
8. Najemca jest zobowiązany do:
 - a) przestrzegania przepisów ppoż., bhp, ochrony środowiska i innych właściwych przepisów,
 - b) utrzymania wynajmowanego lokalu oraz części wspólnych w niepogorszonym stanie,
 - c) przestrzegania zarządzeń oraz wytycznych w zakresie utrzymania porządku i ochrony osób i mienia.
9. Strony zgodnie oświadczają, że Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności prawnej, cywilnej i materialnej za skutki wynikające z korzystania z przedmiotu najmu przez Najemcę. Wszelka odpowiedzialność prawna, cywilna i materialna z tego tytułu spoczywa na Najemcy. Najemca zobowiązuje się do naprawienia na swój koszt wszelkich szkód wynikłych z jego działania lub zaniechania, zarówno wobec Wynajmującego, jak i podmiotów trzecich. Najemca zobowiązuje się zawrzeć umowę ubezpieczenia z tytułu odpowiedzialności cywilnej za ewentualne szkody, jakie powstać mogą u osób trzecich w związku z prowadzoną działalnością na nieruchomości będącej przedmiotem umowy a także udokumentować na każde żądanie Wynajmującego istnienie i obowiązywanie ubezpieczenia, jak również uregulowania składek.
10. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za rzeczy, składniki majątkowe będące jego własnością, które to zostaną umieszczone, zainstalowane, zamontowane w lokalach stanowiących przedmiot umowy.
11. Najemca zobowiązany jest do dbałości o zachowanie czystości i higieny w używanych pomieszczeniach, we własnym zakresie.
12. Najemca zobowiązany jest do prawidłowej konserwacji podłóg (parkietów) w wynajmowanych pomieszczeniach zgodnie z instrukcją przekazaną przez Wynajmującego stanowiącą załącznik do umowy.

13. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia sal konsumpcyjnych w urządzenia i meble niezbędne do funkcjonowania lokalu gastronomicznego – kawiarni we własnym zakresie.
14. Po zakończeniu umowy:
- a) strony dokonają rozliczenia nakładów/ prac adaptacyjnych poczynionych przez Najemcę na przedmiocie najmu z zastrzeżeniem, że rozliczeniu podlegać będą tylko nakłady/ prace adaptacyjne na które Wynajmujący wyraził pisemną zgodę.
Strony ustalają, że dla Najemcy przysługiwać będzie zwrot wartości nakładów/ prac adaptacyjnych, które stały się z momentem ich poczynienia lub instalacji częścią składową przedmiotu najmu ewentualnie gdy strony ustalą, że zostaną pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu. Wynajmujący będzie zobowiązany do zwrotu równowartości nakładów/ prac adaptacyjnych poczynionych przez Najemcę w przedmiocie najmu przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia według stanu na dzień opróżnienia przedmiotu najmu.
 - b) strony dokonają również wzajemnych rozliczeń w zakresie przedmiotów, elementów wyposażenia sal konsumpcyjnych poczynionych przez Najemcę, tj.: w zakresie wyposażenia w urządzenia, meble i inne elementy stanowiące aranżację, które to zgodnie z ustaleniami zostaną pozostawione przez Najemcę w przedmiocie najmu i przejdą na własność Wynajmującego. W takiej sytuacji rzeczy ruchome które to stanowić będą elementy wyposażenia (aranżacji wnętrza) i zostaną pozostawione przez Najemcę objęte będą odrębną umową pomiędzy stronami z tym zastrzeżeniem, że ich wartość będzie ustalana z uwzględnieniem stopnia ich zużycia i przy przyjęciu cen aktualnych dla takich rzeczy na dzień zawierania stosowanej umowy o przeniesieniu ich własności na rzecz Wynajmującego.
15. Wynajmujący przekazuje najemcy w użytkowanie urządzenia i meble wyposażenia kuchni na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego. Podłączenie i rozruch przekazanych urządzeń winno być wykonane przez uprawnionego instalatora celem zachowania gwarancji przekazanych urządzeń. Podłączenie i rozruch urządzeń Najemca wykona na własny koszt.
16. Wynajmujący nie wyraża zgody na prowadzenie jakichkolwiek prac budowlanych mających wpływ na substancję wyjmowanych pomieszczeń.

§ 5

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony, od dnia 2024 r. do dnia 2029 r.
2. Umowa może być rozwiązana w każdym czasie za porozumieniem obu stron.
3. Umowa może być rozwiązana przez strony z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy lokal stanie się dla Najemcy zbędny.
4. Umowa może być rozwiązana z okresem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku gdy:
 - a) Wynajmujący stwierdzi, że lokal jest użytkowany niezgodnie z umową,
 - b) Wynajmujący stwierdzi, że w lokalu powstały szkody lub też nastąpiła dewastacja lokalu z winy lub też zaniedbania przez Najemcę.
5. Umowa może być wypowiedziana ze skutkiem natychmiastowym przez Wynajmującego gdy:
 - a) Najemca odda lokal w używanie, najem czy też na podstawie innego tytułu dla podmiotu trzeciego bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie;
 - b) Najemca opóźni się z zapłatą 2 (słownie: dwóch) czynszów najmu i nie ureguje takiej zaległości w terminie 7 dni od jego wezwania na piśmie;
 - c) Najemca doprowadzi swoim działaniem lub/i zaniechaniem do powstania zniszczeń na terenie wynajmowanej nieruchomości;
 - d) Najemca doprowadzi swoim działaniem lub/i zaniechaniem do powstania zagrożenia zdrowia, życia ludzkiego lub też do zakłócania porządku publicznego na terenie wynajmowanej nieruchomości.

§ 6

Najemca jest zobowiązany do wpłacenia kaucji zwrotnej w wysokości stanowiącej dwukrotność miesięcznego czynszu za najem brutto, ustalonego w wyniku przetargu, celem zabezpieczenia należności oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z umowy. Kaucję należy wpłacić najpóźniej w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy najmu na konto Miasta Radzyń Podlaski nr 65 8046 0002 2001 0100 0013 0001. Wpłacenie kaucji przez Najemcę jest pod warunkiem zawieszającym obowiązywania przedmiotowej umowy, tj.: bezskuteczny upływ terminu dla wpłaty kaucji powoduje, że umowa zostanie uznana za niezawartą. Kaucja zostanie zwrócona w terminie 30 dni od daty wygaśnięcia umowy po końcowym rozliczeniu pomiędzy stronami.

§ 7

Po zakończeniu najmu przewidzianego niniejszą umową, Najemca jest zobowiązany w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego do opuszczenia wynajmowanego lokali. Zgodnie z postanowieniami umowy Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie przedmiotu najmu, będące następstwem prawidłowego używania i eksploatacji. Podstawą do ustalenia stanu przekazywanego przedmiotu najmu będzie protokół zdawczo-odbiorczy.

§ 8

Wszelkie zmiany warunków umowy, poza przypadkami wyraźnie w niej wskazanymi, wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem ich nieważności.

§ 9

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 10

Niniejszą umowę sporządzono w 4 jednobrzmiących egzemplarzach, po 2 egzemplarze dla każdej ze stron.

Wynajmujący

Najemca

Informacja dotycząca przetwarzania danych osobowych na podstawie obowiązku prawnego ciążącego na administratorze

Administratorem danych osobowych jest Burmistrz Miasta Radzyń Podlaski z siedzibą w Radzynie Podlaskim, ul. Warszawska 32. Kontakt z inspektorem ochrony danych: Radzyń Podlaski, ul. Warszawska 32, targonskir@radzyn-podl.pl. Dane osobowe są przetwarzane w celu realizacji obowiązku prawnego: zawarcie umowy sprzedaży i mogą być przechowywane przez okres 10 lat od momentu zawarcia aktu notarialnego. Administrator udostępnia dane osobowe tylko podmiotom uprawnionym. Osobie, której dane dotyczą przysługuje prawo dostępu do danych oraz prawo żądania ich sprostowania, a także wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych w związku z naruszeniem przepisów o ochronie danych osobowych. Dane osobowe nie będą przekazywane do państw trzecich. Obowiązek podania danych osobowych jest niezbędny z uwagi na realizację procedury sprzedaży nieruchomości.

Załącznik do umowy z dnia z dnia

WYPOSAŻENIE KAWIARNI W PAŁACU POTOCKICH

	L.p.	WYSZCZEGÓLNIENIE	Ilość szt./kpl.	Opis
Kawiarnia	1	Ekspres do kawy	1	Marka: Red Fox, model: 1P/TS/WH, profesjonalny, jednokolbowy, 100 kaw/h, kolor biały
	2	Młynek do kawy	1	Marka: GGM Gastro, model: MC9T-white, moc 365 W, poj. 2 kg, kolor biały
	3	Akcesoria baristy	1	Temper - 4 szt., Dzbanek do spieniania mleka - 4 szt., Odbijak do fusów - 4 szt., Podkładki do temprów - 4 szt., pędzle do czyszczenia - 4 szt.,
	4	Piec konwekcyjno-parowy	1	Marka: iKORE, seria Concept (cyfrowa), model: CW-061-E R SW 400V 3N, moc 11,1 kW
	5	Grill kontaktowy	1	Marka: Hendi, 2,2 kW, 0-300 st. C
	6	Toster/opiekacz	1	Marka: Stalgast, 2-poziomowy, 2,3 kW
	7	Chłodziarka do zbudowy	1	Marka: Whirpool, model: ARG585, poj. 144 l.
	8	Szafa chłodnicza	1	Marka: Tefcold, model: UF400S (zamrażakra magazynowa)
	9	Zamrażarka	1	Marka: Tefcold, model: US400S (chłodziarka magazynowa)
	10	Zestaw mebli do kuchni i magazynu	1	Meble gastronomiczne ze stali nierdzewnej: (1) stoły: 120x60cm - 1 szt., 80x60cm - 1 szt., 60x60cm - 1 szt., 45x60 cm - 1 szt., (2) szafa przelotowa 80x60x180 cm - 1 szt., (3) kredens 90x60x180 cm - 1 szt., (4) zlewozmywaki dwukomorowe: 80x60 cm - 1 szt, 120x60 - 1 szt., (5) umywalka przyścienna - 2 szt., (6) regały: 80x40x180 cm - 1 szt., 60x40x180 cm - 1 szt., (7) okap: 190x80 cm - 1 szt.,
	11	Kuchnia gazowa	1	Marka: Gort, model : 700, moc 22,6 kW, 4-palnikowa
	12	Kostkarka do lodu	1	Marka: Hendi, model: 271773, ze stali nierdzewnej, zasobnik 7 kg
	13	Zmywarka	1	Marka: Fagor, model: CO-502 220-240 1N, moc: 3,4 kW
	14	Wyciskarka do cytrusów	1	Marka Hendi, model: 221105, moc 0,7 kW