

UMOWA NAJMU

w dniu roku we Wrocławiu,

pomiędzy

Miejskim Przedsiębiorstwem Wodociągów i Kanalizacji Spółką Akcyjną (MPWiK Wrocław), z siedzibą we Wrocławiu, ul. Na Grobli 19, 50-421 Wrocław, wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS: 0000391028 w Sądzie Rejonowym dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu, VI Wydział Gospodarczy KRS, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIP 896-000-02-56 oraz REGON 930155369, kapitał zakładowy: 480.338.100,00 złotych (wpłacony w całości), zarządzającym Centrum Edukacji Ekologicznej „Hydropolis”, z siedzibą we Wrocławiu, ul. Na Grobli 17, 50-421 Wrocław.,

reprezentowanym przez:

.....,

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

....., zamieszkałym/ z siedzibą w prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą, na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP/wpisaną do Krajowego Rejestru Sądowego – Rejestr Przedsiębiorców pod numerem KRS: w Sądzie Rejonowym, posiadającą numer identyfikacji podatkowej NIPoraz REGON, adres e-mail:/reprezentowanym przez¹

zwanym dalej **Najemcą**,

) w oparciu o przeprowadzony Konkurs została zawarta Umowa następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem wydzielonych organizacyjnie Lokali użytkowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gastronomicznej położonych w CEE Hydropolis, ul. Na Grobli 17, 50-421 Wrocław, zwanych w dalszej części Lokalami użytkowymi, w skład których wchodzi:
 - a) Sala restauracyjna o powierzchni 101,94 m² wraz z przylegającą przestrzenią na zewnątrz,
 - b) Sala restauracyjna o powierzchni 81,94 m²,
 - c) Zaplecza restauracji o łącznej powierzchni około 36 m²,
opisane w **Załączniku nr 1** do niniejszej Umowy, zawierającym rzut techniczny Lokali użytkowych.

§2

1. Lokale użytkowe przeznaczone są do prowadzenia działalności gastronomicznej.

¹ Do uzupełnienia/zmiany w zależności od formy prawnej prowadzonej przez Najemcę działalności

2. W Lokalach użytkowych nie dopuszcza się prowadzenia innej niż wskazana w ust. 1 działalności, a w szczególności nie zezwala się na:
 - a) prowadzenie punktów gier na automatach i gier na automatach o niskich wygranych;
 - b) prowadzenia działalności handlowej, promocyjnej i informacyjnej produktami powodującymi lub mogącymi powodować działania podobne do substancji psychotropowych lub odurzających, w szczególności tzw. „dopalaczami”, nawet jeśli są to produkty przeznaczone do spożycia.
3. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem Lokali użytkowych w chwili ich przejęcia stwierdzonym protokołem zdawczo odbiorczym, o którym mowa w § 6 ust. 2 niniejszej Umowy. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za wady Lokali użytkowych ograniczające ich przydatność do umówionego użytku lub uniemożliwiające korzystanie z Lokali użytkowych. Art. 664 § 1 i 2 k.c. nie stosuje się.
4. Wynajmujący udostępni Najemcy wyposażenie Lokali użytkowych określone w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy oraz ewentualne dodatkowe wyposażenie nabyte przez Wynajmującego na wniosek Najemcy. W pozostałym zakresie, w zależności od swoich potrzeb, Najemca dokona wykończenia, adaptacji i wyposażenia wynajmowanych Lokali użytkowych na własny koszt. Wszelkie adaptacje, zmiany i modernizacje w przedmiocie najmu wymagają pisemnej zgody Wynajmującego. Zakres prac remontowych i adaptacyjnych należy uzgodnić z Wynajmującym. Wszelkie dokonane przez Najemcę nakłady nie podlegają zwrotowi i po rozwiązaniu Umowy najmu przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego. Najemca zrzeka się roszczenia o zwrot nakładów.

Obiekt CEE Hydropolis, w którym znajdują się oba lokale użytkowe, jest wpisany do rejestru zabytków pod nr 99/A/02/1-21 z dn. 20.09.2002r.
5. Koszty związane z adaptacją Lokali użytkowych do zaplanowanej przez Najemcę działalności, a w szczególności przebudowy wnętrza Lokali użytkowych wraz z robotami instalacyjno – montażowymi związanymi z ich wyposażeniem, ponosi Najemca bez prawa ich zwrotu w jakiegokolwiek formie. Najemca ponosi również koszty napraw, serwisów i konserwacji urządzeń stanowiących wyposażenie na stanie Wynajmującego, wymienione w **Załączniku nr 2** do niniejszej Umowy i ewentualnie innego wyposażenia nabytego przez Organizatora na wniosek Operatora i przekazanego Operatorowi). Naprawa, serwis i konserwacja ww. urządzeń wymaga zgody Wynajmującego.
6. W lokalu Najemca zobowiązuje się do zapewnienia wystroju oraz oferowanego w nim menu korespondujących z charakterem CEE Hydropolis. Ostateczny wystrój Lokali użytkowych zostanie uzgodniony z Wynajmującym.
7. Najemca jest zobowiązany do prowadzenia działalności zgodnie z ofertą złożoną na etapie konkursu, na podstawie której został wyłoniony do wynajmowania lokali użytkowych.
8. Przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w wynajmowanych Lokalach użytkowych Najemca zobowiązany jest uzyskać własnym kosztem i staraniem wszystkie niezbędne zgody, pozwolenia lub uzgodnienia wynikające z odpowiednich przepisów prawa, umożliwiające prowadzenie działalności, o której mowa w ust. 1. Za brak ich uzyskania Wynajmujący nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności. Dokumenty, o których mowa w zdaniu pierwszym Najemca przedłoży Wynajmujący najpóźniej na 7 dni przed dniem rozpoczęcia działalności w Lokalach użytkowych.
9. Najemca nie może oddać całości lub części przedmiotu najmu osobom trzecim do odpłatnego, ani nieodpłatnego używania bez pisemnej zgody Wynajmującego.
10. Najemca jest zobowiązany do podpisania umowy z odpowiednimi organami na wywóz odpadów i ponoszenia z tego tytułu wszelkich opłat.

11. Sprzątanie Lokali użytkowych i przylegających przestrzeni na zewnątrz Lokali użytkowych należy do obowiązków Najemcy. Najemca zobowiązany jest do utrzymania sanitarnego i utrzymania porządku wynajmowanych powierzchni.
12. Najemcy nie może, bez pisemnej zgody Wynajmującego, umieszczać w wynajmowanych Lokalach użytkowych oraz w przylegającej przestrzeni na zewnątrz żadnych oznaczeń, nazw, logotypów, informacji identyfikacji podmiotów trzecich, w tym także dostawców i Klientów.
13. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności wobec Najemcy za majątek Najemcy znajdujący się w Lokalach użytkowych w tym w przylegającej przestrzeni na zewnątrz. Zabezpieczenie tego majątku przed kradzieżą i włamaniem oraz ubezpieczenie majątku od wszelkich szkód (dotyczy do również Wyposażenia będącego na stanie MPWiK wymienionego w Załączniku nr 2 i ewentualnie innego wyposażenia nabytego przez Organizatora na wniosek Operatora i przekazanego Operatorowi) zostanie zapewnione przez Najemcę na jego wyłączny koszt i ryzyko.
14. Umieszczenie jakichkolwiek reklam, szyldów oraz oznaczeń Najemcy na zewnątrz Lokalów użytkowych wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. W przylegającej przestrzeni na zewnątrz jednego z lokali o której mowa w § 2 ust. 2 mogą zostać umieszczone stoliki, krzeselka oraz leżaki.
15. Najemca ma obowiązek stosowania się podczas poruszania się i parkowania pojazdów do obowiązujących na terenie MPWiK zasad ruchu wynikających z Ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 988 z późn. zm.).
16. Najemca ma obowiązek stosowania się do dodatkowych zasad bezpieczeństwa i higieny pracy, które mogą zostać wprowadzone na terenie MPWiK w związku z aktualną sytuacją epidemiologiczną, zagrożeniem powodzią, suszą itp.
17. Najemca fakturę może:
 - a) dostarczyć wynajmującemu w wersji papierowej. W takim przypadku faktura VAT ma być czytelna oraz możliwa do kopiowania i skanowania, wydrukowana na białym papierze w formacie A4. Nie dopuszcza się faktur drukowanych na drukarce igłowej oraz na papierze termicznym.
 - b) przelać Wynajmującemu w wersji elektronicznej za pośrednictwem platformy, która dostępna jest pod adresem: <https://pefexpert.pl/>
 - c) przelać Wynajmującemu na skrzynkę e-mailową faktury@mpwik.wroc.pl W tytule e-maila należy wpisać numer faktury oraz nazwę Najemcy. Faktura ma być oryginałem, nie dopuszcza się kopii, zdjęć czy podpisanych pdf-ów. E-mail ma zawierać tylko załączniki (faktury oraz protokoły odbiorów), nie dopuszcza się wypisywania komentarzy, sugestii czy innych treści.

§3

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz Wynajmującego:
 - a) miesięcznego czynszu najmu – w wysokości zł (słownie:)netto miesięcznie płatne co miesiąc z góry na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT;
 - b) miesięcznego czynszu obrotowego – w wysokości % (słownie:)uzyskanych z tytułu prowadzonej w Lokalach użytkowych działalności przychodów – ustalonego na podstawie przedłożonych Wynajmującemu w terminie do 5-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po każdym miesiącu kalendarzowym sprzedaży

- kopii z okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych sprzedaży, płatne co miesiąc z dołu na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT;
2. Należności czynszowe Najemca będzie uiszczać na podstawie faktur miesięcznych, wystawianych przez Wynajmującego w formie elektronicznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2022 r. poz. 931 z późn. zm.) w terminie czternastu dni od ich wystawienia i doręczanych na wskazany preambule adres e-mail, na co Najemca wyraża zgodę.
 3. Opłaty miesięczne, o których mowa w ust. 1 niniejszej Umowy regulowane będą przelewami na rachunek bankowy wskazany w fakturze.
 4. W razie zwłoki w uiszczaniu należności Wynajmującemu służy prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie.
 5. Wysokość wszystkich opłat miesięcznych zmienia się bez konieczności zmiany Umowy z chwilą zmiany przepisów podatkowych w zakresie podatku od towarów i usług.

§4

1. Najemca zobowiązany jest do:
 - a) prowadzenia działalności zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa, a w szczególności wymogami sanitarnymi, BHP i ppoż.
 - b) zapewnienia porządku i bezpieczeństwa w wynajmowanych Lokalach użytkowych oraz obszarach do niego przyległych,
 - c) prowadzenia działalności w wynajmowanych Lokalach użytkowych w taki sposób, by jej funkcjonowanie nie zakłócało statutowej działalności CEE Hydropolis. Prowadzenie działalności i eksploatację Lokali użytkowych należy kształtować i zabezpieczać tak, aby poziom zapachów, hałasów i drgań przenikających z Lokali użytkowych do pozostałych pomieszczeń budynku nie przekraczał wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony Środowiska.
 - d) zapewnienia i ponoszenia we własnym zakresie kosztów utrzymania porządku zarówno w granicach Lokali użytkowych, jak i na obszarach przylegających.
 - e) przestrzegania przepisów przeciwpożarowych dotyczących wynajmowanego lokalu i partycypowania w kosztach z tym związanych, a w szczególności:
 - przestrzegania przeciwpożarowych wymagań budowlanych, instalacyjnych i technologicznych,
 - wyposażania lokalu w sprzęt pożarniczy i ratowniczy oraz środki gaśnicze zgodnie z zasadami określonymi w odrębnych przepisach,
 - zapewnienia osobom przebywającym w lokalu możliwości ewakuacji,
 - przygotowania lokalu do prowadzenia akcji ratowniczej, zaznajomienia pracowników z przepisami przeciwpożarowymi,
 - ustalenia sposobu postępowania na wypadek powstania pożaru, klęski żywiołowej lub innego miejscowego zagrożenia.
 - f) natychmiastowego powiadomienia Wynajmującego o wszelkich dostrzeżonych przez Najemcę i osoby go reprezentujące awariach, w tym w szczególności zagrażających bezpieczeństwu ludzi i budynku.
 - g) przeprowadzania w czasie trwania najmu własnym kosztem napraw, zabiegów konserwacyjnych i remontów Lokali użytkowych.
 - h) udostępnienia Wynajmującemu Lokali użytkowych na jego wezwanie.

2. Jeżeli przy objęciu Lokali użytkowych lub w czasie trwania stosunku najmu zajdzie potrzeba napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca jest zobowiązany zawiadomić o tym bezzwłocznie Wynajmującego i udostępnić mu lokal na jego żądanie. W przeciwnym razie Najemca odpowiada za powstałe w związku z tym szkody.

§5

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.
2. Każdej ze Stron przysługuje prawo do rozwiązania Umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może rozwiązać niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku jeżeli Najemca:
 - a) używa lokalu w sposób niezgodny z niniejszą Umową lub jego przeznaczeniem, dokonuje zmian naruszających substancję lokalu lub budynku, bądź też używa lokalu w sposób skutkujący uszkodzeniem lub niszczeniem lokalu lub urządzeń technicznych w budynku,
 - b) prowadzi działalność niezgodnie z ofertą złożoną na etapie konkursu, na podstawie której został wyłoniony do wynajmowania lokali użytkowych,
 - c) oddaje do bezpłatnego używania lub w podnajem część albo cały lokal osobom trzecim bez pisemnej zgody wynajmującego,
 - d) zalega z zapłatą czynszu lub innych opłat co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
 - e) nie przedstawi w terminie do 5-go dnia miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu sprzedaży kopii z okresowych (miesięcznych) raportów fiskalnych sprzedaży o których mowa w § 3 ust. 1 lit. b niezbędnych do ustalenia miesięcznego czynszu obrotowego,
4. W przypadku określonym w ust. 1 pkt c) Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
5. W przypadku określonym w ust. 1 pkt d) Wynajmujący uprzedzi Najemcę na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, udzielając mu dodatkowego 14-dniowego terminu do przedstawienia kopii z miesięcznych raportów fiskalnych sprzedaży.

§6

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Lokale użytkowe Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, zdatnym do natychmiastowego używania i dalszej eksploatacji, wolny od zabudowy i opróżniony ze wszystkich rzeczy Najemcy.
2. Podstawą do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy, stanowi protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący **Załącznik nr 3** do niniejszej Umowy.
3. Najemca nie odpowiada za zużycie lokalu będące następstwem prawidłowego używania.

§7

1. Najemca zobowiązany jest powiadomić Wynajmującego o zamiarze opróżnienia zajmowanego lokalu co najmniej na 7 dni przed planowanym terminem opróżnienia.

2. W razie niedopełnienia przez Najemcę obowiązku, o którym mowa w ust. 1 i opróżnienia lokalu bez wiedzy Wynajmującego, ustalenie szkód i braków w wyposażeniu lokalu nastąpi bez udziału Najemcy.
3. Wynajmującemu służy prawo dokonania wyceny szkód i braków oraz usunięcie ich na koszt Najemcy, w szczególności przejęcia i przeznaczenia znajdujących się w lokalu przedmiotów do dalszego wykorzystania lub utylizacji na koszt Najemcy.
4. Brak zdania lokalu w wyznaczonym terminie skutkować będzie naliczaniem opłat za bezumowne korzystanie z lokalu do dnia protokolarnego zdania go Wynajmującemu.

§8

1. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej Umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Wszelkie zmiany warunków niniejszej Umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Najemcy, a jeden dla Wynajmującego.
4. Spis załączników:
 - Załącznik nr 1 - Rzut techniczny lokali użytkowych,
 - Załącznik nr 2 - Wyposażenie gastronomiczne będące na stanie MPWiK Wrocław S.A.,
 - Załącznik nr 3 – Protokół zdawczo – odbiorczy,
 - Załącznik nr 4 - klauzula RODO.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA