

UMOWA NAJMU

zawarta z dniem r. w Ostrzeszowie pomiędzy Ostrzeszowskim Centrum Kultury im. Antoniego Serbeńskiego reprezentowanym przez Dyrektora Michała Szmaja, zwanym w umowie "Wynajmującym",
a
reprezentowany przez właściciela
zwanym w umowie "Najemcą" o następującej treści:

§ 1.

1. Umowa zostaje zawarta w związku z rozstrzygniętym przetargiem na najem pomieszczeń (piwnice) wraz z dziedzińcem na terenie Zamku Kazimierzowskiego przy ul. Zamkowej 6 w Ostrzeszowie – Kawiarnia Alchemik.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem piwnice pod tarasem o powierzchni ok. 136 m² oraz z przeznaczeniem na ogródek utwardzony dziedziniec na terenie Zamku Kazimierzowskiego położony w Ostrzeszowie przy ul. Zamkowej nr 6, stanowiące własność Miasta i Gminy Ostrzeszów, zapisane w księdze wieczystej nr 36134 – prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Ostrzeszowie.
3. Do lokalu podłączona jest kanalizacja, woda, energia elektryczna, gaz.
4. Zamek Kazimierzowski zlokalizowany jest na działce ewidencyjnej nr 2254/2 i wpisana jest do rejestru zabytków pod poz. Rej. 109.
5. Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości uprawniający go do podnajmu.

§ 2.

1. Nieruchomość opisana w §1, zostaje oddana w najem na czas ściśle określony, tj. od dnia r. do dniar. (okres 3 lat).
2. Po upływie terminu określonego w ust. 1 za zgodą stron umowa może zostać przedłużona na okres kolejnych 3 lat, na warunkach uzgodnionych pomiędzy stronami

§ 3.

1. Od dnia zawarcia umowy do dnia ukończenia prac adaptacyjnych najemca zostaje zwolniony z czynszu.
2. Od momentu rozpoczęcia działalności w lokalu, ustala się czynsz w łącznej kwocie:

.....zł (słownie: złotych) miesięcznie netto + należny podatek VAT w wysokości obowiązującej na dzień zapłaty.

3. Czynsz płatny jest z góry do dnia 10 każdego miesiąca, na konto Ostrzeszowskiego Centrum Kultury po wystawieniu faktury.
4. Stawka czynszu najmu będzie ulegać zmianie zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, publikowanych przez GUS za poprzedni rok kalendarzowy, corocznie poczynając od 1 stycznia 2027 r., bez konieczności zmiany umowy, na podstawie pisma informującego przestanego przez Wynajmującego.
5. Zwłoka w zapłacie czynszu najmu upoważnia Wynajmującego do naliczania i pobierania ustawowych odsetek.
6. Koszty związane z opłacaniem podatku od nieruchomości od przedmiotu najmu będzie ponosił Wynajmujący.

§ 4.

1. Przedmiot najmu, o którym mowa w §1, wynajmuje się z przeznaczeniem na cele działalności gastronomicznej/kawiarnianej oraz inicjowanie i organizowanie działalności na wynajmowanym terenie zgodnie z załączoną **konceptacją prowadzenia działalności lokalu** na wynajmowanym terenie, która stanowi załącznik do umowy. Wynajmujący będzie wspierał działalność kulturalną na wynajmowanym terenie poprzez organizację koncertów, wystaw, spotkań.
2. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu na inne cele, niż podane w ust. 1, wymaga zgody Wynajmującego oraz Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu.
3. Prowadzona działalność nie może prowadzić do niszczenia i dewastacji obiektu.
4. Wszelkie formalności i koszty związane z uzyskaniem zgody na prowadzenie działalności określonej w pkt. 1 obciążają Najemcę.

§ 5.

1. Najemca zobowiązuje się ponieść koszty adaptacji do swoich potrzeb. Adaptacja nie może prowadzić do pogorszenia stanu obiektu oraz wartości istniejących nakładów.
2. Najemca nie może wykonywać jakichkolwiek prac budowlanych bez uzyskania pisemnej zgody Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu oraz Wynajmującego.
3. Wynajmujący nie będzie zwracał Najemcy kosztów związanych z adaptacji obiektu/lokalu do wymagań określonych przepisami prawa - na działalność gastronomiczną i kawiarnianą, ora kosztów inwestycji określonych w ust. 1

4. Koszt poniesionych przez Najemcę inwestycji określonych w ust. 1 został uwzględniony w wysokości czynszu określonego w §3 ust. 2 umowy.

§ 6.

1. W przypadku nie wywiązania się Najemcy z obowiązków określonych w §4 w Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym.

§ 7.

1. Najemca zobowiązany jest do należytego zagospodarowania i utrzymania przedmiotu najmu w należyłym stanie i porządku przez cały okres obowiązywania umowy, w szczególności sprzątanie dziedzińca baszty, odśnieżanie chodnika przy ul. Zamkowej.
2. Najemca ubezpieczy na okres obowiązywania umowy wynajmowane pomieszczenia od ognia i innych zdarzeń losowych.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za bezpieczeństwo osób przebywających na wynajmowanym terenie.

§ 8.

1. Wynajmujący wyraża zgodę na adaptację piwnicy według koncepcji Najemcy, przy czym poczynione prace nie mogą naruszać historycznego charakteru pomieszczeń.
2. Powyższe prace należy uzgadniać z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków Delegatura w Kaliszu i uzyskać odpowiednie decyzje przewidziane Prawem Budowlanym. Prace powinny być prowadzone zgodnie zatwierdzoną dokumentacją i obowiązującymi przepisami, pod stałym nadzorem konserwatorskim, zgodnie z Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9.

1. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu, oraz wydatków inwestycyjnych za co uważa się w szczególności:
 - 1) wydatki na utrzymanie czystości, wywóz śmieci, itp.,
 - 2) koszty wody, kanalizacji, energii elektrycznej, gazu itp.
 - 3) założenie podlicznika energii elektrycznej na koszt własny Najemcy,
 - 4) naprawy i remonty bieżące,
 - 5) inwestycje w zakresie podniesienia standardu lokalu,
2. Zapłata za energię elektryczną nastąpi na rzecz Wynajmującego wg wskazania podlicznika, w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę odpowiedniej faktury wystawionej przez Wynajmującego.

§ 10.

1. Najemca zapewni swobodny dostęp zwiedzającym i uczestnikom imprez do obiektu, do wieży baszty, sanitariatów (bez opłat) oraz udostępni dziedziniec, taras Ostrzeszowskiemu Centrum Kultury na imprezy, których jest organizatorem, a także współorganizatorem lub podmiotem współpracującym.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do organizowania i ustawienia wystaw na terenie dziedzińca zamku. Wystawy będą umieszczone w miejscach nie utrudniających korzystanie z nieruchomości. Wynajmujący ma prawo wstępu na teren dziedzińca zamku o każdej porze (np. w celu zwiedzania wystawy w wieży baszty i wystaw na zamku).
3. Organizacja innych imprez na dziedzińcu zamku, których organizatorem, współorganizatorem lub podmiotem współpracującym nie jest Ostrzeszowskie Centrum Kultury wymaga zgody Najemcy.
4. Ustala się godziny prowadzenia działalności na dziedzińcu baszty w godz. 10:00 – 23:00 ze względu na położenie lokalu w strefie zamieszkania.
5. Wszelkie umiejscowienie stołów, parasoli, balustrad oraz innych urządzeń na terenie dziedzińca, należy uzgadniać z Ostrzeszowskim Centrum Kultury. Powyższe urządzenia nie mogą utrudniać organizacji imprez OCK ani wystaw organizowanych na dziedzińcu.

§ 11.

1. Rozwiązanie umowy może nastąpić w wypadku:
 - 1) nie przestrzegania warunków umowy,
 - 2) zwłoki z zapłatą czynszu dzierżawnego za dwa okresy / miesiące/ płatności,
 - 3) zakłócanie ciszy nocnej, co zostanie potwierdzone uzasadnioną interwencją policji co najmniej 2 razy,
 - 4) sprzedaż alkoholu osobom nieletnim,
 - 5) nie inicjowanie i prowadzenia działalności kulturalnej na wynajmowanym terenie zgodnie **konceptją prowadzenia działalności lokalu** stanowiącą załącznik do umowy,
na co strony umowy wyrażają zgodę.
2. W razie wcześniejszego rozwiązania umowy, Najemca ma prawo zabrać nakłady, które dadzą się odłączyć bez naruszenia struktury obiektu, względnie pozostawi je za uzgodnioną odpłatnością.
3. Każda ze stron może wypowiedzieć umowę z zachowaniem **3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.**

§ 12.

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swej ważności zachowania formy pisemnej – aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 13.

Do wszystkich spraw nie uregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§14.

Rozstrzygnięcie ewentualnych sporów powstałych na tle niniejszej umowy należą do Sądu Rejonowego w Ostrzeszowie.

§ 15.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, tj. po 1 egz. dla każdej ze stron

Najemca

Wynajmujący

.....

.....