

Załącznik nr 2 Projektowane postanowienia umowy

UMOWA nr.....

NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w Krakowie w dniu pomiędzy:

Krajową Szkołą Sądownictwa i Prokuratury z siedzibą w Krakowie,

ul. Przy Rondzie 5, 31-547 Kraków, posiadającą numer identyfikacji podatkowej

NIP: 7010027949, REGON: 140580428, działającą na podstawie przepisów ustawy

z dnia 23 stycznia 2009 r. o Krajowej Szkole Sądownictwa i Prokuratury (t. j. Dz. U. 2022 poz. 217)

zwaną dalej „Wynajmującym”.

a

.....

zwanym dalej „Najemcą”

reprezentowanym przez:

§ 1

1. Wynajmujący – oświadcza, że jest właścicielem lokalu użytkowego o powierzchni 72,57 m² usytuowanego w budynku A, położonego w Ośrodku Szkoleniowym Krajowej Szkoły Prokuratury i Sądownictwa w Dębem, 05-140 Serock.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal użytkowy o którym mowa w ust.1 – zwanym dalej „Lokalem”, a Najemca przyjmuje ten lokal do używania na warunkach w niniejszej umowie.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do wykorzystywania Lokalu w celu prowadzenia kawiarni przeznaczonej dla Gości Ośrodka.
2. Zasady prowadzenia kawiarni określa Załącznik nr 1 stanowiący integralną część umowy.

§ 3

1. Najemca oświadcza, że znany mu jest stan techniczny przejmowanego lokalu, nie zgłasza żadnych zastrzeżeń – co do w/w lokalu oraz znajdujących się w nim urządzeń.
2. Przekazanie Najemcy lokalu wraz ze znajdującymi się w nim urządzeniami nastąpi w dniu i potwierdzone zostanie protokołem odbiorczym podpisanym przez obie strony wraz z wykazem przekazanego wyposażenia stanowiącego własność

KSSiP w Krakowie.

§4

1. Miesięczny czynsz najmu strony ustalają na kwotę złotych netto (słownie:); tj. **zł brutto** (słownie:).
2. Opłaty za korzystanie z mediów tj. z tytułu zużycia energii elektrycznej oraz za wodę i ścieki, naliczane będą odrębnie według wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych i obowiązujących stawek, za każdy miesiąc użytkowania lokalu.
3. Opłaty za odbiór odpadów komunalno-bytowych będą naliczane zgodnie z ich ilością, za każdy miesiąc użytkowania lokalu.
4. Wynajmujący wystawiać będzie Najemcy faktury VAT z tytułu korzystania z w/w mediów i odbioru odpadów komunalno-bytowych z 14 dniowym terminem ich płatności.
5. Zapłaty należy dokonać przelewem na konto nr:

§ 5

W razie opóźnienia w opłacie wszelkich określonych umową należności, Wynajmujący naliczać będzie ustawowe odsetki za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 6

Zmiana wysokości czynszu może nastąpić nie częściej niż dwa razy w roku o wskaźnik wzrostu cen usług i towarów konsumpcyjnych w poprzednim półroczu – publikowany w dzienniku urzędowym.

§ 7

Najemca zobowiązuje się między innymi do:

1. Użytkowania wynajętej powierzchni zgodnie z jej przeznaczeniem i przestrzegania przepisów sanitarnych, HACCP, bhp i ppoż. oraz regulaminów porządkowych obowiązujących w Ośrodku Szkoleniowym Krajowej Szkoły Sądownictwa i Prokuratury.
2. Udostępniania wynajętej powierzchni na każde żądanie celem przeprowadzenia kontroli w zakresie p.poz i bhp.
3. Uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego na dokonanie zmian budowlanych i instalacyjnych.
4. Utrzymania czystości i estetyki w lokalu oraz jego otoczenia.
5. Wcześniejszego przedstawienia do akceptacji przez Wynajmującego projektu aranżacji wynajętej powierzchni.

§ 8

Najemca nie ma prawa do oddania wynajmowanej powierzchni w całości lub części osobie trzeciej w podnajem lub do bezpłatnego użytkowania bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§9

Najemcę obciążają wynikające z jego winy lub zaniedbania koszty usunięcia szkód w wynajętym lokalu i innych pomieszczeniach budynku, w którym lokal ten jest położony.

§10

1. Najemca zobowiązuje się po zakończeniu umowy zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym (z uwzględnieniem normalnego zużycia).
2. Po wygaśnięciu umowy, Najemca ma obowiązek opróżnienia lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu w terminie nie dłuższym niż tydzień. Po przekroczeniu tego terminu Wynajmujący ma prawo przejąć lokal we własne użytkowanie.
3. W przypadku korzystania przez Najemcę z zajmowanej powierzchni bez tytułu prawnego, Wynajmujący ma prawo do naliczenia kary umownej w wysokości 300% stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w razie, gdy wysokość szkody przekroczy wysokość kary umownej. W przypadku posiadania przez Najemcę lokalu w sposób bezumowny przez niepełny miesiąc kalendarzowy, kara umowna wyżej wskazana będzie wyliczona proporcjonalnie do ilości dni bezumownego korzystania w danym miesiącu przy przyjęciu, że miesiąc ma 30 dni. .
4. W przypadku rozwiązania umowy bez wypowiedzenia Wynajmujący określa Najemcy termin opróżnienia lokalu. W przypadku niedotrzymania przez Najemcę tego terminu Wynajmujący usunie z lokalu wszystkie przedmioty należące do Najemcy i przejmie lokal.
 1. Wszelkie koszty usunięcia i zabezpieczenia usuwanych przedmiotów obciążają Najemcę.

§11

Wynajmujący w ramach niniejszej umowy udostępnia Najemcy do korzystania urządzenia gastronomiczne i chłodnicze znajdujące się w lokalu Wynajmującego, wymienione w załączniku nr 3, który stanowi integralną część umowy.

§12

1. Zabezpieczenie ewentualnych roszczeń Wynajmującego z tytułu nienależnego wykonania umowy przez Najemcę, w szczególności uchybienia terminowi zapłaty i innych opłat, stanowi kaucja wpłacona na konto w wysokości trzymiesięcznego czynszu brutto .

2. Kaucja o której mowa w ust. 1 powinna być wpłacona do dnia Zapłaty należy dokonać przelewem na konto nr:
3. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę czynszu lub powstania zaległości w zapłacie pozostałych opłat Wynajmujący pokryje zaległą należność z kwoty wpłaconej tytułem kaucji i wezwie Najemcę do uzupełnienia kaucji do kwoty wskazanej w ust. 1 w terminie 1 miesiąca.
4. Nieuzupełnienie należności w terminie określonym w ust.3 będzie podstawą do rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez wypowiedzenia.

§13

1. Najemca użytkował będzie urządzenia gastronomiczne i chłodnicze z należytą starannością, zachowując warunki technologiczne przewidziane dla tego typu urządzeń.
2. Konserwacja i remonty bieżące urządzeń wykonywane będą przez Najemcę na jego koszt z częstotliwością przewidzianą w technologii użytkowania tych urządzeń.

§14

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas określony od dnia r. do dniar.
2. Strony uzgodniły możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy za uprzednim miesięcznym wypowiedzeniem z zachowaniem formy pisemnej, rozwiązanie nastąpi ze skutkiem na koniec miesiąca .

§15

1. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca zalega z należnym czynszem najmu lub opłatami w wysokości czynszu za dwa pełne okresy płatności, a także gdy dopuszcza się co najmniej dwukrotnie naruszeń innych istotnych postanowień umowy.
2. W przypadku rozwiązania umowy:
 - a) Najemca ma obowiązek odnowienia lokalu i dokonania napraw.
 - b) W razie poczynienia nakładów na dodatkowe wyposażenie Najemca obowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego na koszt własny.
3. Kwota wpłacona tytułem kaucji po potrąceniu należności Wynajmującemu (np. z tytułu czynsz, odnowienia lokalu, napraw oraz z tytułu uszkodzenia użytkowanego sprzętu) zostanie zwrócona Najemcy w wysokości nominalnej na konto nr.....
4. W przypadku odmowy przez Najemcę dokonania prac remontowych określonych w ust. 2 Wynajmujący wykona je na koszt Najemcy - na co Najemca wyraża zgodę.

5. Najemcy nie przysługuje prawo żądania od wynajmującego zwrotu wartości nakładów poczynionych na rzecz przedmiotu najmu, których nie można odłączyć od przedmiotu najmu bez zmniejszenia ich wartości, jeśli na nakłady te Najemca nie uzyskał zgody Wynajmującego.

§16

1. Do nadzoru nad realizacją przedmiotu umowy oraz rozliczenia jej z ramienia Wynajmującego wyznacza się: Panią Wiolettę Betlińską ,e-mail: osdebe@kssip.gov.pl, tel. 453 682 425.
2. Uwagi i reklamacje, co do realizacji niniejszej umowy Wynajmujący będzie zgłaszał Najemny:
 - a) pisemnie na adres: :
 - b) telefonicznie:
 - c) w formie elektronicznej na adres e-mail:

§17

1. Wszelkie zmiany niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§18

Wszelkie spory mogące wynikać z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą przez Sądy właściwe dla siedziby Wynajmującego.

§ 19

1. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach: trzy dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.
2. Integralną część Umowy stanowią załączniki:

Załącznik nr 1 - Obowiązki stron

Załącznik nr 2 - Odpis z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej/KRS

Załącznik nr 3 - Wykaz sprzętu i urządzeń przekazanego wraz z lokalem.