



UMOWA Nr

zawarta w dniu r. w Poznaniu, pomiędzy:

Miastem Poznań reprezentowanym przez Dyrektora Ogrodu Zoologicznego: Aleksandra Niwelińskiego, , ul. Browarna 25, 61-063 Poznań

zwanym w dalszej części umowy “Wynajmującym”

a

.....

zwaną/zwanym dalej Najemcą

o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania obiekt „Wioska Afrykańska” – o powierzchni określonej w ogłoszeniu o konkursie ofert, położone w Poznaniu przy ul. Krańcowej 81. Dokładna lokalizacja oznaczona na mapie stanowiącej załączniki nr 1.

§ 2

1. Najemca oświadcza, że pomieszczenie będące przedmiotem najmu przeznaczone będzie na działalność gastronomiczną.
2. Przekazanie przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem szczegółowo wymienionym w zał. 2 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego ze strony Wynajmującego przez
3. Najemca zobowiązany jest do wyposażenia oraz do aranżacji przedmiotu Najmu, zgodnie z projektem i koncepcją zatwierdzoną przez Wynajmującego.

§ 3

Umowa najmu zostaje zawarta na czas oznaczony od dnia r. do r.

§ 4

1. Z tytułu niniejszej umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu czynsz roczny w wysokości zł do której to kwoty doliczony zostaje podatek od towarów i usług VAT w obowiązującej wysokości, co stanowi łączną kwotę

- zł (słownie:),
tj. miesięcznie w wysokości zł netto, tj. zł brutto.
2. Czynsz z tytułu najmu płatny jest miesięcznie z góry do 15-tego każdego miesiąca na rachunek bankowy Wynajmującego. Czynsz płatny będzie od dnia wydania przedmiotu najmu Najemcy na podstawie protokołu, o którym mowa w § 2 ust. 2.
3. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe.

§ 5

1. Stawka czynszu podlega corocznej waloryzacji (w przypadku zawarcia umowy okres dłuższy niż 1 rok) o wskaźnik równy 100% wartości wskaźnika zmiany cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszonego przez Prezesa GUS w dzienniku urzędowym „Monitor Polski” za rok poprzedzający dokonywaną waloryzację. Zwaloryzowana stawka czynszu obowiązywać będzie od marca do lutego następnego roku.
2. Zmiana stawki czynszu o wskaźnik, o którym mowa w ust. 1 następować będzie w formie pisemnego powiadomienia Najemcy i nie stanowi zmiany umowy.

§ 6

1. Czynsz określony w § 4 nie obejmuje kosztów świadczeń dodatkowych tj. opłat za korzystanie z energii elektrycznej i wody. Zapłata za zużycie energii elektrycznej i wody następować będzie za zużycie wynikające z odczytu podlicznika.
2. Opłaty, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest uiszczać na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie określonym w § 4 ust. 2 umowy.
3. Najemca we własnym zakresie zobowiązany jest do zorganizowania wywozu odpadów stałych i ponoszenia kosztów z tym związanych.
4. Do kwoty czynszu Wynajmujący doliczać będzie kwotę odpowiadającą aktualnej wysokości podatku od nieruchomości za okres objęty daną fakturą.
5. Podatek od nieruchomości uiszczany będzie przez Wynajmującego.

§ 7

1. Jeśli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłata czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący udzieli Najemcy dodatkowego 1 – miesięcznego terminu na uregulowanie zaległości.
2. Nieuregulowanie zaległości w wyznaczonym terminie skutkować może rozwiązaniem przez Wynajmującego umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

§ 8

1. Celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu Najemca przedłoży na dzień podpisania umowy gwarancję ubezpieczeniową w wysokości odpowiadającej 3 – miesięcznemu czynszowi brutto (w wysokości określonej § 4 ust. 1 umowy) lub uiszczy na rachunek bankowy Wynajmującego kwotę pieniężną we wskazanej powyżej wysokości.

§ 9

1. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

2. Najemca nie może dokonywać w przedmiocie najmu żadnych zmian i przeróbek bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. W przypadku naruszenia postanowień ust. 1 i 2, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, a nadto uprawniony jest według swego wyboru albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego albo utrzymać dokonane zmiany lub przeróbki bez prawa zwrotu ich równowartości.

§ 10

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku na zewnątrz przedmiotu najmu, a w szczególności przed wejściem do przedmiotu najmu i na jego zapleczu (w tym odśnieżania), na powierzchni wyznaczonej przez sprawującego zarząd budynkiem.

2. Najemca zobowiązuje się dokonywać bieżących napraw i remontów oraz odnawiać przedmiot najmu i zgodnie z potrzebami utrzymywać estetyczny wygląd.

3. W przypadku nie podejmowania przez Najemcę działań, o których mowa w ust. 1 i 2 Wynajmujący po uprzednim wezwaniu Najemcy (w wyznaczonym co najmniej 5 dniowym terminem) do ich wykonania uprawniony jest do zastępczego wykonania tych działań na koszt Najemcy.

4. Najemca zobowiązany jest użytkować pomieszczenie zgodnie z przepisami prawa w zakresie ochrony ppoż., bezpieczeństwa i higieny pracy oraz zgodnie z innymi przepisami ustanowionymi przez Wynajmującego a obowiązującymi na terenie i w pomieszczeniach Ogrodu Zoologicznego.

§ 11

Najemca nie może bez zgody Wynajmującego podnajmować przedmiotu najmu ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich.

§ 12

Wynajmujący może po uprzednim pisemnym pouczeniu rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku wystąpienia jednej z niżej wymienionych okoliczności :

- Najemca bez zgody Wynajmującego podnajął przedmiot najmu lub w inny sposób odstąpił na rzecz osób trzecich,
- Najemca nie wykona zobowiązania, o którym mowa w § 2 ust. 3 umowy,
- Najemca zaniedbuje przedmiot najmu lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie,
- Najemca używa przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową

§ 13

Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie na mocy porozumienia stron.

§ 14

1. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 14 dni opuścić, opróżnić i wydać Wynajmującemu przedmiot najmu, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym szczegółowo opisany zostanie stan techniczny przedmiotu najmu oraz termin, do upływu którego Najemca zobowiązany jest do naprawienia szkód

wyrażonych w przedmiocie najmu lub wykonania obciążających go napraw lub remontów. Po upływie terminu, o którym mowa wyżej, Wynajmujący uprawniony jest do naprawienia szkód i wykonania napraw lub remontów, o których mowa wyżej na koszt Najemcy.

2. W przypadku nie wydania przez Najemcę przedmiotu najmu w terminie wskazanym w ust.1, Najemca zobowiązuje się zapłacić Wynajmującemu :

a. jednorazowo karę umowną w wysokości 100% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc najmu,

b. odszkodowanie za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w wysokości 150% czynszu brutto należnego za ostatni miesiąc obowiązywania umowy najmu.

§ 15

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 16

Ewentualne spory mogące wyniknąć z postanowień niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu właściwego rzeczowo i miejscowo sądu w Poznaniu.

§ 17

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący a jeden Najemca.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA