

UMOWA NAJMU nr .../ZP/2018

zawarta w Gdańsku w dniu**2018r.**

pomiędzy :

Akademią Muzyczną im. Stanisława Moniuszki (siedziba: ul. Łąkowa 1-2, 80-743 Gdańsk), posiadającą REGON 000275754, NIP 583-00-15-884,

zwaną w dalszej części niniejszej umowy **WYNAJMUJĄCYM** reprezentowanym przez:

.....

przy kontrasygnacie Kwestor -

a

....., z siedzibą w, NIP:
....., REGON:, zarejestrowanym w

.....,

zwanym w dalszej części niniejszej umowy **NAJEMCĄ** reprezentowanym przez:

.....

o następującej treści:

Definicje

Pojęcia użyte w niniejszej umowie przyjmują znaczenie określone w definicjach zamieszczonych poniżej:

wyposażenie - są nim wyposażenie i środki trwałe (wymienione w **załączniku nr 2** do umowy) istniejące w przedmiocie najmu oraz wyposażenie i środki trwałe (wymienione w **załączniku nr 2** do umowy) istniejące w pomieszczeniach Domu Studenckiego nr 1 (DS1: ul.Plac Wałowy 15A, 80-821 Gdańsk) przeznaczonych na catering;

sprzęt i urządzenia - są nimi wyposażenie i środki trwałe, które Wykonawca (Najemca) zakupi w trakcie trwania umowy;

§1

PRZEDMIOT I CEL UMOWY

1. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że przysługuje mu prawo do nieruchomości zabudowanej położonej w Gdańsku (ul. Łąkowa 1-2), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW GD1G/00070163/4, na terenie której znajduje się budynek dydaktyczny (oznaczony literą B) Akademii Muzycznej.

2. WYNAJMUJĄCY oświadcza, że jego prawo do dysponowania nieruchomością opisaną w ust.1 nie jest w żaden sposób ograniczone oraz, że nieruchomość wolna jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez NAJEMCĘ jego uprawnień wynikających z umowy.

3. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń (Bar Studencki tj.: pomieszczenia kuchenne, pomieszczenia gospodarcze, sala konsumpcyjna wraz ze znajdującym się w tych pomieszczeniach wyposażeniem), o łącznej powierzchni **259 m²**, znajdujących się w budynku dydaktycznym (oznaczonym literą B) Akademii Muzycznej.

4. Opis przedmiotu najmu oraz plan sytuacyjny zawierają **załączniki nr 1, 3 i 4** do niniejszej umowy. **Wykaz wyposażenia**, będącego przedmiotem najmu, został wyszczególniony w **załączniku nr 2** do niniejszej umowy.

5. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu wraz z wyposażeniem WYNAJMUJĄCY przekaże NAJEMCY w dniu2018r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, który będzie zawierał opis stanu technicznego przedmiotu najmu, rodzaj i stan techniczny wyposażenia znajdującego się w wynajmowanych pomieszczeniach, stan liczników poszczególnych mediów, a także będzie zawierał stopień zużycia pomieszczeń i wyposażenia. NAJEMCA ponosi pełną odpowiedzialność za protokolarnie przekazane wyposażenie znajdujące się w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, a wszelkie uszkodzenia i braki po protokolarnym przekazaniu obciążać będą NAJEMCĘ i zostaną usunięte na koszt NAJEMCY.

6. Niniejsza umowa najmu jest związana z **umową nr/ZP/2018r. z dnia2018r. na świadczenie usług gastronomicznych.** Najem, o którym mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu, odbywa się na zasadach określonych w niniejszej umowie oraz Ogłoszenia w postępowaniu **nr 07/ZP/2018.**

7. WYNAJMUJĄCY oddaje NAJEMCY przedmiot najmu w najem z przeznaczeniem do prowadzenia działalności gastronomicznej – baru studenckiego, polegającej na świadczeniu usług gastronomicznych (**zgodnie z umową nr/ZP/2018 z dnia2018r.**) na rzecz WYNAJMUJĄCEGO i innych klientów.

8. Jakakolwiek zmiana przez NAJEMCĘ przeznaczenia, rodzaju prowadzonej działalności oraz sposobu wykorzystywania przedmiotu najmu wymaga zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

9. Prowadzona przez NAJEMCĘ działalność nie może zakłócać toku pracy WYNAJMUJĄCEGO i nie może być uciążliwa dla WYNAJMUJĄCEGO oraz jego gości i innych klientów. WYNAJMUJĄCY nie wyraża zgody na organizację wesel, nocnych bankietów i innych głośnych imprez wieczornych lub zamkniętych. W wyjątkowych sytuacjach WYNAJMUJĄCY może wyrazi taką zgodę. Głośna muzyka może być odtwarzana w Barze Studenckim tylko do godz. 22:00 z wyłączeniem Sylwestra. Wynajmowane pomieszczenia powinny mieć charakter „cichego lokalu”.

10. NAJEMCA nie ma prawa dalszego podnajmowania, udostępniania, w części lub całości, odpłatnie lub nieodpłatnie, przedmiotu najmu jak również nie ma prawa cesji praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich.

11. NAJEMCA oświadcza, że stan techniczny, faktyczny i prawny przedmiotu najmu jest mu znany i nie zgłasza do niego żadnych zastrzeżeń.

12. NAJEMCA oświadcza, że dokonał należytego sprawdzenia faktycznych i prawnych warunków przedmiotu najmu pod względem spełniania wszelkich wymogów dla wskazanej w **§1 ust.7** umowy działalności oraz podejmuje się w stosunku do wynajmowanego mienia wywiązać się ze wszystkich zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

13. NAJEMCA ponosi wszelkie skutki istnienia faktycznych i prawnych uwarunkowań i procedur związanych z warunkami techniczno-lokalowo-kosztowymi przedmiotu najmu pod kątem działalności wskazanej w §1 ust.7 umowy, a ewentualne niezgodności pomiędzy stanem faktycznym a wymogami, ujawnione po podpisaniu umowy, obciążają w całości NAJEMCĘ.

§2 OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. NAJEMCA zobowiązany jest wykorzystywać przedmiot najmu do celu określonego w §1 ust.7 umowy.

2. NAJEMCA, najpóźniej do dnia rozpoczęcia działalności gastronomicznej, zobowiązany jest we własnym zakresie i na własny koszt uzyskać wszelkie uzgodnienia, pozwolenia (w tym ze Stacji Sanitarno-Epidemiologicznej lub wynikające z prawa budowlanego i innych przepisów) i koncesje właściwych organów, wynikające z przepisów związanych z prowadzoną działalnością w przedmiocie najmu.

3. NAJEMCA zobowiązany jest dostosować przedmiot najmu do swoich potrzeb na własny koszt. Ewentualne, planowane przez NAJEMCĘ zmiany (adaptacja, modernizacja lub remont) przedmiotu najmu wymagają przedstawienia WYNAJMUJĄCYM przez NAJEMCĘ projektu planowanych zmian, który podlega akceptacji przez WYNAJMUJĄCEGO.

4. NAJEMCA ma obowiązek we własnym zakresie i na własny koszt dokonać wystroju sali konsumpcyjnej. Wykonawca ma obowiązek przedstawić Zamawiającemu (Wynajmującemu) projekt aranżacji wnętrza, zgodny ze złożoną ofertą i uzyskać jego akceptację.

5. W pomieszczeniach stanowiących przedmiot najmu i terenie do nich przyległym NAJEMCA zobowiązany jest przestrzegać obowiązujące przepisy, w szczególności:

- o ochronie zabytków i środowiska,
- w zakresie bezpieczeństwa i higieny pracy,
- przeciwpożarowe,
- przepisy o ochronie mienia
- sanitarne,
- przepisy porządkowe oraz regulaminy i zarządzenia WYNAJMUJĄCEGO.

6. W czasie trwania umowy NAJEMCA zobowiązany jest utrzymywać przedmiot najmu w należyтым stanie. NAJEMCA zobowiązany jest we własnym zakresie i na swój koszt:

- przeprowadzać konserwacje i naprawy,
- przeprowadzać przeglądy serwisowe wyposażenia, sprzętu i urządzeń,
- przeprowadzać naprawy bieżące,
- przeprowadzać remonty bieżące przedmiotu najmu.

NAJEMCA zobowiązany jest ponosić nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem zarówno nieruchomości jak i ruchomości. Wymienione powyżej czynności mają odbywać się z częstotliwością (wynikającą z przepisów, jeżeli takie mają zastosowanie) gwarantującą utrzymanie przedmiotu najmu i wyposażenia, sprzętu i urządzeń, w należyтым stanie i niedopuszczenie do naruszenia ich substancji oraz obniżenia ich standardu poza normalne zużycie. W przypadkach nagłych lub gdy obowiązek ten nie jest spełniony w odpowiednim

terminie mimo pisemnego upomnienia, WYNAJMUJĄCY ma prawo przeprowadzić stosowne prace na koszt NAJEMCY.

7. NAJEMCA zobowiązany jest do utrzymania porządku, czystości i estetyki w obrębie przedmiotu najmu oraz na terenie przyległym.

8. NAJEMCA zobowiązany jest do niezwłocznego powiadomienia WYNAJMUJĄCEGO w formie pisemnej o wynikach kontroli uprawnionych organów i stwierdzonych nieprawidłowościach dotyczących przedmiotu najmu.

9. NAJEMCA zobowiązany jest do zapewnienia przedstawicielom WYNAJMUJĄCEGO wstępu do najmowanych przez siebie pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu w celu przeprowadzenia kontroli. WYNAJMUJĄCY poinformuje NAJEMCĘ o planowanym terminie wstępu na teren przedmiotu najmu z minimum jednodniowym wyprzedzeniem.

§3

PRZEBUDOWA PRZEDMIOTU NAJMU

1. Przedmiot najmu użytkowany będzie przez NAJEMCĘ bez prawa dokonywania zmian w jego substancji bez uzyskania zezwolenia WYNAJMUJĄCEGO.

2. NAJEMCA winien dostosować przedmiot najmu do swoich potrzeb na własny koszt. Ewentualne, planowane przez NAJEMCĘ zmiany (adaptacja, modernizacja lub remont) w przedmiocie najmu wymagają przedstawienia WYNAJMUJĄCEMU przez NAJEMCĘ projektu planowanych zmian, który podlega akceptacji przez WYNAJMUJĄCEGO.

3. Zakres ewentualnych zmiany (adaptacja, modernizacja lub remont) w przedmiocie najmu musi być zgodny z przepisami Prawa budowlanego, ustawy o ochronie zabytków, a także zgodny z innymi stosownymi przepisami.

4. Wszystkie koszty związane ze zmianami w przedmiocie najmu, w tym projektami, uzyskaniem stosownych zezwoleń i uzgodnień, a także koszty przeprowadzanych prac ponosi NAJEMCA.

5. Projekt ewentualnych zmian w przedmiocie najmu, planowanych przez NAJEMCĘ podlega każdorazowo akceptacji przez WYNAJMUJĄCEGO, który w terminie do 30 dni od przedstawienia przez NAJEMCĘ projektowanych zmian zobowiązuje się wydać odpowiednią opinię w zakresie przedstawionego projektu zmian. Wszelkie koszty związane z przygotowaniem ewentualnych opinii WYNAJMUJĄCEGO pokrywa NAJEMCA.

6. Najemca w przypadku uzyskania akceptacji zamierzonych zmian w przedmiocie najmu może wprowadzić zmiany wyłącznie w zakresie zaakceptowanym przez WYNAJMUJĄCEGO z zastrzeżeniem, że wszelkie koszty z tym związane obciążają wyłącznie NAJEMCĘ.

7. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo odmowy akceptacji przedstawionego projektu zmian bez uzasadnienia.

8. Jeżeli jest to wymagane przepisami prawa NAJEMCA jest zobowiązany do dostarczenia projektu budowlanego wraz z projektami branżowymi, na podstawie których zamierza

wykonywać prace związane ze zmianami przedmiotu najmu oraz umożliwi nadzór nad tymi pracami przez wyznaczone przez WYNAJMUJĄCEGO osoby. Po wykonaniu prac NAJEMCA dostarczy wykonaną na jego zlecenie i koszt dokumentacją powykonawczą.

9. W wypadku niezrealizowania przez NAJEMCĘ obowiązku, o którym mowa w ust.8, WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do obciążania NAJEMCY karą umowną w wysokości 1% miesięcznego czynszu za przedmiot najmu określonego w §8 ust.1 niniejszej umowy, za każdy rozpoczęty tydzień opóźnienia w przekazaniu w/w dokumentów, liczony od upływu 7 dnia od daty wezwania skierowanego do NAJEMCY o przekazanie w/w dokumentów.

10. NAJEMCA zobowiązany jest do takiego ustalenia prac związanych ze zmianami w przedmiocie najmu, by utrzymać ciągłość świadczenia usług gastronomicznych w niezmienionej jakości w wynajmowanych pomieszczeniach, chyba że strony ustalą inaczej.

11. Po wykonaniu prac związanych ze zmianami w przedmiocie najmu NAJEMCA na własny koszt winien doprowadzić teren prac oraz teren przyległy do należytego stanu, w tym posprzątać i usunąć ewentualne szkody wynikłe z przeprowadzanych prac, w szczególności w razie naruszenia stanu lub kolorystyki elewacji zewnętrznej, NAJEMCA winien doprowadzić stan elewacji i jej kolorystykę do jednolitej formy.

10. Odbiór zrealizowanych prac od NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO nastąpi protokolarnie.

11. NAJEMCA ma obowiązek zgłoszenia gotowości do odbioru wykonanych prac w terminie do 3 dni przed datą ich odbioru.

12. Po zakończeniu obowiązywania umowy wszelkie nakłady inwestycyjne poniesione przez NAJEMCĘ na adaptację, modernizację lub remont przedmiotu najmu, na które NAJEMCA uzyskał zgodę WYNAJMUJĄCEGO lub takiej zgody nie uzyskał bądź o taką zgodę nie wystąpił, przechodzą na własność WYNAJMUJĄCEGO, bez konieczności zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO jakichkolwiek nakładów, jak również ich wartości, NAJEMCY, a NAJEMCA zrzeka się dochodzenia zwrotu nakładów, jak również ich wartości w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.

§4

WYPOSAŻENIE ORAZ SPRZĘT I URZĄDZENIA

1. NAJEMCA ponosi wszelkie koszty związane z wykonywanymi usługami gastronomicznymi i najmem pomieszczeń, m.in. zakup sprzętu i urządzeń.
2. NAJEMCA jest świadomy stanu technicznego wyposażenia najmowanych pomieszczeń i wszelkie naprawy, wymiany lub uzupełnienia wykonywać będzie na własny koszt nie obciążając tym WYNAJMUJĄCEGO. WYNAJMUJĄCY nie jest zobowiązany do wymiany zużytego wyposażenia.
3. NAJEMCA na własny koszt zakupi niezbędny do świadczenia usług gastronomicznych objętych umową sprzęt i urządzenia oraz wyposaży zatrudniony przez siebie personel w odzież odpowiadającą wymaganiom określonym w umowie, Ogłoszeniu oraz złożonej ofercie. W całym okresie trwania umowy NAJEMCA zapewnia we własnym zakresie niezbędną ilość sztućców, zastawy stołowej oraz innych naczyń niezbędnych do podawania

posiłków. Rodzaj i wygląd zakupowanego sprzętu i urządzeń oraz odzieży wymaga uzyskania pisemnej akceptacji WYNAJMUJĄCEGO.

4. Uzupełnianie wyposażenia przedmiotu najmu leży po stronie NAJEMCY. Po zakończeniu umowy stan najmowanych pomieszczeń wraz z wyposażeniem (przekazanym protokolarnie do korzystania po zawarciu umowy) musi pozostawać w stanie nie pogorszone (nadające się do dalszej eksploatacji: naprawione, czyste) z wyjątkiem naturalnego zużycia, chyba że wcześniej zostanie uzgodniona pomiędzy Stronami kasacja danych ruchomości. W związku z powyższym:
 - a) w wypadku zużycia wyposażenia, wchodzącego w skład przedmiotu najmu, w wyniku jego normalnej eksploatacji, NAJEMCA nie będzie zobowiązany do wymiany tego wyposażenia,
 - b) wszelkie braki i zniszczenia ponad naturalne zużycie NAJEMCA zobowiązany jest uzupełnić na własny koszt na dzień zakończenia umowy.
5. Najemcy przysługuje prawo zdemontowania i zabrania, po rozwiązaniu niniejszej umowy, wszelkiego sprzętu i urządzeń, które zostały przez NAJEMCĘ nabyte i zainstalowane (nie dotyczy ust.4b niniejszego paragrafu) przy czym czynności te nie mogą powodować zmiany substancji przedmiotu najmu, ani też w jakikolwiek sposób prowadzić do utraty lub obniżenia jego wartości użytkowej.

§5

ZASADY PARKOWANIA POJAZDÓW

Na terenie WYNAJMUJĄCEGO funkcjonują płatne, niestrzeżone miejsca postojowe. NAJEMCY przysługuje możliwość wykupienia rocznych kart parkingowych dla pracowników NAJEMCY w cenie obowiązującej w danym roku. Wjazd dla gości Baru Studenckiego jest bezpłatny pod warunkiem wyposażenia Baru Studenckiego w urządzenie zerujące bilety parkingowe zgodne z zaleceniami WYNAJMUJĄCEGO. Koszt zakupu urządzenia i jego instalacji ponosi NAJEMCA. Bezpłatny wjazd samochodów dostawczych na teren WYNAJMUJĄCEGO możliwy jest na czas niezbędny do załadunku-rozładunku do 30 minut. NAJEMCA dopilnuje, by samochody dostawcze parkowały tylko na wyznaczonym miejscu („kopercie”) wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA zobowiązany jest do uzgodnienia z dostawcami sposobu realizacji dostaw, tak by przebiegały one w sposób nie przeszkadzający WYNAJMUJĄCEMU (parkowanie aut, hałas przy dostawie).

§6

REKLAMA I PROMOCJA

1. NAJEMCA zobowiązuje się do oznakowania przedmiotu najmu poprzez umieszczenie estetycznych 2 tablic przy obu wejściach do Baru Studenckiego (z zewnątrz nad wejściem i w środku przy wejściu) z nazwą baru oraz godzin prowadzenia działalności w terminie 7 dni od daty uzgodnienia jej formy i treści z WYNAJMUJĄCYM. Forma graficzna oraz treść tablicy winna zostać uzgodniona w formie pisemnej lub e-mailem z WYNAJMUJĄCYM w terminie do 30 dni od daty zawarcia umowy.
2. Umieszczenie dodatkowych reklam, informacji, szyldów itp. na przedmiocie najmu wymaga pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO.
3. NAJEMCA we własnym zakresie uzyska zgodę Wynajmującego oraz innych odpowiednich organów (jeśli taka zgoda jest wymagana NAJEMCA uzyska ją na swój koszt) na umieszczenie tablicy oraz zlikwiduje ją na własny koszt po zakończeniu niniejszej umowy.

4. Strony ustalają, że wszelkie działania skierowane do obecnych i potencjalnych klientów Baru Studenckiego podlegają pisemnej akceptacji WYNAJMUJĄCEGO. Dotyczy to w szczególności ustalania akcji i materiałów reklamowych, promocyjnych i akcydensowych.
5. Strony ustalają, że reklama i promocja NAJEMCY i WYNAJMUJĄCEGO będą wspólnie koordynowane i prowadzone w jednolitym standardzie, kolorystyce i wyglądzie i będą dopasowane do obecnie lub w przyszłości stosowanych materiałów Akademii Muzycznej. Koszty produkcji i rozpowszechniania reklamy Baru Studenckiego ponosi NAJEMCA.
6. Bez zgody WYNAJMUJĄCEGO NAJEMCA nie ma prawa zawierać żadnych umów na reklamę, promocję lub wyłączność sprzedaży produktów i usług realizowanych na terenie przedmiotu najmu.
7. Ponoszenie opłat, z tytułu praw autorskich i tantiem od rozpowszechnianej muzyki, odprowadzanych do ZAIKS lub innych podmiotów zbiorowego dysponowania prawami autorskimi, odbędzie się staraniem i na koszt NAJEMCY. Dodatkowo NAJEMCA zobowiązany jest uzgodnić z WYNAJMUJĄCYM rozpowszechnianą w przedmiocie najmu muzykę, tak by odpowiadała ona charakterowi Akademii Muzycznej.

§7

ODPOWIEDZIALNOŚĆ ZA SZKODY, UBEZPIECZENIE

1. NAJEMCA zobowiązuje się do ochrony najmowanego mienia (pomieszczenia wraz z wyposażeniem, sprzętem i urządzeniami) we własnym zakresie, a także do należytego zabezpieczenia tego mienia. WYNAJMUJĄCY nie ponosi żadnej odpowiedzialności za mienie znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach, które zabezpiecza we własnym zakresie i na swój koszt NAJEMCA.
2. NAJEMCA ponosi pełną i wyłączną odpowiedzialność za szkody wyrządzone WYNAJMUJĄCEMU oraz osobom trzecim wynikające z prowadzonej działalności, a nadto ponosi odpowiedzialność cywilną za szkody powstałe na skutek niewłaściwego wykonywania niniejszej umowy.
3. NAJEMCA zobowiązany jest ubezpieczyć się od odpowiedzialności cywilnej najemcy na sumę ubezpieczenia: **500.000 zł**. NAJEMCA zobowiązuje się przedstawić WYNAJMUJĄCEMU w terminie 3 dni od daty wezwania przez WYNAJMUJĄCEGO, dowody ubezpieczenia (wraz z potwierdzeniem opłacenia składki ubezpieczeniowej), pod rygorem odstąpienia przez WYNAJMUJĄCEGO od umowy.
4. NAJEMCA odpowiada na zasadach określonych w ust. 2 za szkody spowodowane przez osoby korzystające z jego działalności, jak za swoje własne, a także za szkody i zniszczenia dokonane przez jego pracowników, gości i wykonawców zleconych przez niego usług.

§8

PŁATNOŚCI

1. Z tytułu najmu części nieruchomości opisanej w § 1 ust. 3 i 4 niniejszej umowy NAJEMCA płacić będzie WYNAJMUJĄCEMU miesięczny czynsz przez cały okres trwania umowy w wysokościzł netto (słownie:) plus należny podatek VAT w aktualnie obowiązującej stawce. Czynsz najmu płatny będzie od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu najmu, chyba, że strony ustalą inaczej (Zamawiający dopuszcza możliwość zapłaty czynszu od momentu rozpoczęcia działalności

gastronomicznej, tj. od dnia**2019r.**, lub wcześniej, jeżeli Wykonawca rozpocznie wcześniej działalność. Możliwość ta uzależniona jest od zakresu planu adaptacyjnego przedstawionego przez Wykonawcę Zamawiającemu).

2. Czynsz najmu płatny będzie przez NAJEMCĘ miesięcznie z góry, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany na fakturze, w terminie do 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez WYNAJMUJĄCEGO.
3. W przypadku nieotrzymania faktury VAT za dany okres, NAJEMCA zobowiązany jest zgłosić ten fakt WYNAJMUJĄCEMU w formie pisemnej najpóźniej do:
 - a) 10-go dnia miesiąca, w którym następuje płatność czynszu oraz
 - b) 10-go dnia następnego miesiąca dla kosztów dostaw mediów i innych wymienionych w ust.5 poniżej.

Brak zgłoszenia oznacza, że faktura została doręczona.

4. NAJEMCA oprócz czynszu najmu zostanie obciążony przez WYNAJMUJĄCEGO kosztami za dostawy mediów i innymi kosztami związanymi z prowadzeniem działalności w wynajętych pomieszczeniach. Dla kosztów za dostawy mediów, dla których w przedmiocie najmu znajdują się podliczniki (urządzenia pomiarowe) rozliczenie tych mediów dokonywane będzie na podstawie wskazań tych podliczników i stawek obowiązujących u poszczególnych dostawców, z którymi WYNAJMUJĄCY ma podpisane poszczególne umowy na dostawę mediów. W przypadku mediów, dla których nie ma podliczników rozliczenie będzie wykonywane wskaźnikowo.

5. Do kosztów, o których mowa w ust.4 powyżej należą:

a) opłaty za dostawy mediów:

- zużycie energii elektrycznej (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata za energię elektryczną naliczana będzie wg wskazań istniejącego u WYNAJMUJĄCEGO podlicznika wg cen ustalonych przez dostawcę, z którym WYNAJMUJĄCY ma podpisaną umowę;
- zużycie wody zimnej i odprowadzenie ścieków (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata za zimną wodę naliczana będzie wg wskazań istniejącego u WYNAJMUJĄCEGO podlicznika wg cen ustalonych przez dostawcę, z którym WYNAJMUJĄCY ma podpisaną umowę;
- podgrzanie wody (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata naliczana będzie jako iloczyn ilości zużytej ciepłej wody w m³ i wartości wskaźnika ustalonego przez WYNAJMUJĄCEGO;
- zużycie gazu (wg wskazań urządzeń pomiarowych dla przedmiotu najmu); opłata za gaz naliczana będzie wg wskazań istniejącego u WYNAJMUJĄCEGO podlicznika wg cen ustalonych przez dostawcę, z którym WYNAJMUJĄCY ma podpisaną umowę;
- ogrzewanie (rozliczenie wskaźnikowe); opłata za CO (dostawa energii cieplnej) naliczana będzie jako iloczyn najmowanej powierzchni (**259 m²**) i wartości wskaźnika ustalonego przez WYNAJMUJĄCEGO, płatne w sezonie grzewczym, tj. od 1 października do 30 kwietnia każdego roku (okres ten może ulec zmianie w zależności od decyzji podejmowanej samodzielnie przez WYNAJMUJĄCEGO o otwarciu i zamknięciu sezonu grzewczego);
- opłata za przeprowadzone rozmowy telefoniczne (wg bilingu);

W przypadku konieczności wymiany podliczników koszty poniesie NAJEMCA;

b) inne koszty związane z prowadzeniem działalności w wynajętych pomieszczeniach:

- opłata za przeglądy systemu wentylacyjnego wykonywane na zlecenie WYNAJMUJĄCEGO;

- opłata za przeglądy instalacji przeciwpożarowej i za przegląd podręcznego sprzętu przeciwpożarowego, wykonywane na zlecenie WYNAJMUJĄCEGO;
 - opłata za przeglądy instalacji elektrycznej wykonywane na zlecenie WYNAJMUJĄCEGO;
 - opłata za konserwacje i przeglądy instalacji gazowej wykonane na zlecenie WYNAJMUJĄCEGO;
 - opłata za dezynfekcję i deratyzację;
 - inne opłaty (np. opłaty za media nie ujęte w **ust.5a**, opłaty za przeglądy i konserwacje nie ujęte w **ust.5b**) powstałe w trakcie działalności prowadzonej przez NAJEMCĘ na terenie przedmiotu najmu.
6. Do wyżej wymienionych kosztów z **ust.5** doliczona będzie kwota podatku VAT w aktualnie obowiązującej wysokości.
 7. Wszelkie płatności za świadczenia (usługi i dostawy) wskazane w **ust.5** powyżej, następować będą z dołu i dokonywane będą przez NAJEMCĘ miesięcznie, na podstawie faktur wystawianych przez WYNAJMUJĄCEGO, przelewem na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany w fakturze, w terminie do **14 dni** od daty wystawienia faktury VAT przez WYNAJMUJĄCEGO. NAJEMCA uiści opłaty (za świadczenia wskazane w **ust.5** powyżej) dotyczące okresu najmu, nawet jeśli dokumenty finansowe ich dotyczące doręczono WYNAJMUJĄCEMU po rozwiązaniu (wygaśnięciu) umowy. Na prośbę NAJEMCY WYNAJMUJĄCY udostępni dokumenty stanowiące podstawę wyliczenia takich kosztów.
 8. Dodatkowo NAJEMCA zobowiązany jest do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z odbiorem, wywozem, unieszkodliwianiem wszelkich odpadów powstałych w wyniku prowadzenia przez NAJEMCĘ działalności gastronomicznej. Najemca zobowiązany jest we własnym zakresie, na własny koszt oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami do uregulowania obowiązków dotyczących gospodarki wszelkimi odpadami, tj. do złożenia deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdańsku. NAJEMCA ma obowiązek składowania odpadów (w szczelnie zamkniętych workach), w miejscach wyznaczonych przez WYNAJMUJĄCEGO, wyłącznie w pojemnikach dostarczonych przez świadczącego usługę wywozu odpadów. Należy odpowiednio dostosować częstotliwość opróżniania pojemników do prowadzonej działalności. W przypadku przepełnienia pojemników i składowania odpadów poza tymi pojemnikami lub w przypadku wrzucania ich do pojemników WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA zostanie obciążony kosztem usunięcia tych odpadów oraz dodatkową ryczałtową kwotą **500 zł** za każde zdarzenie.
 9. NAJEMCA jest zobowiązany udostępnić przedmiot najmu w celu przeprowadzenia wymaganych przeglądów i dokonania odczytów liczników przez przedstawicieli WYNAJMUJĄCEGO.
 10. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do corocznej waloryzacji stawek czynszu:
 - a) stosownie do wysokości wzrostu rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS na dzień 1 stycznia - bez konieczności sporządzania aneksu. O zmianie wysokości stawki czynszu WYNAJMUJĄCY każdorazowo zawiadomi NAJEMCĘ w formie adnotacji na fakturze. Zmiana stawek czynszu dokonywana będzie do końca stycznia każdego roku z ważnością obowiązywania od 1 stycznia. Pierwsza waloryzacja czynszu nastąpi 1 stycznia 2015 roku. Niezależnie od powyższych zapisów WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie możliwość renegotjowania

- umowy w zakresie wysokości czynszu w przypadku znacznego wzrostu rynkowych cen czynszów najmu za podobne lokale w lokalizacji Gdańska w czasie trwania umowy;
- b) w przypadku wprowadzenia nowych obciążeń publiczno-prawnych.
11. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo do zmian stawek stanowiących podstawy naliczania opłat za świadczenia określone w ust.5 niniejszego paragrafu. Opłaty za świadczenia, wymienione w tym ustępie, będą ulegać zmianie w przypadku i stosownie do zmian cen jednostkowych tych kosztów, których wysokość jest niezależna od WYNAJMUJĄCEGO. W przypadku zmian cen, stanowiących podstawy naliczania opłat za świadczenia wymienione w ust.5 niniejszego paragrafu, WYNAJMUJĄCY ma prawo do zmiany opłat, w tym także ryczałtowej stawki kalkulacji wskaźnika c.w.u. oraz CO. Zmiany obowiązują NAJEMCĘ od daty wprowadzenia zmiany przez uprawniony podmiot, bez konieczności sporządzania aneksu, na podstawie pisemnego zawiadomienia WYNAJMUJĄCEGO.
 12. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności na rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO wskazany na fakturze. Koszty ewentualnych opłat prowizji za czynności bankowe ponosi płatnik.
 13. W przypadku nieterminowego uiszczenia przez NAJEMCĘ zapłaty jakichkolwiek zobowiązań z tytułu niniejszej umowy, WYNAJMUJĄCY naliczy odsetki ustawowe za okres opóźnienia w terminie płatności.
 14. Strony oświadczają, że są płatnikami podatku VAT

	WYNAJMUJĄCY	NAJEMCA
o numerze identyfikacyjnym NIP:	583-00-15-884	
i numerze ewidencyjnym REGON	000275754	

NAJEMCA upoważnia WYNAJMUJĄCEGO do wystawiania faktur VAT bez jego podpisu.

15. NAJEMCA bez zgody WYNAJMUJĄCEGO nie dokona potrącenia wierzytelności wynikających z tytułu umowy na świadczenie usług gastronomicznych nr/ZP/2018 z dnia2018r. oraz z umowy najmu.

§9

CZAS REALIZACJI UMOWY

Umowa najmu zostaje zawarta na czas określony: od dnia2018r., tj. od dnia przekazania (na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego) NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO **pomieszczeń**, będących przedmiotem najmu wraz z wyposażeniem, **do dnia 31.12.2021 r.**

§10

WARUNKI ROZWIĄZANIA UMOWY, KARY UMOWNE

1. WYNAJMUJĄCY zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) zalegania NAJEMCY dłużej niż 30 dni z zapłatą należnego czynszu lub opłat określonych w §8 ust.5 niniejszej umowy,
 - b) odmowy lub braku zapłaty dokonanej zgodnie z §8 ust.10 podwyżki czynszu oraz z §8 ust.11 opłat za świadczenia określone w §8 ust.5, oraz gdy NAJEMCA nie wywiązuje się z innych postanowień §8,

- c) niezgodnej z umową eksploatacji przedmiotu najmu, w szczególności eksploatacji niezgodnej z wymogami WYNAJMUJĄCEGO określonymi w niniejszej umowie, w szczególności niezgodną z §1 ust.7 niniejszej umowy,
 - d) utraty pozwoleń koniecznych do wykonywania niniejszej umowy,
 - e) nie wykonywania obowiązku utrzymania przedmiotu najmu (pomieszczeń oraz ruchomości) w należyтым stanie,
 - f) gdy pomimo pisemnego upomnienia NAJEMCA nadal używa przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje ten obowiązek dopuszczając do powstania szkód,
 - g) gdy NAJEMCA wynajął , podnajął albo udostępnił przedmiot najmu, w części lub w całości, odpłatnie lub nieodpłatnie (udostępnienie, o którym mowa w niniejszym ustępie nie dotyczy udostępniania przedmiotu najmu klientom restauracji w celach konsumpcji),
 - h) zmiany substancji przedmiotu najmu bez zgody WYNAJMUJĄCEGO,
 - i) nie przedstawienia aktualnego dowodu ubezpieczenia przedmiotu najmu lub dowodu poddania się rygorowi, o którym mowa w §12 ust.1 i §13 ust.1 niniejszej umowy,
 - j) nie zapewnia przedstawicielom WYNAJMUJĄCEGO wstępu do najmowanych pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu,
 - k) gdy NAJEMCA prowadzi prace adaptacyjne, modernizacyjne lub remonty i nie zapewnia ciągłości świadczenia usług gastronomicznych dłużej niż 1 dzień, chyba że strony ustalą możliwość przerwy w świadczeniu usług.
2. Niniejsza umowa najmu ulega rozwiązaniu w wypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy na świadczenie usług gastronomicznych zawartej pomiędzy WYNAJMUJĄCYM i NAJEMCĄ, w terminie rozwiązania lub wygaśnięcia tej umowy.
 3. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do wcześniejszego rozwiązania umowy z zachowaniem **miesięcznego okresu wypowiedzenia** w wypadku, gdy przedmiot najmu stanie się potrzebny do realizacji celów statutowych WYNAJMUJĄCEGO.
 4. W przypadku wypowiedzenia, rozwiązania lub odstąpienia od niniejszej umowy – NAJEMCA jest zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu, jego przekazania w stanie nie pogorszonym ponad normalne techniczne zużycie i umożliwiającym dalszą jego eksploatację, rozliczenia się z WYNAJMUJĄCYM oraz usunięcia wszelkiego sprzętu i urządzeń stanowiących własność NAJEMCY w terminie 5 dni bez odrębnego wezwania, a na żądanie WYNAJMUJĄCEGO również do przywrócenia stanu poprzedniego w tym terminie.
 5. W przypadku demontażu urządzeń, instalacji, mebli czy okładzin ściennych, a które są własnością NAJEMCY po zakończeniu umowy lub jej rozwiązaniu, NAJEMCA zobowiązany jest do naprawy ścian i podłóg oraz pomalowania ścian na kolor biały farbą emulsyjną w terminie wskazanym w **ust.4**.
 6. W razie nieopuszczenia przedmiotu najmu w terminie wskazanym w **ust.4** WYNAJMUJĄCY obciąży NAJEMCĘ opłatą w wysokości **dwukrotnej stawki czynszu miesięcznie** proporcjonalnie do czasu całkowitego opuszczenia przedmiotu najmu wraz z opłatami za dostawę mediów i innymi wskazanymi w **§8**.
 7. Strony zgodnie stanowią, iż po zakończeniu obowiązywania umowy wszelkie nakłady inwestycyjne poniesione przez NAJEMCĘ na adaptację, modernizację, remonty przedmiotu najmu, na które Najemca uzyskał zgodę Wynajmującego lub takiej zgody nie uzyskał, bądź o taką zgodę nie wystąpił, przechodzą na własność WYNAJMUJĄCEGO, bez konieczności zwrotu przez WYNAJMUJĄCEGO jakichkolwiek nakładów, jak również ich wartości,

NAJEMCY, a NAJEMCA zrzeka się dochodzenia zwrotu nakładów, jak również ich wartości w czasie obowiązywania umowy i po jej zakończeniu.

8. Jeżeli NAJEMCA w przypadku adaptacji, modernizacji, remontu przedmiotu najmu nie zapewni ciągłości świadczenia usług gastronomicznych zapłaci WYNAJMUJĄCEMU karę umowną w wysokości **2.000 zł** za każdy dzień braku realizacji świadczeń, z zastrzeżeniem sytuacji, gdy Strony ustalą możliwość przerwy w świadczeniu usług.
9. Jeżeli NAJEMCA nie dostosuje częstotliwość opróżniania pojemników z odpadami do prowadzonej działalności, a w związku z tym w przypadku przepełnienia pojemników i składowania odpadów poza tymi pojemnikami lub w przypadku wrzucania ich do pojemników WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA zostanie obciążony kosztem usunięcia tych odpadów oraz dodatkową ryczałtową kwotą **500 zł** za każde zdarzenie.
10. WYNAJMUJĄCY jest uprawniony do naliczenia NAJEMCY kar umownych za rozwiązanie niniejszej umowy przez WYNAJMUJĄCEGO z przyczyn leżących po stronie NAJEMCY lub odstąpienie od niniejszej umowy lub umowy na świadczenie usług gastronomicznych przez NAJEMCĘ w wysokości **50.000 zł** (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych).
11. Wszelkie kary wynikające z niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY ma prawo zsumować i potrącić z należności wobec NAJEMCY wynikających z umowy na świadczenia usług gastronomicznych nr/ZP/2018 z dnia_.....2018r. lub wpłaconej przez NAJEMCĘ kaucji.
12. WYNAJMUJĄCY ma prawo dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych na zasadach ogólnych Kodeksu Cywilnego.

11

ZAWIESZENIE OBOWIĄZKU ZAPŁATY CZYNSZU

1. NAJEMCY nie przysługują żadne roszczenia wobec WYNAJMUJĄCEGO w przypadkach:
 - a) wykonywania przez WYNAJMUJĄCEGO prac budowlanych powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności,
 - b) usuwania skutków awarii, klęsk żywiołowych, wydarzeń i katastrof powodujących okresowe zawieszenie prowadzonej przez NAJEMCĘ działalności,
2. W przypadkach określonych w **ust.1a i 1b** nastąpi zawieszenie obowiązku zapłaty czynszu przez NAJEMCĘ za okres zawieszenia działalności. Obowiązek ten zostanie wznowiony w terminie wskazanym przez WYNAJMUJĄCEGO od dnia wznowienia działalności proporcjonalnie do ilości dni w miesiącu.

§12

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

1. NAJEMCA zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego (sporządzonego na własny koszt) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania przedmiotu umowy najmu, którym jest najem pomieszczeń (Bar Studencki tj.: pomieszczenia kuchenne, pomieszczenia gospodarcze, sala konsumpcyjna wraz ze znajdującym się w tych pomieszczeniach wyposażeniem), o łącznej powierzchni **259 m²**, znajdujących się w budynku dydaktycznym (oznaczony literą B) Akademii Muzycznej, po jej wygaśnięciu lub rozwiązaniu w trybie art. 777 § 1 pkt.4 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 1964r. Nr 43, poz.296 z późn. zm). Koszty przedmiotowego aktu notarialnego ponosi NAJEMCA.

2. Zwrot przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem odbędzie się najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy na podstawie takiego samego protokołu zdawczo-odbiorczego jak w §1

ust.5, w którym określone zostaną stan przedmiotu najmu i wyposażenia, a także wszelkie uszkodzenia i braki obciążające NAJEMCĘ.

3. Brak stawiennictwa NAJEMCY w uzgodnionym terminie spisania protokołu zdawczo-odbiorczego przy zwrocie przedmiotu najmu uprawnia WYNAJMUJĄCEGO do jednostronnego sporządzenia protokołu.

4. W przypadku nie przywrócenia przez NAJEMCĘ stanu z dnia przejęcia (naprawy lub odkupienia) przekazanych protokolarnie pomieszczeń i wyposażenia w terminie 7dni po rozwiązaniu niniejszej umowy WYNAJMUJĄCY upoważniony jest do wykonania prac naprawczych, remontowych lub odkupienia brakującego mienia na koszt i ryzyko NAJEMCY, po uprzednim wezwaniu NAJEMCY do usunięcia stwierdzonych przy protokolarnym przekazaniu szkód.

§13

ZABEZPIECZENIE WYKONANIA UMOWY

1. NAJEMCA zobowiązuje się w terminie 14 dni od daty zawarcia niniejszej umowy złożyć oświadczenie w formie aktu notarialnego (sporządzonego na własny koszt) o dobrowolnym poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty czynszu najmu pomieszczeń, o którym mowa w **§8 ust.1** niniejszej umowy do kwoty stanowiącej sumę miesięcznych czynszów najmu za cały okres obowiązywania tejże umowy w trybie art. 777 § 1 pkt.5 ustawy z dnia 17 listopada 1964 roku Kodeks postępowania cywilnego (Dz. U. z 1964 r., Nr 43, poz. 296 z późn. zm.).

2. Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, w tym w wypadku zajmowania przez NAJEMCĘ przedmiotu najmu po rozwiązaniu niniejszej umowy WYNAJMUJĄCEMU przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych NAJEMCY wniesionych do pomieszczeń stanowiących przedmiot niniejszej umowy najmu. NAJEMCA niniejszym wyraża zgodę na przeniesienie i złożenie ich na przechowanie do wybranego przez WYNAJMUJĄCEGO pomieszczenia na koszt i ryzyko NAJEMCY.

3. NAJEMCA oświadcza, że wniósł zabezpieczenie należytego wykonania umowy (kaucję gwarancyjną) w wysokości (**dwumiesięczna kwota czynszu** za przedmiot najmu wraz z podatkiem VAT w aktualnie obowiązującej stawce) zł (słownie: zł). Zabezpieczenie to służy pokryciu roszczeń z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania niniejszej umowy najmu (w szczególności: na pokrycie kar umownych, czynszu, opłat za świadczenia wskazane w § 8 ust. 5, przywrócenie do stanu pierwotnego przedmiotu najmu z uwzględnieniem jego normalnego zużycia lub usunięcia przeróbek, na które WYNAJMUJĄCY nie wyraził zgody). Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Dokument dokonanej wpłaty NAJEMCA przedstawia WYNAJMUJĄCEMU w dniu podpisania umowy. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

4. Kaucję należy wpłacić na następujący rachunek bankowy WYNAJMUJĄCEGO z dopiskiem: „najem, Bar Studencki – kaucja gwarancyjna”.

5. Zabezpieczenie należytego wykonania umowy pomniejszone o ewentualne potrącenia zostanie zwrócone w terminie 30 (słownie: trzydzieści) dni od dnia upływu terminu obowiązywania umowy po opuszczeniu przedmiotu najmu przez NAJEMCĘ.

6. NAJEMCA wyraża zgodę na dokonywanie z zabezpieczenia należytego wykonania umowy potrąceń na pokrycie roszczeń WYNAJMUJĄCEGO z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania umowy najmu.

§14

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

1. Wszelkie zmiany w umowie wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z zastrzeżeniem zmian, o których mowa w **§8 ust 10 i ust.11** niniejszej umowy.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Ewentualne spory wynikające na tle realizacji niniejszej umowy strony poddają rozstrzygnięciu sądom właściwym ze względu na siedzibę WYNAJMUJĄCEGO.
4. NAJEMCA oświadcza, że adres: ul. Łąkowa 1-2, 80-743 Gdańsk, traktuje jako adres do doręczeń. W razie jego zmiany, czy też zmiany organizacyjnej prowadzonej działalności NAJEMCA zobowiązuje się do przesłania WYNAJMUJĄCEMU pisemnej informacji, w terminie 7 dni od daty zaistnienia tych faktów. W razie niemożliwości doręczenia przesyłek na wskazany adres z powodu ich nie podjęcia w terminie lub z innych przyczyn nie leżących po stronie WYNAJMUJĄCEGO, NAJEMCA wyraża zgodę na zastosowanie domniemania, że przesyłka została doręczona po 3 dniach kalendarzowych od daty jej nadania listem poleconym.
5. Integralną część niniejszej umowy stanowią załączniki:
 - a) Załącznik nr 1 - opis przedmiotu najmu wraz z planem sytuacyjnym przedmiotu najmu;
 - b) Załącznik nr 2 - szczegółowy wykaz wyposażenia przedmiotu najmu;

§15

Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla NAJEMCY, dwa egzemplarze dla WYNAJMUJĄCEGO.

.....
.....

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA

Załącznik nr 1

OPIS PRZEDMIOTU NAJMU

Przedmiot najmu

Przedmiotem najmu są pomieszczenia (Bar Studencki, tj: pomieszczenia kuchenne, pomieszczenia gospodarcze, sala konsumpcyjna wraz ze znajdującym się w tych pomieszczeniach wyposażeniem).

Łączna powierzchnia pomieszczeń przeznaczonych do najmu wynosi **259 m²**.

Plan sytuacyjny w/w pomieszczeń przedstawiono w załączniku nr 13 (plan sytuacyjny przedmiotu najmu) do SIWZ.

Położenie przedmiotu najmu

Przedmiot najmu znajduje się na terenie Zamawiającego (Wynajmującego), tj. na terenie wyższej publicznej uczelni artystycznej (ul. Łąkowa 1-2, 80-743 Gdańsk), w budynku dydaktycznym

(oznaczonym literą B) wpisanym do rejestru zabytków i objętym ochroną konserwatorską Konserwatora Zabytków Miasta Gdańska.

Stan techniczny pomieszczeń

Kompleks pomieszczeń przeznaczonych do najmu posiada:

- kanalizację,
- wentylację mechaniczną,
- wentylację grawitacyjną,
- instalację elektryczną 230/400V,
- instalację wodną: z.w.u. oraz c.w.u.,
- instalację telefoniczną,
- instalację sieci LAN,
- instalację gazową,
- instalację oświetleniową,
- instalację systemu sygnalizacji pożaru.

Stan prawny

1. Zamawiającemu (Wynajmującemu) przysługuje prawo do nieruchomości zabudowanej położonej w Gdańsku (ul. Łąkowa 1-2), dla której Sąd Rejonowy Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr KW GD1G/00070163/4, na terenie której znajduje się budynek dydaktyczny (oznaczony literą B) Akademii Muzycznej.

2. Zamawiający oświadcza, że jego prawo do dysponowania nieruchomością nie jest w żaden sposób ograniczone oraz, że nieruchomość wolna jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby uniemożliwić lub utrudnić wykonywanie przez Wykonawcę (Najemcę) jego uprawnień wynikających z umowy.

Przeznaczenie.

Przedmiot najmu ma być przeznaczony do prowadzenia działalności gastronomicznej – Bar Studencki. Prowadzona przez Wykonawcę (Najemcę) działalność nie może zakłócać toku pracy Zamawiającego (Wynajmującego) i nie może być uciążliwa dla Zamawiającego (Wynajmującego) oraz jego gości i innych klientów. Zamawiający (Wynajmujący) nie wyraża zgody na organizację wesel, nocnych bankietów i innych głośnych imprez wieczornych lub zamkniętych. W wyjątkowych sytuacjach Zamawiający może wyrazić taką zgodę. Głośna muzyka może być odtwarzana w Barze Studenckim tylko do godz. 22:00 z wyłączeniem Sylwestra. Wynajmowane pomieszczenia powinny mieć charakter „cichego lokalu”.

Wymagane jest zapewnienie wydawania posiłków w przedmiocie najmu. 38

Załącznik nr 2

1. WYKAZ WYPOSAŻENIA W BARZE STUDENCKIM (ul.Łąkowa 1-2, 80-743 Gdańsk)

L.p.	Przedmiot	Ilość	Rok produkcji
1	Bemar stacjonarny	1 szt.	2001r.
2	Szafa przelotowa	1 szt.	2002r.
3	Piec konwektorowo-parowy	1 szt.	2001r.
4	Stół 160x80	4 szt.	2000r.
5	Stół 80x80	13 szt.	2000r.
6	Stolik okolicznościowy	3 szt.	2000r.
7	Krzesła tapicerowane	72 szt.	2000r.

**2. WYKAZ WYPOSAŻENIA W POMIESZCZENIACH PRZEZNACZONYCH NA CATERING (DS1:
ul.Plac Wałowy 15A, 80-821 Gdańsk)**

zlew dwukomorowy: 1 szt.

szafki kuchenne wiszące: 5 szt.

szafki kuchenne stojące: 5 szt.

szafka narożna: 1 szt.

kuchenka elektryczna 4 palnikowa

stoliki: 7 szt.

krzesła: 20 szt.