

Załącznik nr 3 do regulaminu przetargu na najem lokali użytkowych - wzór

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu roku pomiędzy :

Teatrem Zdrojowym - Centrum Kultury i Promocji,
ul. Parkowa 2, 57-320 Polanica-Zdrój, NIP: 883-16-61-435

reprezentowanym przez:

Justynę Kuban – dyrektora

zwanym **Wynajmującym** a:

.....
reprezentowanym przez

1.

2.

zwanym **Najemcą**

§1

1. Przedmiotem umowy są: - lokal użytkowy w Parku Zdrojowym ul. Parkowa 15 o powierzchni użytkowej **21,5 m²**; - toalety, - sąsiedni, utwardzony plac o powierzchni 228 m². Integralną częścią umowy będzie mapka/plan/szkic/ sytuacyjny lokalizacji lokalu.
2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą będącą uzupełnieniem podstawowej działalności Wynajmującego.
3. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnajmować ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 2

Ustala się miesięczne opłaty netto za wynajmowany przedmiot umowy – opis jak § 1 w wysokości:

- a) dla lokalu użytkowego:
- b) dla 1m² placu:

Kwota miesięczna czynszu netto (+ 23% VAT) płatna na rzecz wynajmującego do ostatniego dnia każdego miesiąca kalendarzowego.

- Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.

- Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur VAT):

.....

- W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki.

- Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.

Uwaga: w sytuacji zawarcia umowy w trakcie miesiąca kalendarzowego wysokość czynszu będzie ustalona w sposób proporcjonalny, tj. licząc za każdy dzień 1/30 kwoty miesięcznej brutto

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w § 2 Najemca będzie pokrywał pełne koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu.

2. Opłaty za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych Najemca regulować będzie na podstawie odrębnych rachunków zgodnie z zawartymi przez Najemcę umowami. W przypadku braku możliwości zawarcia odrębnych umów przez Najemcę ww. opłaty będą naliczane przez Wynajmującego wg wskazań podliczników lub określonego przez Wynajmującego ryczałtowego zużycia mediów.

3. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.

4. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.

5. Najemcę również obciąża załatwienie spraw formalno-prawnych z tytułu uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń w związku z uruchomieniem działalności w wynajmowanym lokalu (w tym ponosi koszty z tego tytułu). Najemca w sytuacji, jak w zdaniu poprzednim, będzie informował wynajmującego o stanie sprawy, celem ewentualnego podjęcia przez niego ochrony swoich interesów.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z poziomu inflacji, oraz dostosowania do aktualnych cen rynkowych. Ustalona kwota czynszu będzie podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych

ogłaszany przez Prezesa GUS. Wynajmującemu prawo do zmienionego czynszu będzie przysługiwało, jak w zdaniu poprzednim, po ogłoszeniu wskaźnika inflacji z mocą obowiązującą od 1 stycznia danego roku.

2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzenia Aneksu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku w lokalu i jego najbliższym otoczeniu oraz na częściach wspólnych obiektu, w którym znajduje się lokal, a w szczególności w toaletach ogólnodostępnych, ciągach komunikacyjnych .
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego. Najemca będzie uprawniony do dokonywania ewentualnych ulepszeń jedynie za zgodą Wynajmującego.
4. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji. Wynajmujący po zakończeniu umowy nie zwraca żadne nakłady związane z ulepszeniem lokalu przez najemcę. Najemca w zakresie, jak w zdaniu poprzednim, oświadcza, że nie będzie dochodził żadnych roszczeń.
5. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu.

§ 6

Najemca zobowiązuje się podczas prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu ponadto do:

1. Uwzględniania specyfiki działalności Teatru Zdrojowego - CKiP, jako instytucji kultury wypełniającej funkcje kulturalne i edukacyjne
2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.
3. W razie utraty lub zniszczenia zabytkowego obiektu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej obiektów w dniu jej ustalenia.
4. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie obiektu zabytkowego Najemca pokryje wszelkie koszty restauracji obiektu. Podstawą dla ustalenia tych kosztów będzie program konserwatorski opracowany przez Wynajmującego. Ponadto Najemca zapłaci Wynajmującemu odszkodowanie za utratę wartości obiektów spowodowaną uszkodzeniem lub innym pogorszeniem.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy :

1. najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
2. najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
3. najemca dokona ulepszeń lokalu bez zgody wynajmującego,
4. najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§9

Umowę zawarto na czas określony, tj do z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 10

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

ZAŁĄCZNIKI

1.
2.
3.