

Projekt UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 2011 roku pomiędzy Powiatowym Centrum Kultury i Sztuki im. Marii Konopnickiej w Ciechanowie, reprezentowanym przez: Teresę Kaczorowską – p.o. Dyrektora, Tadeusza Olszaka – Głównego Księgowego zwanym w treści umowy Wynajmującym,
a

.....
.....
REGON, NIP....., nr KRS
PESEL reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści umowy Najemcą
następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest najem lokalu użytkowego składającego się z pomieszczeń Kawiarni Artystyczna wraz z zapleczem o powierzchni użytkowej 442,60 m² usytuowanych w budynku Powiatowego Centrum Kultury i Sztuki im. Marii Konopnickiej w Ciechanowie przy ul. Strażackiej 5.
2. Lokal, o którym mowa w ust. 1 położony jest na niskim parterze budynku i wyposażony jest w instalacje centralnego ogrzewania, elektryczną, wodno-kanalizacyjną.

§ 2

1. Najemca będzie wykorzystywał lokal w celu prowadzenia działalności gastronomiczno-kulturalnej.
2. Najemca oświadcza, że znane mu są położenie i stan techniczny lokalu, który został opisany w protokole zdawczo-odbiorczym, stanowiącym **załącznik nr 1** do niniejszej umowy.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu z tytułu najmu miesięcznie zł. netto + należny VAT, tj. brutto (słownie).
2. Czynsz najmu, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie przez Najemcę na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury na rachunek Wynajmującego w PBS Ciechanów nr 31 8213 0008 2001 0005 2504 0001.

§ 4

Zmiana wysokości czynszu najmu będzie następowała raz w roku o wskaźnik GUS średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły począwszy od 2013 roku. Informacja o wzroście czynszu będzie przekazywana Najemcy w formie pisemnej bez konieczności zmiany umowy, zgodnie z treścią § 8. Informacja będzie skutkowałą wzrostem czynszu najmu z mocą obowiązującą od 1 stycznia danego roku.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest oprócz czynszu do ponoszenia opłat związanych z użytkowaniem lokalu z tytułu:

- 1) zużycia wody i odprowadzania ścieków na podstawie wskazań podliczników,
- 2) zużycia energii elektrycznej na podstawie wskazań podlicznika,
- 3) opłat za centralne ogrzewanie wynajmowanego lokalu: stałych oraz zmiennych w wysokości wynikającej z zużycia, wyliczonych proporcjonalnie do powierzchni całego obiektu.

2. Opłaty wymienione w ust. 1 będą wnoszone przez Najemcę na podstawie not obciążeniowych wystawianych przez Powiatowe Centrum Kultury i Sztuki im. Marii Konopnickiej w Ciechanowie w terminie 14 dni od ich otrzymania, na rachunek Wynajmującego w PBS Ciechanów nr 31 8213 0008 2001 0005 2504 0001.

3. Najemca zobowiązuje się do zawarcia odrębnej umowy z PUK na wywóz śmieci i nieczystości i regulowania należności we własnym zakresie.

§ 6

1. Najemca zobowiązuje się:

- 1) używać przedmiot najmu na prowadzenie działalności gastronomiczno-kulturalnej z zachowaniem nazwy lokalu „Kawiarnia Artystyczna”,
- 2) dostosować na własny koszt i we własnym zakresie pomieszczenia wynajętego lokalu do potrzeb prowadzonej działalności,
- 3) umożliwić nieodpłatnie Wynajmującemu organizację w sali konsumpcyjnej imprez kulturalnych, w tym biletowanych, co najmniej 5 razy w miesiącu, przy zapewnieniu prawa Najemcy do sprzedaży towarów i usług na organizowanych przez Wynajmującego imprezach.

2. Najemca zobowiązuje się w każdym miesiącu udostępnić Wynajmującemu przedmiot umowy celem spisania wskazań liczników.

3. Najemca zobowiązuje się używać wynajęte pomieszczenia w sposób odpowiadający ich przeznaczeniu, tj. na działalność gastronomiczno-kulturalną przy przestrzeganiu obowiązujących przepisów prawa, w szczególności w zakresie ochrony ppoż., przepisów sanitarno-epidemiologicznych, bhp oraz ochrony mienia.

4. Strony nie przewidują możliwości zmiany przeznaczenia przedmiotu umowy.

§ 7

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego oddać przedmiotu najmu osobom trzecim do używania ani go podnająć.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne szkody w mieniu Najemcy spowodowane przez osoby trzecie lub czynniki, na które Wynajmujący nie ma wpływu.
3. Po zakończeniu okresu najmu Najemca zobowiązuje się zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w drodze protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 8

Remonty i modernizacje.

1. Najemca zobowiązuje się wykonać na własny koszt:
 - 1) dodatkowe drzwi do Kawiarni Artystycznej w miejscu wskazanym na szkicu sytuacyjnym, stanowiącym **załącznik Nr 2** do niniejszej umowy,
 - 2) trzy podliczniki: wody zimnej i ścieków, z których jeden zamontowany będzie w sali konsumpcyjnej, drugi w pomieszczeniach kuchni, trzeci zaś w holu,
 - 3) jeden podlicznik energii elektrycznej, który zamontowany będzie na zapleczu kuchennym.
2. Wynajmujący wyraża zgodę na adaptację i przeprowadzenie prac remontowych przez Najemcę na jego koszt, po wcześniejszym uzgodnieniu zakresu prac.
3. Najemca zobowiązany jest przeprowadzać w czasie trwania umowy na własny koszt niezbędne konserwacje i naprawy dla zachowania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, tj. w tym do:
 - 1) malowania pomieszczeń,
 - 2) wykonywania bieżących napraw i konserwacji urządzeń wewnątrz pomieszczeń,
 - 3) usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych lokalu do pionów zbiorczych,
 - 4) usuwania wszelkich szkód powstałych z jego winy,
 - 5) utrzymania lokalu i jego otoczenia w należyтым stanie sanitarno-porządkowym.
4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo przeprowadzenia okresowych kontroli stanu technicznego wynajętych pomieszczeń przy współudziale przedstawicieli Najemcy.

§ 9

Okres obowiązywania umowy.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony od dniado dnia, tj. na okres 3 lat.
2. Strony dopuszczają możliwość przedłużenia okresu obowiązywania umowy na kolejny okres, na podstawie pisemnego aneksu bądź w odrębnej umowie, po przeprowadzeniu negocjacji w tym względzie.

§ 10

Kaucja gwarancyjna.

1. Najemca, celem zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu niniejszej umowy, wniesie kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu najmu brutto.
2. Kaucja zostanie wniesiona w pieniądzu, najpóźniej w dniu podpisania umowy.
3. Niewykorzystana kaucja podlega zwrotowi w terminie 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 11

Rozwiązanie umowy.

1. Umowa niniejsza ulega rozwiązaniu z upływem okresu, na który została zawarta.
2. Każdej ze stron przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeżeli Najemca:
 - 1) będzie zalegał z czynszem lub opłatami zmiennymi, o których mowa w § 3 i 4 przez kolejne 2 miesiące,
 - 2) wykorzystuje lokal niezgodnie z jego przeznaczeniem,
 - 3) narusza istotne postanowienia umowy, w tym między innymi:
 - a) podnajął lub oddał do bezpłatnego użytkowania lokal lub jego część bez zgody Wynajmującego,
 - b) bez zgody Wynajmującego zmienił przeznaczenie lokalu lub jego części, albo zaprzestał prowadzenia w nim działalności
3. W sytuacji określonej w ust. 2 Najemca zobowiązany jest opuścić lokal i wydać go Wynajmującemu, po upływie terminu wypowiedzenia, w terminie przez niego wskazanym. Najemca do dnia wydania przedmiotu umowy Wynajmującemu zobowiązany jest ponosić wszelkie opłaty i należności z tego tytułu.
4. Wynajmującemu, na zabezpieczenie roszczeń z tytułu niniejszej umowy, przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy, wniesionych do lokalu.

§ 12

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemności pod rygorem nieważności.

§ 13

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 14

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem umowy podlegają rozstrzygnięciu sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.

§ 15

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Załącznik Nr 1- protokół przekazania pomieszczeń,
2. Załącznik Nr 2- szkic pomieszczeń.

.....
NAJEMCA:

.....
WYNAJMUJĄCY:

**Protokół przekazania pomieszczeń
do umowy o najem z dniasporządzony
w dniu.....**

Przekazujący- Powiatowe Centrum Kultury i Sztuki w Ciechanowie reprezentowane przez:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

przekazuje a Najemca:

.....
.....
adres/siedziba.....
.....

reprezentowany przez:

- 1.....
- 2.....
- 3.....

przyjmuje pomieszczenie Kawiarni "Artystyczna" o łącznej powierzchni 442.6 m² usytuowanej na niskim parterze budynku Powiatowego Centrum Kultury i Sztuki im. Marii Konopnickiej w Ciechanowie przy ul. Strażackiej 5, będące przedmiotem najmu na podstawie umowy najmu.....z dnia zawartej pomiędzy Powiatowym Centrum Kultury i Sztuki im. Marii Konopnickiej w Ciechanowie

a.....
.....

z następującym wyposażeniem:

1.Instalacja wodno- kanalizacyjna- ocena stanu urządzeń:

.....
.....
.....

2.Instalacja elektryczna – ocena:

.....
.....

3.Instalacja grzewcza – ocena

.....
.....

4.Inne np.: ściany,sufity,drzwi,zamki,kłucze itp.:

.....
.....

5.Inne urządzenia:wentylacja.

.....

Stan licznika : licznik wody:.....

.....

licznik elektryczny.....

6. Przekazujący przekazuje Najemcy klucze do pomieszczeń:

.....
.....

Uwagi:.....

.....

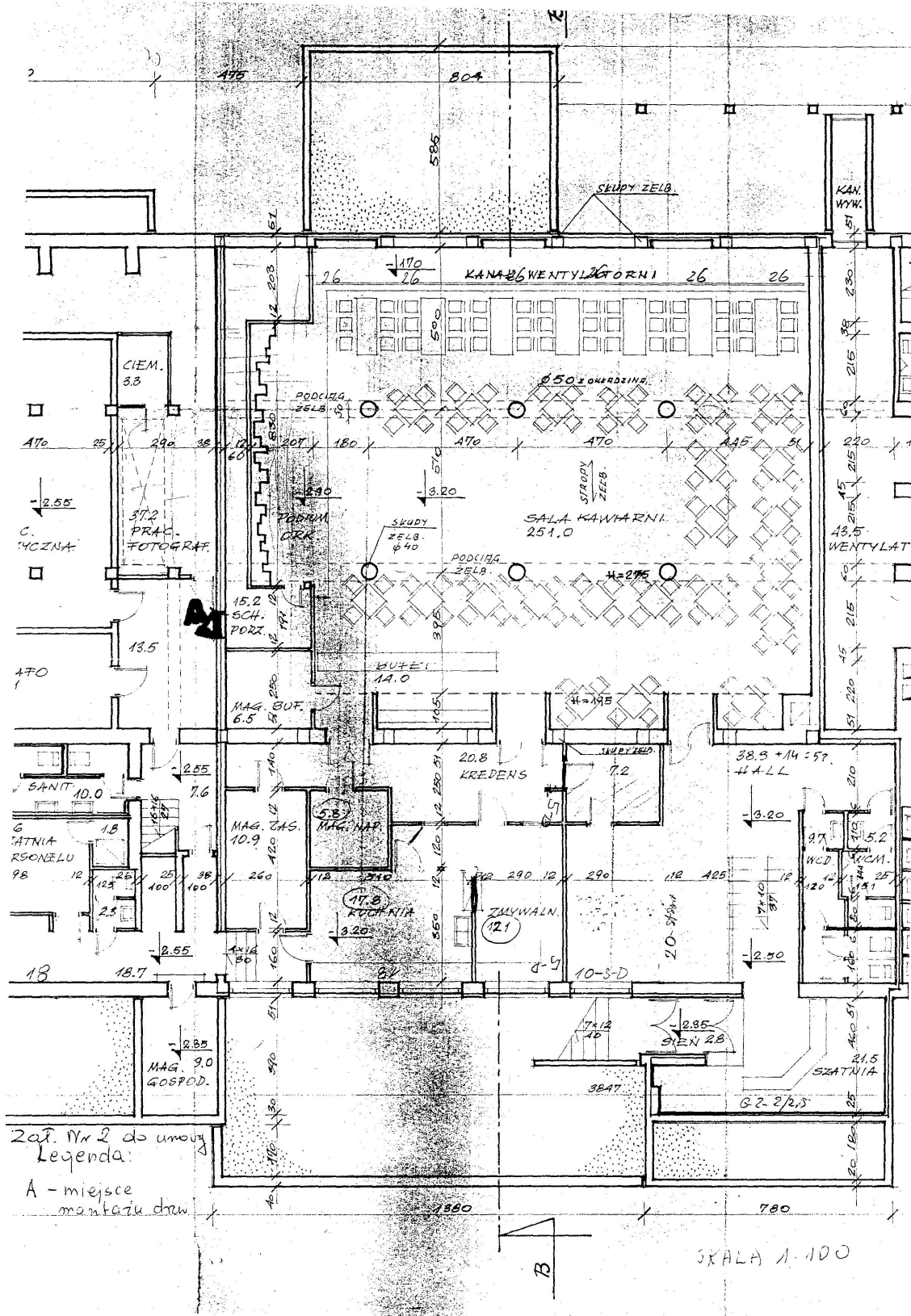
.....

.....

.....
data i podpis Wynajmującego

.....
data podpis Najemcy

Załącznik Nr 2 do umowy najmu



Zař. Nr 2 do umowy
 Legenda:
 A - miejsce
 montażu drzw.

B

SKALA 1:100