

UMOWA NAJMU NR

Zawarta w dniu roku w Wieluniu pomiędzy:

Wieluńskim Domem Kultury w Wieluniu, ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń, wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Gminę Wieluń, posiadającym NIP: 832-10-42-242, Regon: 000281625, reprezentowanym przez Elżbietę Kalińską

zwanym dalej Wynajmującym,

a

.....
.....

zwaną dalej Najemcą,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy

1. Wynajmujący podnajmie Najemcy pomieszczenia w nieruchomości położonej przy ul. Królewskiej 1 w Wieluniu o powierzchni całkowitej 153 m², znajdujące się w budynku należącym do Gminy Wieluń, a oddanym w najem Wynajmującemu.
2. Przedmiot najmu składa się z trzech pomieszczeń oraz kuchni i WC. Plan przedmiotu najmu stanowi **załącznik** do niniejszej umowy.

§ 2

Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że właściciel nieruchomości - Gmina Wieluń, wyraziła zgodę na oddanie części nieruchomości stanowiącej przedmiot niniejszej umowy w podnajem.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne czy administracyjne.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
4. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
5. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu.
6. Najemca oświadcza, że jest i przez cały okres trwania umowy będzie pozostawał w dobrej sytuacji finansowej oraz że na każde żądanie Wynajmującego dostarczy mu wskazane przez Wynajmującego dokumenty potwierdzające dobrą sytuację finansową – w szczególności zaświadczenia o braku zaległości w podatkach lub składkach na ubezpieczenia społeczne.
7. W przypadku uszkodzenia przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do jego naprawy na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości.
8. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za wady przedmiotu Umowy. W przypadku ujawnienia takich wad - Najemca jest zobowiązany zawiadomić Wynajmującego o takich wadach, a w przypadku ich nieusunięcia przez Wynajmującego w terminie nie krótszym niż 30 dni, Najemca uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 3

Czynsz

1. Z tytułu używania Lokalu Najemca zobowiązuje się do uiszczania miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł netto powiększonej o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Niezależnie od czynszu Najemca będzie ponosił bieżące koszty mediów (woda /ciepło/prąd/wywóz odpadów i ścieki).
3. Pomieszczenia będące przedmiotem najmu posiadają zainstalowane liczniki rejestrujące zużycie wody, ciepła i prądu. Wynajmujący będzie refakturował na Najemcę koszty jakie będzie ponosił w związku z opłatami za media. Wynajmujący będzie refakturował koszty jakie poniesie za wywóz odpadów.
4. Wysokość czynszu będzie zwiększana każdorocznie zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, jednak nie mniej niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy.
5. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z realizacji Umowy — w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń Lokalu lub jego wyposażenia ze względu na okoliczności po stronie Najemcy lub osób trzecich Najemca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu przelewem na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez Wynajmującego notcie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu. Najemca ma obowiązek natychmiastowego uzupełnienia Kaucji w każdym przypadku, gdy Wynajmujący dokona potrącenia z Kaucji swoich wierzytelności. Brak uzupełnienia Kaucji mimo wyznaczenia przez Wynajmującego terminu do jej uzupełnienia – powoduje automatyczne rozwiązanie niniejszej Umowy.

§ 4

Płatności

1. Najemca będzie płacił miesięczny czynsz w terminie z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, na wskazany na tej fakturze numer konta.
2. Najemca będzie opłacał należności z tytułu mediów w terminie 7 dni od dnia wysłania faktury obciążającej, której kwota zostanie obliczona zgodnie z § 3 ust. 3 na wskazany na tej fakturze numer konta.
3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru, oraz ich przesyłania w formie elektronicznej, na adres.....

§ 5

Korzystanie z przedmiotu najmu

1. Najemca może korzystać z przedmiotu najmu w celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o niskiej uciążliwości dla otoczenia w godzinach 7.00 -22.00,
2. W szczególności działalność Najemcy nie może:
 - a. być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku.

- b. naruszać dobrych obyczajów, uczuć, w tym religijnych
 - c. nie będzie dotyczyć działalności powszechnie uznawane za niebezpieczną (w tym związaną z materiałami łatwopalnymi, wybuchowymi, itp.)
3. W przypadku naruszenia ciszy nocnej wskazanej powyżej, albo gdy działalność Najemcy, choćby pośrednio, będzie uciążliwa dla otoczenia – Wynajmujący może rozwiązać umowę po wyznaczeniu Najemcy 7 dniowego terminu do usunięcia naruszeń. W przypadku powtarzających się naruszeń – Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym bez wyznaczania dodatkowego terminu.
4. Zabrania się Najemcy umieszczenia lub przechowywania w Przedmiocie Najmu:
- a. Materiałów wybuchowych
 - b. Materiałów łatwopalnych
5. Zabrania się Najemcy umieszczania w witrynie Przedmiotu Najmu – od strony ulicy rzeczy, w tym plakatów lub witraży, o treści lub formie sprzecznej z dobrymi obyczajami lub prawem. Wynajmujący może nakazać Najemcy usunięcie takich rzeczy w terminie nie dłuższym niż 7 dni pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 6

Adaptacje i modernizacje

1. Najemca może dokonać modernizacji lub adaptacji przedmiotu najmu jedynie za wyrażoną na piśmie zgodą Wynajmującego (pod rygorem nieważności) oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów (w przypadku gdy zgoda taka jest wymagana przepisami prawa). Prowadzenie ww. prac odbywa się na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego poniesionych przez Najemcę nakładów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Najemcę obciążają wszelkie koszty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, a w szczególności nie przeniesione wyraźnie na Wynajmującego w niniejszej Umowie koszty wykonywania napraw i konserwacji przedmiotu najmu oraz urządzeń stanowiących jego wyposażenie i związanych z nim na stałe, a także instalacji alarmowej, ppoż. oraz wentylacyjnej i schładzającej. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Lokalu oraz ewentualne jego uszkodzenia lub wady.
3. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wszelkiego rodzaju uszkodzenia lub zniszczenia jakichkolwiek elementów wyposażenia, instalacji lub urządzeń technicznych.
4. Po zakończeniu umowy, Najemca jest obowiązany usunąć wszelkie adaptacje i przywrócić stan poprzedni lokalu, chyba że Wynajmujący na piśmie pod rygorem nieważności wyrazi zgodę na przejście lokalu w aktualnym stanie.
5. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie jest uprawniony do montażu w Przedmiocie Najmu jakichkolwiek rzeczy, urządzeń lub mediów wymagających ingerencji w strukturę Przedmiotu Najmu.



§ 7

Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do oddawania całości lub części przedmiotu najmu w dzierżawę, bezpłatne używanie lub w podnajem, a także upoważniać innych osób do korzystania z lokalu w jakimkolwiek celu.

§ 8

Obowiązanie umowy

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło w terminie wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, w tym protokół wyposażenia przedmiotu najmu stanowi **załącznik** do umowy.
3. Umowę niniejszą zawarto na czas oznaczonylat.

§ 9

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za charakter, rodzaj, ilość i jakość przedmiotów i towarów składowanych w Lokalu wynajmowanym na podstawie niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia przedmiotu najmu wraz z wyposażeniem na własny koszt na sumę ubezpieczenia nie niższą niż 300'000 zł od wszelkich zdarzeń w tym od ryzyka pożaru, zalania, kradzieży z włamaniem, kradzieży, dewastacji
3. Za uszkodzenia lub utratę mienia Najemcy spowodowane zdarzeniami losowymi, działaniami tzw. „sił wyższych” (pożaru, kradzieży, zalania itp.), a także zachowaniem osób trzecich Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności.
4. Najemca jest obowiązany przez cały okres trwania umowy posiadać zawarte ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej obejmujące w szczególności ryzyko uszkodzenia Przedmiotu Najmu, budynku lub lokali sąsiednich na kwotę nie niższą niż 1 000 000,00 zł.

§ 10

Rozwiązanie umowy

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:
 - a. zniszczenia przez osoby trzecie przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, w sposób uniemożliwiający korzystanie z nich,
 - b. korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, w tym do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych lub faktycznych sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo zasadami współżycia społecznego;
 - c. samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu niezgodnie z Umową;
 - d. udostępnienia Lokalu innym podmiotom w jakiegokolwiek formie i na jakiegokolwiek podstawie;
 - e. gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku;
 - f. wykorzystywania przez Najemcę lokalu do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorszenie, wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu najmu lub budynku;
 - g. wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu zawartej między Gminą Wieluń (lub jej następcą prawnym) a Wynajmującym, której przedmiotem jest budynek, w którym znajduje się przedmiot najmu;

- h. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę;
- i. powzięcia przez Wynajmującego informacji o złej sytuacji finansowej Najemcy, w szczególności o stratach z działalności gospodarczej lub złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, rozpoczęcia likwidacji, obniżenia kapitału zakładowego, powzięcia informacji o bezskutecznej egzekucji w stosunku do Najemcy lub osób go reprezentujących, braku złożenia przez Najemcę wyczerpujących wyjaśnień lub harmonogramu spłaty zadłużenia wobec Wynajmującego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, nedoręczenia Wynajmującemu na jego żądanie dokumentów potwierdzających dobrą sytuację finansową Najemcy;
- j. umieszczenie w witrynach lub drzwiach Lokalu reklam, informacji, plakatów, etc. o charakterze pornograficznym, sprzecznych z prawem, propagujących treści polityczne, powodujących publiczne skargi lub zgorszenie, wpływających na obniżenie wartości Lokalu lub innych lokalów w Budyńku, itd.;

§ 11

Zwrot lokalu

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu przedmiot najmu zostanie przekazany Wynajmującemu najpóźniej w dniu zakończenia stosunku najmu na podstawie sporządzonego przez Wynajmującego protokołu zdawczo - odbiorczego.
2. Najemca nieodwołalnie upoważnia Wynajmującego do jednostronnego objęcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy, jeżeli do wydania przedmiotu najmu nie dojdzie w przeciągu jednego tygodnia od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Upoważnienie obejmuje prawo Wynajmującego do opróżnienia przedmiotu najmu oraz do wywozu wszystkich ruchomości na składowisko śmieci na koszt Najemcy. Upoważnienie to nie zwalnia Najemcy z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu.
3. W razie ujawnienia w protokole zdawczo-odbiorczym przejęcia przedmiotu najmu przez Wynajmującego jakichkolwiek uszkodzeń przedmiotu najmu lub jego wyposażenia, Wynajmujący poinformuje Najemcę o wysokości kwoty niezbędnej do ich usunięcia oraz potrąci tę kwotę oraz ewentualne koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w S 3 ust. 5. Jeżeli kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie tych kosztów, Najemca zobowiązany jest pokryć koszty ponad tę kwotę w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
4. Po przekazaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję gwarancyjną o której mowa w S 3 ust. 5 po potrąceniu z niej kosztów, o których mowa powyżej oraz zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych w terminie 3 miesięcy od dnia protokolarnego przekazania Lokalu.

§ 12

Kary umowne

1. Najemca zapłaci karę umowną za:
 - a. opóźnienie w zwrocie lokalu po ustaniu stosunku najmu w wysokości 5% umownego czynszu określonego zgodnie z § 3 ust. 1, zwaloryzowanego zgodnie z § 4 ust. 4 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - b. rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego z przyczyn, o których mowa w § 10 ust. 1 lit. b-f i lit. h-j-6 niniejszej umowy, w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
2. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń przekraczających zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych, niezależnie od naliczonych kar.

§ 13



Postanowienia końcowe

1. Zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie lub odstąpienie od niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń lub przeniesienia praw wynikających z umowy na podmiot trzeci.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy, pozostaje bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. Strony zgodnie postanawiają, iż wykładnia postanowień nieważnych lub bezskutecznych będzie dokonywana w ten sposób, aby zachować ich ważność lub skuteczność przy zachowaniu woli stron z tych postanowień wynikających. W przypadku uznania niektórych postanowień Umowy za nieważne lub bezskuteczne Strony zgodnie postanawiają, iż wszelkie inne postanowienia będą interpretowane w ten sposób, aby zachować w najwyższym możliwym stopniu zamiar stron wynikający z wprowadzenia do umowy nieważnego lub bezskutecznego postanowienia.
4. Wszelkie spory wynikające ze stosunku najmu będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
5. W zakresie nieunormowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, w szczególności przepisy o umowie najmu.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

1. Pełnomocnictwo
2. Plan przedmiotu najmu
3. Protokół zdawczo-odbiorczy
4. Kopia polisy ubezpieczeniowej

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

