

UMOWA NAJMU LOKALU - wzór

Zawarta w dniu 2023r. w Działoszynie pomiędzy:

Użytkownikiem Regionalnym Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie

ul. Zamkowa 22, NIP 5080049211, REGON 100329955

reprezentowanym przez: Renatę Błasiak – p.o. Dyrektor RCRKiT

zwanym w dalszej części umowy „Wynajmującym”

a

.....
.....
NIP....., REGON.....

Zwanym w dalszej części umowy „Najemcą”

§1

1. Przedmiotem umowy najmu są pomieszczenia o łącznej powierzchni 135,43 m² znajdujące się w piwnicach budynku Regionalnego Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie, położonego w Działoszynie przy ul. Zamkowa 22, zwane dalej lokalem.

§2

1. Wynajmujący oświadcza, że wyżej wymieniony obiekt, został mu oddany do używania mocą umowy użyczenia z dnia 25 kwietnia 2007 r. przez Powiat Pajęczański, który jest jego właścicielem.
2. Rada Powiatu Pajęczańskiego wyraziła zgodę na najem pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy w Uchwale Nr 305/XLIX/22 Rady Powiatu Pajęczańskiego z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie wyrażenia zgody na oddanie w najem pomieszczeń zlokalizowanych w piwnicach budynku Regionalnego Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony.

§3

1. Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem 2023r. lokal o którym mowa w §1, o powierzchni 135,43 m² (co stanowi 16% całej powierzchni) w celu prowadzenia działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym.
2. Wykaz wynajmowanych pomieszczeń, zawarty jest w załączniku nr 1 do niniejszej umowy.

3. Wynajmujący nie wyraża zgody na podnajem lokalu osobom trzecim, ani na oddanie go do bezpłatnego używania, w jakimkolwiek celu, w szczególności w celu prowadzenia działalności gospodarczej i działalności o innym charakterze.
4. Wynajmujący nie wyraża zgody na zmianę sposobu użytkowania przedmiotu umowy.

§4

1. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny lokalu i wyposażenia i nie wnosi w tej kwestii żadnych zastrzeżeń.
2. Najemca ponosi materialną odpowiedzialność za przekazany lokal i wyposażenie oraz za wszelkie skutki prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu.
3. Najemca w trakcie trwania niniejszej umowy ponosić będzie wszelkie koszty związane z:
 - a) bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu;
 - b) wykonywaniem wszelkich remontów niezbędnych do utrzymania lokalu w stanie nie pogorszonym oraz funkcjonowania zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa;
 - c) utrzymaniem w należytych stanie sanitarno-higienicznym wszystkich pomieszczeń oddanych w najem.
4. W przypadku konieczności dokonywania przez Najemcę trwałych ulepszeń w wynajmowanym lokalu, bezwzględnie wymagana jest zgoda Wynajmującego na piśmie.
5. Najemca uiszczać będzie na rzecz Wynajmującego wszelkie opłaty eksploatacyjne w tym za pobór wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków oraz pobraną energię cieplną.
6. Koszt zużytej energii elektrycznej wyliczony będzie na podstawie wskazań zainstalowanych urządzeń pomiarowych (podliczników), przy zastosowaniu cen jednostkowych pobieranych mediów, obowiązujących w okresie rozliczeniowym.
7. Koszt ogrzewania wynajmowanych pomieszczeń wyliczony będzie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni, w oparciu o każdorazową fakturę otrzymywaną w tym zakresie przez Regionalne Centrum rozwoju Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie.
8. Najemca zawrze odrębną umowę o wywóz nieczystości stałych i będzie ponosił wszystkie koszty określone w tej umowie oraz odpowiedzialność za utrzymanie czystości wokół pojemników.
9. Najemca będzie się rozliczał z Wynajmującym za zużycie wody kwartalnie począwszy od dnia 2023r. Opłata za zużycie wody zostanie obliczona przez Wynajmującego jako różnica pomiędzy kosztami zużycia wody poniesionymi w danym kwartale rozliczeniowym a kosztami zużycia wody ponoszonymi przez Wynajmującego w poprzednim okresie kwartalnym, w którym przedmiot najmu był wyłączony z użycia.
10. Należny właściwej jednostce samorządu terytorialnego podatek od nieruchomości z tytułu zajmowanej powierzchni ponosić będzie Najemca.

11. Najemca zobowiązuje się do utrzymania w wynajmowanym lokalu ładu i porządku oraz bezwzględnego przestrzegania obowiązujących przepisów sanitarnych i ppoż.

§5

1. Ustala się miesięczny czynsz najmu w wysokości 800 netto + podatek VAT w wysokości wynikającej z obowiązujących przepisów.
2. Najemca będzie dokonywał opłaty czynszu najmu w okresach miesięcznych w terminie do 10-tego każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w niniejszej umowie Najemca będzie dokonywał opłat eksploatacyjnych, związanych z użytkowaniem lokalu. Najemca zobowiązuje się do regulowania ww. opłat w terminach wynikających z przedstawianych Najemcy faktur.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu, Najemca będzie zobowiązany do zapłaty odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.
5. Stawka czynszu będzie corocznie waloryzowana zgodnie ze wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym przez Prezesa GUS, począwszy od dnia 1 stycznia każdego roku kalendarzowego, z wymagalnością od następnego miesiąca. O zmianie wysokości czynszu Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie bez konieczności wypowiedzania umowy oraz zawierania aneksu.
6. Najemca przed protokolarnym przekazaniem lokalu wpłaci na konto bankowe Wynajmującego kaucję w wysokości jednego miesięcznego czynszu najmu brutto określonego w ust. 1.

§ 6

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokona wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości (słownie.....) .) Celem zabezpieczenia zapłaty czynszu, odsetek za opóźnienie lub innych roszczeń Wynajmującego mogących wynikać z niniejszej umowy.
2. Zwrot kaucji nastąpi w terminie 21 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§7

1. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia dostępu do urządzeń wodnych, które znajdują się w jednym z wynajmowanych przez niego pomieszczeń (odczytanie liczników wody i dostęp do kotłowni).

2. Wynajmujący wyraża zgodę na korzystanie przez Najemcę z trzech otwartych pawilonów ogrodowych, znajdujących się na terenie parku Regionalnego Centrum Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania ładu i porządku w obrębie pawilonów i odpowiada za niekulturalne zachowanie klientów.
4. W przypadku organizowania przez Regionalne Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki z/s w Działoszynie imprez plenerowych Wynajmujący ma pierwszeństwo przed Najemcą do korzystania z otwartych pawilonów ogrodowych.
5. Niemca zobowiązuje się do udostępnienia w każdym momencie trwania umowy, lokalu przedstawicielowi Wynajmującego w celu sprawdzenia stanu technicznego lokalu oraz zakresu prowadzonej działalności.

§8

1. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej w godzinach uzgodnionych z Wynajmującym.
2. Działalność gospodarcza prowadzona przez Najemcę nie może kolidować z działalnością podstawową Wynajmującego oraz nie może zakłócić funkcjonowania Regionalnego Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w Działoszynie.
3. W przypadku organizowania przez Regionalne Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w Działoszynie imprez plenerowych zamkniętych, restauracja nie będzie czynna dla osób z zewnątrz, o czym Najemca będzie informowany z 2- tygodniowym wyprzedzeniem.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony / na czas oznaczony (dłuższy niż trzy lata) począwszy od dnia do dnia.....
2. W przypadku zawarcia umowy na czas nieoznaczony każdej ze Stron przysługuje prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. W przypadku obopólnej zgody, okres wypowiedzenia może zostać skrócony do 1 miesiąca, na pisemny wniosek każdej ze stron.

§10

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w następujących przypadkach:
 - a) Używania przedmiotu najmu niezgodnie z przeznaczeniem i umową;
 - b) Stwierdzenia wyraźnego pogorszenia stanu technicznego przedmiotu umowy;
 - c) Nieprzestrzegania przepisów sanitarnych i ppoż, stwierdzonych przez upoważnione instytucje kontrolne;

d) Zalegania z zapłatą czynszu za dwa płatne okresy płatności.

2. W przypadku zaistnienia sytuacji o której mowa w ust. 1, wypowiedzenie umowy musi nastąpić na piśmie.
3. W przypadku upływu okresu najmu lub okresu wypowiedzenia umowy najmu, Najemca zobligowany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do przekazanego, z uwzględnieniem stopnia naturalnego zużycia.
4. Zwrot przedmiotu najmu nastąpi w ciągu 7 dni od zakończenia okresu wypowiedzenia lub obowiązywania umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez Strony.
5. W przypadku nie wykonania powyższego obowiązku Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 200% stawki czynszu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu; dodatkowo Najemca zobowiązany będzie do zapłaty kosztów o których mowa w § 4.
Wynajmujący zastrzega sobie możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w razie, gdy wysokość szkody przekroczy wysokość kary umownej.

§11

1. Rozwiązanie umowy najmu przez każdą ze stron, jak również naturalne ustanie umowy, nie obliguje Wynajmującego do zwrotu nakładów poniesionych w celu ulepszenia wynajmowanego lokalu.
2. Ubezpieczenie przedmiotów znajdujących się w wynajmowanym lokalu, a stanowiących własność Najemcy - obciąża Najemcę.

§12

1. Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej za zgodą obu stron pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego. Sędem właściwym do rozstrzygania sporów powstałych na tle niniejszej umowy będzie Sąd właściwy dla Wynajmującego.

§13

1. Najemca oświadcza, że w zakresie prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, nie będzie dokonywał działań, które są konkurencyjne w stosunku do działań Regionalnego Centrum Rozwoju Kultury i Turystyki w Działoszynie.

§14

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach – jeden dla Najemcy, dwa egzemplarze dla Wynajmującego,

Załączniki :

1. Załącznik nr 1 – wykaz wynajmowanych pomieszczeń.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:


Radca Prawny
mgr Dominika Piłstedlik-Kowalska

ZAŁĄCZNIK NR 1

WYKAZ WYNAJMOWANYCH POMIESZCZEŃ

1. Sala spotkań	31,48 m ²
2. Sala spotkań	39,13 m ²
3. Zaplecze sali spotkań	9,90 m ²
4. Pomieszczenie gospodarcze (wodociąg)	4,23 m ²
5. Zaplecze kuchenne	13,31 m ²
6. Szatnia	2,74 m ²
7. WC	1,95 m ²
8. WC kobiet	3,14 m ²
9. WC mężczyzn	4,50 m ²
10. Komunikacja	8,87 m ²
11. Pomieszczenie gospodarcze	2,23 m ²
12. Pomieszczenie gospodarcze	5,21 m ²
13. Schody	8,74 m ²
Powierzchnia netto:	135,43 m²