

WZORCOWA
UMOWA NAJMU Nr.....
na lokal użytkowy
usytuowany w nieruchomości przy ulicy

zawarta w dniu..... w Żorach, obowiązująca od dnia
pomiędzy:

1.
Miejskim Ośrodkiem Kultury z siedzibą przy ulicy Dolne Przedmieście 1, 44-240 Żory,
w imieniu którego działa Pan/Pani Dyrektor Miejskiego Ośrodka
Kultury, zwanym w dalszej treści umowy „Wynajmującym”, a

2.
z siedzibą w
numer NIP numer REGON
a) zaświadczenie numer z dnia o wpisie do ewidencji
działalności gospodarczej w Urzędzie
lub
b) wpis do KRS pod numerem z dnia
zwanym w dalszej treści umowy „Najemcą”
o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący wynajmuje a Najemca przyjmuje w najem powierzchnię w lokalu użytkowym numer....., położony w Żorach przy ulicy, składający się z pomieszczeń o powierzchni.....m2m2m2m2, łącznie powierzchnia użytkowam2 oraz powierzchni grzewczejm2 ustalonej według protokołu pomiaru lokalu, stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik numer 1) z przeznaczeniem lokalu użytkowego na :
2. Najemca zobowiązuje się do wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
3. Lokal użytkowy wyposażony jest w instalacje: elektryczną, wod.- kan., c.o
4. Najemca przed przejściem lokalu obejrzał przedmiot najmu i nie zgłasza do niego zastrzeżeń – szczegółowy stan techniczny przedmiotu najmu został określony w protokole zdawczo – odbiorczym stanowiącego integralną część niniejszej umowy (załącznik numer 2).
5. W trakcie obowiązywania niniejszej umowy Najemca ponosi odpowiedzialność za zabezpieczenie wyposażenia i innego majątku znajdującego się wewnątrz lokalu, będącego przedmiotem najmu.
6. Wynajmujący zastrzega sobie następujące warunki prowadzenia lokalu:

- godziny otwarcia: 14.00 – 22.00 lub w innych godzinach w uzgodnieniu z Wynajmującym
- działalność kawiarenki nie może kolidować z działalnością galerii wystawienniczej i działalnością „Sceną na Starówce”:
- Najemca winien zapewnić na terenie kawiarenki prasę związaną z charakterem prowadzonej działalności w obiekcie „Sceny Na Starówce” oraz prasą codzienną;
- napoje należy podawać w szkle, a także w naczyniach umożliwiających ich wniesienie na salę;
- na terenie obiektu obowiązuje całkowity zakaz palenia i spożywania alkoholu.

§ 2

1. Najemca zobowiązany jest do uiszczenia należności, składającej się z:
 - 1.1. Czyszu najmu obejmującego ogrzewanie pomieszczeń oraz podgrzanie zimnej wody w wysokościzł/m² xm² tj.zł z doliczeniem 22% podatku VAT w kwocie.....zł. co stanowi razem kwotęzł. miesięcznie.
 - 1.1.1. Czysznok określony w ust. 1.1. podlegać będzie waloryzacji z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszonym w Monitorze Polskim w formie Komunikatu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego 1 raz w roku (wskaźnikiem rocznym za rok poprzedni) - począwszy od miesiąca następnego po ukazaniu się ww. komunikatu.
 - 1.1.2. Po raz pierwszy czynsz o którym mowa w pkt. 1.1. podlega urealnieniu w roku 2010.
 - 1.2. Opłat za dostawę zimnej wody i odprowadzenie ścieków, naliczanej według faktycznego zużycia na podstawie odczytu liczników wody i obowiązujących cen u dostawcy. Opłaty za dostawę zimnej wody i odprowadzanie ścieków zmieniane będą w przypadku zmiany cen przez dostawcę.
 - 1.3. Opłaty za energię elektryczną naliczoną według odczytu podlicznika prądu i cen obowiązujących u dostawcy. Opłata za energię elektryczną zmieniana będzie w przypadku zmiany ceny przez dostawcę.
2. Wynajmujący zobowiązuje się w imieniu Najemcy pokrywać należności określone w § 2 ust. 1 poz. 1.2 i 1.3, a następnie będzie refaktuował ww. kwoty na Najemcę na zasadach ogólnych.
3. Do opłat związanych z przedmiotem umowy naliczany będzie podatek VAT w wysokości wynikającej z przepisów dotyczących niniejszego podatku.
4. Opłaty za czynsz oraz media płatne będą do 30 dnia każdego miesiąca, a w miesiącu lutym do 28 danego miesiąca w kasie MOK lub na konto Miejskiego Ośrodka Kultury w Żorach, Bank Śląski Oddział Żory nr 71 1050 1676 1000 0004 0269 7502 z ustawowymi odsetkami w razie zwłoki w terminie zapłaty na podstawie otrzymanej faktury VAT.
5. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości we własnym zakresie.
6. Najemca, oprócz opłat za lokal, wynikających z § 2 pkt. 1, niniejszej umowy najmu, zobowiązany jest do regulowania podatku od nieruchomości (w oparciu o odrębną decyzję wydaną przez Prezydenta Miasta, który występuje jako organ podatkowy na podstawie przepisów o podatkach i opłatach lokalnych).
7. Zobowiązania z tytułu płatności powstają od chwili przekazania Najemcy lokalu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego o którym mowa w § 1 pkt. 4.
8. Na poczet należnego czynszu Wynajmujący zaliczy wniesione przez Najemcę wadium w kwociezł.
9. Nieterminowe uregulowanie płatności spowoduje naliczenie przez Wynajmującego ustawowych odsetek za każdy dzień zwłoki.

§ 3

1. Strony zawierają umowę na czas oznaczony tj. do:.....
2. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
3. W przypadku wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym Najemca zobowiązany jest opuścić lokal w terminie wskazanym przez Wynajmującego.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku, gdy przedmiot umowy najmu stanie się niezbędny do realizacji jego zadań ustawowych.
5. Strony mają prawo wypowiedzenia umowy najmu z ważnej przyczyny z zachowaniem 3- miesięcznego okresu wypowiedzenia.

§ 4

1. Najemca zobowiązany jest wnieść na rzecz Wynajmującego kaucję zabezpieczającą jego ewentualne należności związane z najmem przedmiotowego lokalu, a powstałe na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez Najemcę.
2. Wysokość kaucji strony określają jako równowartość sumy 1-miesięcznych opłat czynszowych i opłat za media, tj. kwotyzł/ słownie:.....
3. Wpłata kaucji przez Najemcę nastąpi przed podpisaniem umowy najmu.
4. W przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu oraz przekazania przedmiotu najmu Wynajmującemu, kaucja podlega zwrotowi Najemcy, po potrąceniu wszystkich ewentualnych należności Wynajmującego z tytułu najmu przedmiotowego lokalu, w terminie niepóźniejszym niż 30 dni od dnia ustania stosunku najmu.

§ 5

1. Najemca oświadcza, iż na własny koszt i we własnym zakresie, bez prawa zwrotu, przeprowadzi prace adaptacyjne przedmiotu najmu, przystosowując lokal do potrzeb prowadzonej działalności bez zmian w przekazanym przez Wynajmującego wyposażeniu.
2. W czasie trwania najmu przeprowadzanie w zajmowanym lokalu prac remontowych, a w szczególności naruszających konstrukcję lub elewację budynku, wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.
3. Umieszczanie wszelkich reklam i tablic informacyjnych wymaga uzyskania zgody Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym, oraz dokonywania bieżących napraw i remontów związanych ze zwykłym użytkowaniem lokalu.
2. Najemca zobowiązuje się do bezzwłocznego zawiadomienia Wynajmującego o wadach i awariach stwierdzonych w substancji lokalu i do udostępnienia lokalu w celu ich usunięcia. W przeciwnym razie Najemca ponosi odpowiedzialność za szkody i straty wynikłe z tego tytułu.
3. Najemca ma obowiązek przestrzegać obowiązujących przepisów przeciwpożarowych i posiadać w tym zakresie wiadomości udokumentowane właściwym zaświadczeniem.

§ 7

1. W czasie trwania stosunku najmu Wynajmujący nie odpowiada materialnie za wyposażenie lokalu.
2. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszym.
3. Najemcy przysługuje prawo wyboru sposobu wykonania prac remontowych związanych z opróżnieniem lokalu tj. wykonania go we własnym zakresie lub przez Wynajmującego na koszt Najemcy.
4. W przypadku wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym i pozostawienie lokalu w stanie wymagającym remontu Wynajmujący wykona remont sam na koszt Najemcy.
5. Przy opróżnieniu lokalu przez Najemcę Wynajmujący dokona w jego obecności oceny stanu technicznego lokalu. Z dokonanych ustaleń sporządzony zostanie protokół zdawczy służący do ostatecznego rozliczenia.
6. W przypadku dokonania ulepszeń w lokalu w czasie trwania najmu Wynajmujący zastrzega sobie prawo wyboru zatrzymania ulepszenia za zapłatą sumy, odpowiadającej ich wartości lub zażądania przywrócenia stanu pierwotnego.

§ 8

1. Najemca nie może oddać lokalu w całości lub części osobie trzeciej do używania lub w podnajem bez zgody Wynajmującego.
2. W przypadku, gdy Najemca odda całość lub część lokalu osobie trzeciej, Wynajmujący może bez uprzedniego upomnienia, wypowiedzieć umowę najmu, bez zachowania terminów wypowiedzenia. Najemca bez dodatkowych wezwań jest zobowiązany w trybie natychmiastowym wydać Wynajmującemu przedmiot umowy najmu.

§ 9

Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 10

Miejski Ośrodek Kultury jest płatnikiem podatku VAT.

§ 11

W sprawach nie uregulowanych umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 12

Spory mogące wynikać w związku z wykonywaniem przedmiotu umowy strony poddają do rozpatrzenia Sądowi Rejonowemu w Żorach.

§ 13

Umowę sporządzono w 2-ch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Najemca

.....
Wynajmujący