

## **UMOWA NAJMU LOKALU użytkowego**

Zawarta w dniu ..... roku, w Zielonej Górze, pomiędzy:

**Lubuskim Teatrem im. Leona Kruczkowskiego** w Zielonej Górze, Al. Niepodległości 3/5  
Zielona Góra, NIP 929-011-58-15, Regon 000279953,

reprezentowanym przez:

- Roberta Czechowskiego - Dyrektora Naczelnego i Artystycznego Lubuskiego Teatru
- Annę Konaszyk - Główną Księgową

zwanym dalej „**Wynajmującym**”,

**a**

....., zamieszkałym w ....., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą.....nr  
regon.....,NIP.....Regon.....

zwanym dalej „**Najemcą**”.

Strony zawierają umowę następującej treści:

### **§ 1**

#### ***oświadczenia Stron***

1. **Wynajmujący** oświadcza, że:

a) jest we władaniu pomieszczeń użytkowych, położonych w budynku w Zielonej Górze przy Al. Niepodległości 3/5, obejmujących restaurację wraz z kuchnią, pomieszczeniem socjalnym, toaletą oraz dwoma piwnicami znajdującymi się po prawej stronie w ciągu piwnic pod restauracją a wszystko to zwane dalej „lokałem” (wykaz pomieszczeń wchodzących w skład lokalu i ich powierzchnie zawarto w Załączniku nr 1 do umowy),

b) lokal jest wyposażony w następujące instalacje:

-wodno-kanalizacyjną

-elektryczną

-gazową,

-grzewczą,

-telefoniczną

-przeciwpożarową z całodobowym monitorowaniem, i prowadzono w nim działalność gastronomiczną

c) rozporządzanie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,

d) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,

e)nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu przez Wynajmującego niniejszej umowy.

2. **Najemca** oświadcza, że:

a)jest zainteresowany wykorzystaniem lokalu do prowadzenia w nim działalności gastronomicznej ,kulturalnej i artystycznej.

b)po jego stronie nie występują żadne prawne ani faktyczne przeszkody w zawarciu niniejszej umowy.

c)posiada umiejętności, doświadczenie i zasoby finansowe umożliwiające realizację umowy zgodnie z jej przedmiotem i założeniami.

## § 2

### ***przedmiot umowy***

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w lokal, o którym mowa w §1 pkt 1 a) do używania w ten sposób, że w lokalu będzie prowadzona działalność gastronomiczna oraz kulturalna z możliwością wystawiania spektakli i recitali aktorskich, kameralnych koncertów muzycznych, wernisaży a Najemca lokal w tym celu przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu.
2. Najemca, mając na względzie przedmiot umowy będzie współpracował z Wynajmującym w celu osiągnięcia wysokiego poziomu działalności kulturalnej.

## § 3

### ***czynsz***

- 1.Począwszy od pierwszego miesiąca najmu, Najemca będzie płacił, co miesiąc, czynsz w wysokości ..... (..... tysiące) zł plus podatek VAT.
- 2.Czynsze płatne będą na podstawie wystawianych przez Teatr faktur VAT, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego wskazywany w fakturach VAT do 10 -go dnia każdego miesiąca kalendarzowego,
- 3.W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe.
- 4.W celu uniknięcia wątpliwości ustala się, że:
  - a)czynsz za niepełny miesiąc wykonywania umowy wynosi 1/30 (jedna trzydziesta) umówionego czynszu za każdy dzień najmu,
  - b)w czynszu pomieszczona jest zapłata za korzystanie przez Najemcę z lokalu Wynajmującego, bez opłat eksploatacyjnych.
- 5.W przypadku nieopóźnienia lokalu przez Najemcę po wygaśnięciu umowy, Najemca zostanie obciążony opłatą w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.
6. Zmiana stawki czynszu nastąpi z powodu wzrostu wskaźnika inflacji opublikowanego przez GUS w Biuletynie Statystycznym a także zmiany w podatku od nieruchomości, co nie będzie stanowiło zmiany niniejszej umowy.

## § 4

### ***opłaty eksploatacyjne***

1. Najemca we własnym imieniu i na własny rachunek, niezwłocznie po wydaniu Najemcy lokalu, zawrze umowy o świadczenie usług telekomunikacyjnych, dostawę energii elektrycznej, gazu, oraz wywóz nieczystości stałych.
2. Najemca zawrze również we własnym imieniu i na własny rachunek umowę o dostawę wody i odprowadzenie ścieków.
3. Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za ogrzewanie lokalu w wysokości 1/25 (jedna dwudziesta piąta) opłat za ogrzewanie ponoszonych przez Wynajmującego.
4. Opłaty, o których mowa w § 3 ust. 3 i 4, Najemca będzie uiszczał w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.
5. Wynajmujący zobowiązuje się zapewnić Najemcy możliwość wglądu w dokumenty rozliczeniowe, na podstawie których ustalono wysokość opłat należnych od Najemcy.

## § 5

### ***wydanie lokalu***

1. Z czynności wydania lokalu Strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenia i instalacji na dzień wydania. Protokół, po sporządzeniu, będzie stanowił Załącznik nr 2 do umowy.

## § 6

### ***Obowiązki Najemcy***

1. Najemca zobowiązuje się do korzystania z lokalu tylko w umówiony sposób, a nadto powstrzyma się od wszelkich działań zakłócających działalność kulturalną Wynajmującego.
2. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać lokalu osobom trzecim w odpłatne lub bezpłatne używanie lub użytkowanie.
3. Najemca własnym staraniem i na własny koszt uzyska niezbędne uzgodnienia i zezwolenia organów administracji potrzebne w sprawach reklamy zewnętrznej, a reklamę taką może zamieścić po wyrażeniu przez Wynajmującego zgody w formie pisemnej.
4. Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, zobowiązuje się do dokonywania bieżących, drobnych napraw i konserwacji, celem zachowania lokalu w stanie niepogorszonym, a w szczególności do napraw i konserwacji:
  - podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
  - okien i drzwi,
  - instalacji grzewczej, w części położonej w lokalu,
  - instalacji wodno-kanalizacyjnej, w części położonej w lokalu, wraz z tzw. „białym montażem”,

- instalacji gazowej, w części położonej w lokalu,
- instalacji elektrycznej, w części położonej w lokalu, wraz z osprzętem,
- przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
- malowanie i naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
- innych koniecznych remontów,
- odśnieżania i usuwania lodu z wszystkich z powierzchni bezpośrednio umożliwiających dojście do lokalu oraz usuwania śniegu i lodu z dachu znajdującego się nad wynajętym lokalem.
- pozostałych obowiązków wynikających z art. 61 i art. 62 prawa budowlanego.

5. Najemca zobowiązany jest poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.

6. Najemca zobowiązuje się do zachowania czystości w lokalu, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.

7. Najemca obowiązany jest ubezpieczyć przedmiot najmu od ognia i zalania, innych zdarzeń związanych z działaniem siły wyższej oraz działań osób trzecich. Dokument ubezpieczenia Najemca przedstawi Wynajmującemu w ciągu 30 dni od daty zawarcia umowy.

8. Wynajmujący nie odpowiada za szkody wyrządzone ruchomościom Najemcy w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych.

## § 7

### ***kontrola***

1. Wynajmujący ma prawo do kontroli stanu lokalu oraz sposobu wykonywania przez Najemcę umowy najmu, i Najemca jest zobowiązany umożliwić taką kontrolę.

2. Przeprowadzenie kontroli wymaga uprzedzenia Najemcy o jej dacie i godzinie, najpóźniej na trzy dni przed dniem kontroli.

3. Kontrole mogą być prowadzone tylko w dniach i godzinach prowadzenia przez Najemcę działalności gastronomicznej, najczęściej raz w miesiącu i nie mogą trwać dłużej niż trzy godziny.

4. W trakcie kontroli Wynajmujący może żądać od Najemcy dokumentacji potwierdzającej otrzymanie zgód i zezwoleń, o których mowa w § 6 pkt 3 oraz posiadanie Polisy, o której mowa w § 6 pkt 7.

## § 8

### ***obowiązki Wynajmującego, wyłączenie odpowiedzialności***

1. Do obowiązków Wynajmującego należy:

a) zapewnianie ogrzewania lokalu i utrzymywanie sprawnego działania instalacji.

b)udzielanie bez zbędnej zwłoki zgód na zawarcie przez Najemcę umów wymienionych w § 4 ust. 1 i 2, jeżeli zgody takie będą wymagane,

c)umożliwianie dostawcom i klientom Najemcy korzystania z parkingu na tyłach budynku Wynajmującego, przy czym, dostawcom - na czas niezbędny do rozładunku, a klientom, w przypadku organizacji zamkniętych imprez okolicznościowych, jeżeli korzystanie przez nich z parkingu zostało uzgodnione z Wynajmującym.

2.Wynajmujący oświadcza, że wyraża zgodę na parkowanie na parkingu Wynajmującego 2 samochodów Najemcy, za pozostałe miejsca parkingowe Najemca zawrze oddzielną umowę.

3.Wynajmujący nie odpowiada za ewentualne szkody powstałe na parkingu w pojazdach Najemcy i jego klientów, spowodowane przez osoby trzecie lub siłę wyższą.

## § 9

### *nakłady*

1.Wynajmujący wyraża zgodę na dokonanie przez Najemcę nakładów mających na celu przystosowanie lokalu do umówionego wykorzystania, pod warunkiem że nakłady te, w rozumieniu przepisów podatkowych, nie będą miały charakteru inwestycji w obcym środku trwałym.

2.Przed dokonywaniem nakładów innych niż wymienione w ust. 1, Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu projekt tych nakładów i może przystąpić do ich ponoszenia po uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego, obejmującej także akceptację kwoty nakładów.

3.Wszystkie nakłady na lokal Najemca będzie ponosił własnym staraniem i na własny koszt, przed ich poniesieniem przedstawi pisemny kosztorys nakładów, zaś po poniesieniu poinformuje Wynajmującego na piśmie o wartości nakładów i doręczy kopie faktur VAT lub rachunków dotyczących nakładów.

4.Po zakończeniu najmu z upływem okresu na jaki umowa została zawarta, albo okresu, o którym mowa w § 10 ust. 2, Najemca usunie z lokalu nakłady, które można odłączyć bez uszkodzenia lokalu, a inne nakłady pozostawi i nie będzie się domagał od Wynajmującego zwrotu ich wartości.

5.W razie dokonania przez Najemcę jakichkolwiek nakładów, o których mowa w ust. 2, bez zgody Wynajmującego, Najemca po zakończeniu najmu zobowiązany będzie przywrócić lokal do stanu poprzedniego lub, według wyboru Wynajmującego, pozostawić te nakłady bez obowiązku zwrotu ich wartości przez Wynajmującego.

## § 10

### *czas umowy*

1.Umowa zostaje zawarta na okres 3 lat od dnia zawarcia umowy.

2.Po upływie okresu umowy, na który została zawarta, w przypadku wyrażenia przez Najemcę takiej woli, strony mogą zawrzeć ponownie umowę najmu przedmiotowego lokalu na kolejne 3 lata.

## § 11

### ***pierwszeństwo***

1. Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa najmu pomieszczeń piwnicznych znajdujących się pod wynajętym lokalem.
2. Wynajmujący wynajmie Najemcy pomieszczenia, o których mowa w ustępie poprzedzającym w przypadku ustania prawnych i faktycznych przeszkód w ich wynajmie i ustaleniu czynszu najmu pomieszczeń a Najemca wyrazi wolę zawarcia takiej umowy.
3. Najem pomieszczenia o którym mowa w § 11 pkt 1 nastąpi odrębną umową.
4. Umowa na piwnice o których mowa w § 11 pkt 1 zostanie zawarta na okres nie dłuższy niż określony w § 10 ust.1.
5. Wysokość czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz obowiązki Najemcy i Wynajmującego zostaną zawarte na warunkach przedstawionych przez Wynajmującego.

## § 12

### ***ustanie umowy***

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli Najemca:
  - a) będzie zalegał z zapłatą czynszu za jakiegokolwiek okresy płatności a ogólna zaległość równać się będzie sumie czynszu za dwa okresy płatności albo przewyższy tę sumę i nie uiszczy należności wraz z odsetkami w terminie 7 (czternaście) dni od daty wezwania do zapłaty, lub
  - b) naruszy postanowienie § 6 i § 7 umowy, w szczególności dot. zaniechania prowadzenia działalności gastronomicznej bądź kulturalnej, podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego osobom trzecim czy też uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 7 umowy.
  - c) nie będzie prowadzona działalność kulturalna, tzn. nie będą wystawiane spektakle, recitale aktorskie, kameralne koncerty muzyczne, wernisaże.
  - d) bez zgody Wynajmującego naruszy umówiony sposób korzystania z lokalu.
2. Najemca może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli:
  - a) Wynajmujący utraci władanie lokalem,
  - b) zostanie wydany nakaz zaprzestania działalności gastronomicznej w lokalu na skutek uchybienia przez Wynajmującego obowiązkom z § 8 ust. 1 lit. a) lub b).
3. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opróżnić lokal wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcę reprezentującymi, w ciągu 3 (trzech) dni od momentu rozwiązania lub upływu okresu najmu, i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania zgodnego z umową.

## § 13

### *postanowienia końcowe*

1. Wszelkie oświadczenia Stron składane w wykonaniu niniejszej umowy, pod rygorem bezskuteczności winny być dokonywane w formie pisemnej.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
3. Wszelkie spory wynikłe na tle wykonywania niniejszej umowy Strony zobowiązują się w pierwszej kolejności załatwiać ugodowo, a jeżeli nie osiągną porozumienia w terminie 14 (czternaście) dni od daty pisma strony występującej ze sporem, spór rozstrzygnie sąd rzeczowo właściwy w Zielonej Górze.
4. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

**WYNAJMUJĄCY:**

**NAJEMCA:**