

UMOWA NAJMU

Zawarta dnia roku w Zielonej Górze pomiędzy :

1. Lubuskim Teatrem im. L. Kruczkowskiego w Zielonej Górze przy al. Niepodległości nr 3/5, NIP 929-011-58-15, REGON 000279953

reprezentowanym przez:

- Dyrektora Naczelnego i Artystycznego – Roberta Czechowskiego

- Główną Księgową – Annę Konaszyk

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

2.....,

reprezentowanym przez:

-

zwanym dalej „Najemcą”

Strony zawierają umowę następującej treści :

SYTUACJA PRAWNA OBIEKTU

§1

Wynajmujący oświadcza, że jest wieczystym użytkownikiem budynku nr 15a przy ul. Wyspiańskiego w Zielonej Górze, zlokalizowanym na działce nr 297/5 i 297/6 w obrębie nr 18, zwanego Przedmiotem Najmu o łącznej powierzchni 362,70 m² dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Zielonej Górze prowadzi Księgę Wieczystą nr 68 855.

PRZEDMIOT NAJMU

§2

1. Wynajmujący oddaje a Najemca bierze w najem budynek wskazany w §1 o łącznej powierzchni 362,70 m², którego szczegółowy opis wraz z wykazem pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
 - a) Budynek jest wyposażony w następujące instalacje:
 - wodno-kanalizacyjną
 - elektryczną
 - gazową,
 - grzewczą,
 - telefoniczną,
 - hydrantową p. poż.
 - b) rozporządzanie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,
 - c) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,
2. Najemca oświadcza , że zna aktualny stan techniczny budynku i nie wnosi do niego zastrzeżeń.
3. Wynajmujący przekaze Najemcy Przedmiot Najmu na podstawie protokołu przekazania, stanowiącego załącznik nr 2 do umowy.

RODZAJ PROWADZONEJ DZIAŁALNOŚCI

§3

Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na cele

CZYN SZ

§4

1. Czynsz wynosi- zł miesięcznie za najmowany lokal o powierzchni określonej w punkcie 1 §2 mniejszej umowy powiększony każdorazowo o stawkę podatku VAT obowiązującą w dniu wystawiania faktur.
2. Czynsz płatny będzie do 10-go każdego miesiąca kalendarzowego z góry na podstawie wystawianych przez Wynajmującego faktur VAT, z zachowaniem drogi bankowej na rachunek bankowy Lubuskiego Teatru wskazywany w fakturach VAT.
3. W razie zwłoki w uiszczeniu czynszu Wynajmujący może domagać się odsetek w wysokości odsetek ustawowych, liczonych od dnia następnego po dniu wymaganym.
4. Zmiana stawki czynszowej ujętej w ust. 1 §4 może następować :
 - a) z tytułu inflacji - średni wskaźnik inflacji za rok poprzedni
 - b) opublikowany przez GUS w Biuletynie Statystycznym,
 - c) z tytułu zmiany podatku od nieruchomości,
 - d) z przyczyn nieznanych Wynajmującemu w dniu zawarcia umowy, a mający wpływ na koszt utrzymania i eksploatacji obiektu.
5. Zmiana stawek czynszowych może następować nie częściej niż w okresach rocznych z uwzględnieniem okoliczności opisanych w ust. 4§4 Pierwsza waloryzacja nastąpi od dnia 01.01.2012 r.
6. Podwyżka czynszu na podstawie postanowień ust.4 nie będzie przez Strony uznawana za zmianę umowy .
7. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada nr NIP

§5

PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

1. Najemca zobowiązany jest do używania przedmiotu najmu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem określonym w § 3.
2. Najemca zobowiązany jest do terminowego uiszczania czynszu na rzecz Wynajmującego.
3. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umów z dostawcami: a/ wody i odprowadzenia ścieków b/ wywozu odpadów stałych c/ gazu d/ energii elektrycznej e/operatorom telefonii stacjonarnej
4. Najemca zobowiązany jest do :
 - a) wykonania na własny koszt zabezpieczenia przeciwpożarowego i BHP wynikającej z rodzaju prowadzonej działalności
 - b) użytkowania przedmiotu najmu zgodnie z wymogami przepisów BHP i p.poż.
 - c) utrzymania czystości, ładu, porządku i zapewnienia bezpieczeństwa w pomieszczeniach i na terenie przyległym oddanym w użytkowanie, a także dokonywania dezynsekcji i deratyzacji.
5. Najemca nie może podnajmować lub w inny sposób udostępniać przedmiot najmu osobom trzecim.
6. W przypadku niewykonania przez Najemcę swych obowiązków wynikających z umowy,

a szczególności §5 po uprzednim bezskutecznym wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego do wykonania tych obowiązków, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczenia i obciążenia Najemcy karą umowną w wysokości, 0,5 % czynszu miesięcznego za każdy dzień niewykonania przez Najemcę swych obowiązków wynikających z umowy.

POSTANOWIENIA DODATKOWE

§6

1. 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.
2. Najemca, własnym staraniem i na własny koszt, zobowiązuje się do dokonywania aranżacji, napraw, konserwacji i remontów, a w szczególności do napraw i konserwacji:
 - a) podłóg, posadzek i wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych i szklanych,
 - b) okien i drzwi,
 - c) instalacji grzewczej, w części położonej w lokalu,
 - d) instalacji wodno-kanalizacyjnej, w części położonej w lokalu, wraz z tzw. „białym montażem”,
 - e) instalacji gazowej, w części położonej w lokalu,
 - f) instalacji elektrycznej, w części położonej w lokalu, wraz z osprzętem,
 - g) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych, aż do pionów zbiorczych i niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - h) malowanie i naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, malowanie urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu zabezpieczenia przed korozją,
 - i) innych koniecznych remontów,
 - j) odśnieżania i usuwania lodu z wszystkich z powierzchni bezpośrednio umożliwiających dojście do budynku oraz usuwania śniegu i lodu z dachu znajdującego się nad wynajętym lokalem.
 - k) pozostałych obowiązków wynikających z art. 61 i art. 62 prawa budowlanego.
3. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonywać zmian konstrukcyjno - budowlanych w przedmiocie najmu. Zobowiązany jest uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego na przeprowadzenie remontów, ulepszeń, oraz zmiany układu funkcjonalnego w trakcie użytkowania przedmiotu najmu.
4. Najemca zobowiązany jest ponadto każdorazowo pisemnie poinformować Wynajmującego niezwłocznie o konieczności przeprowadzenia napraw i innych czynności, które zgodnie z obowiązującymi przepisami obciążają Wynajmującego.
5. 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.
6. Wynajmujący nie odpowiada wobec Najemcy i osób trzecich za szkody wyrządzone w budynku oraz ruchomościom wniesionym do przedmiotowej nieruchomości powstałe w wyniku zalania, ognia, włamania i innych zdarzeń losowych,
7. Po ustaniu stosunku najmu, Najemca zobowiązuje się oddać użytkowany obiekt w stanie nie pogorszonym i zdatnym do użytku z uwzględnieniem dokonanych adaptacji i normalnego zużycia wynikającego z prawidłowej eksploatacji. Wynajmujący zatrzymuje bez zapłaty ewentualne ulepszenia, a Najemca nie jest zobowiązany do przywrócenia stanu pierwotnego.

CZAS UMOWY I WYPOWIEDZENIE

§7

1. Umowa zawarta zostaje na czas określony odroku do dnia roku.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym w przypadku:
 - a) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu przez trzy okresy płatności,
 - b) prowadzenia przez Najemcę działalności sprzecznej z przeznaczeniem określonym w §3 umowy,
 - c) dewastowania przez Najemcę przedmiotu najmu , po uprzednim pisemnym wezwaniu Najemcy do zaprzestania dewastacji i wyznaczeniu terminu usunięcia nieprawidłowości, po bezskutecznym upływie tego terminu,
 - d) naruszenia przez Najemcę postanowień §5 i § 6 niniejszej umowy.

ZWROT PRZEDMIOTU NAJMU

§8

1. Najemca zobowiązany jest na koniec okresu najmu do zwrotu Wynajmującemu przedmiotu najmu w ciągu trzech dni od dnia wygaśnięcia umowy. Przekazanie lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo- odbiorczego.
2. Gdyby po rozwiązaniu umowy Najemca nie wydał Wynajmującemu przedmiotu najmu, zapłaci on Wynajmującemu odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200 % miesięcznego czynszu.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§9

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego.
3. W przypadku sporów wynikających z niniejszej umowy strony dołożą wszelkich starań, aby spory te rozwiązać polubownie. W pozostałych przypadkach orzeka Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
4. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach , z czego dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: