

## UMOWA NAJMU

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

....., 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 .....

## **CZYNSZ**

### §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 .....

## **PRAWA I OBOWIĄZKI NAJEMCY**

### **§5**

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/operatorem 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 niepogorszonym 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 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.
3. 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:**