

Nr sprawy: DA/1/N/2016

PROJEKT UMOWY
UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO Nr.../.....

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

- 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, o łącznej powierzchni 246,54 m² obejmujących restaurację wraz z kuchnią, pomieszczeniem socjalnym, toaletą oraz dwoma pomieszczeniami magazynowymi znajdującymi się w piwnicy 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- centralnego ogrzewania
 - telefoniczną
 - przeciwpożarową z całodobowym monitorowaniem, w nim działalność gastronomiczną
- c) w lokalu była prowadzona działalność gastronomiczna
- d) budynek Teatru jest objęty usługą ochrony fizycznej osób i mienia oraz obserwacją systemu monitoringu wizyjnego w systemie całodobowym,
- e) rozporządzanie lokalem nie jest ograniczone prawami osób trzecich,

- f) lokal nie jest obciążony ograniczonymi prawami rzeczowymi, nie stanowi przedmiotu postępowań egzekucyjnych ani innych postępowań zmierzających do zaspokojenia osób trzecich,
- g) 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 lokal, o którym mowa w §1 pkt 1 a) do używania w ten sposób, że w lokalu będzie prowadzona działalność gastronomiczna oraz kulturalna i artystyczna (z możliwością wystawiania spektakli i recitali aktorskich, kameralnych koncertów muzycznych, wernisaży), a Najemca lokal w tym celu przyjmuje w zamian za zapłatę umówionego czynszu i opłat eksploatacyjnych.
2. Najemca, mając na względzie przedmiot Umowy będzie go wykonywał z uwzględnieniem i poszanowaniem dobrosąsiedzkich stosunków właścicielami przyległych nieruchomości.

§ 3

Czynsz

1. Strony ustalają, iż Najemca począwszy od pierwszego miesiąca najmu, będzie płacił, co miesiąc, czynsz najmu lokalu w wysokości (słownie:.....) zł netto plus podatek VAT 23%zł (słownie:) zł: łącznie:zł brutto (słownie:.....) zł.
2. Czynsz płatny będzie 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 wyszczególnionych w § 4.
5. 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.

6. W przypadku nie opróżnienia lokalu przez Najemcę po wygaśnięciu Umowy, Najemca zostanie obciążony opłatą w wysokości 200 % dotychczasowego czynszu.
7. Najemca nie będzie żądał od wynajmującego, ani w trakcie trwania niniejszej Umowy, ani po jej zakończeniu, zwrotu kosztów remontów i nakładów poniesionych na lokal, pozostawiając je po zakończeniu umowy w lokalu w stanie nienaruszonym z uwzględnieniem zużycia.

§ 4

Oplaty 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 będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za ogrzewanie lokalu w wysokości 1/25 (jedna dwudziesta piąta) opłat za ogrzewanie ponoszonych przez Wynajmującego.
3. Najemca będzie obciążany przez Wynajmującego opłatami za zużycie wody oraz odprowadzanie ścieków wg ilości w m³ na podstawie wskazań wodomierza.
4. Opłaty, o których mowa w § 4 ust. 2 i 3, Najemca będzie uiszczał w terminie 7 dni od daty wystawienia przez Wynajmującego faktury VAT płatne przelewem na wskazany w fakturze rachunek bankowy.
5. Najemca będzie ponosił 100 % opłaty z tytułu korzystania z gruntu nieruchomości sąsiadującej za korzystanie z dojścia do lokalu użytkowego, w przypadku wystąpienia takiej opłaty ze strony właściciela – Wspólnoty Mieszkaniowej.
6. 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 sporządzają protokół zdawczo-odbiorczy opisujący stan techniczny lokalu, jego wyposażenie i stan instalacji na dzień wydania i odbioru. 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 statutową Wynajmującego oraz godzących w dobrosąsiedzkie stosunki z właścicielami przyległych nieruchomości.
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 oraz właścicieli nieruchomości sąsiadujących, potrzebne w sprawach reklamy

zewnętrznej, a reklamę taką może zamieścić po wyrażeniu pisemnej zgody przez Wynajmującego oraz właścicieli nieruchomości sąsiadujących.

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 wraz z osprzętem, w zakresie materiałów eksploatacyjnych w części położonej w lokalu,
 - 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 bieżących remontów,
 - odśnieżania i usuwania lodu ze wszystkich powierzchni umożliwiające bezpośrednie 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. Najemca zobowiązuje się również do utrzymania bieżącej czystości i przestrzegania przepisów bhp i ppoż. w tzw. częściach wspólnych nieruchomości, które użytkuje: w szczególności korytarza Wynajmującego prowadzącego do wejścia bocznego i wejścia tylnego budynku technicznego, piwnicy, schodów zewnętrznych i pojemnika na nieczystości.
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 grzewczej.
 - b) udzielanie bez zbędnej zwłoki zgód na zawarcie przez Najemcę umów wymienionych w § 4 ust. 1, 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 z kosztorysem 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 czas oznaczony 3 lat od dniaroku do dniaroku.
2. Po upływie okresu umowy, na który została zawarta, w przypadku wyrażenia przez Najemcę takiej woli na piśmie w terminie na trzy miesiące przed jej końcem, Strony mogą zawrzeć ponownie Umowę najmu przedmiotowego lokalu na kolejne 3 lata.
3. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 Kodeksu cywilnego

§ 11

Pierwszeństwo

1. Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa najmu pomieszczeń piwnicznych znajdujących się pod wynajętym lokalem.
2. Najem pomieszczeń o których mowa w § 11 ust.1 może nastąpić na podstawie odrębnej umowy.

§ 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, a Najemca nie uiści należności wraz z odsetkami w terminie 7 (siedmiu) dni od daty wezwania do zapłaty,
 - b) naruszy postanowienie § 6 i § 7 umowy, w szczególności dotyczące zaniechania prowadzenia działalności gastronomicznej, bądź utrudniania prowadzenia działalności statutowej Wynajmującego lub godzących w dobrosąsiedzkie stosunki z właścicielami nieruchomości przyległych, podnajmowania lokalu bez zgody Wynajmującego osobom trzecim czy też uniemożliwienia kontroli, o której mowa w § 7 umowy, bądź też zaniechania utrzymywania lokalu i części wspólnych w czystości i przestrzegania przepisów bhp i ppoż., o których mowa w § 6 ust. 6,
 - c) nie będzie prowadził działalność kulturalnej i artystycznej,
 - 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).

3. Po rozwiązaniu umowy lub upływie okresu najmu Najemca będzie zobowiązany opróżnić lokal wraz z rzeczami, prawami oraz osobami Najemcę reprezentującymi, w ciągu 14 (czternastu) dni od momentu rozwiązania lub upływu okresu najmu, i przekazać go Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem zużycia wynikającego z korzystania z Umowy.

§ 13

Doręczenia

1. Wszelkie pisma doręczane będą na adres:

1) Wynajmujący – Lubuski Teatr im. L. Kruczkowskiego

al. Niepodległości 3/5, 65-048 Zielona Góra

2) Najemca-

.....
.....

w lokalu NAJEMCY lub jego upoważnionemu Pracownikowi.

2. Strony są zobowiązane do wzajemnego powiadamiania się na piśmie o każdej zmianie adresu. Powiadomienie jest skuteczne od chwili jego doręczenia stronie, do której jest zaadresowane. Niedopełnienie powyższego obowiązku powoduje, że pismo wysłane pod adres określony w ust. 1 uznaje się za doręczone prawidłowo.
3. Pismo przesłane stronie na adres, określony w ust. 1 awizowane dwukrotnie, uznaje się za doręczone prawidłowo.

§ 14

Kaucja

1. Najemca wpłaci na konto Wynajmującego.....kaucję w kwociezł
(słownie złotych.....) stanowiącej trzykrotność czynszu miesięcznego brutto, do dnia podpisania umowy.

W przypadku zmiany stawki czynszu Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości aktualnego trzymiesięcznego czynszu brutto i dostarczenia Wynajmującemu dowodu wpłaty w terminie do dnia wejścia w życie nowej stawki czynszu.

2. Kaucja przeznaczona jest na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez Najemcę szkód w przedmiocie najmu, pogorszenia stanu lokalu i wyposażenia, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez Najemcę zobowiązań umownych.
3. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji należności, o których mowa w ust. 2.



4. W przypadku wykorzystania przez Wynajmującego części lub całości kaucji na cele wymienione w ust.2 Najemca zobowiązuje się uzupełnić kaucję do aktualnej wysokości określonej w ust. 1 w terminie 14 dni od daty otrzymania pisemnego wezwania pod rygorem wypowiedzenia Umowy najmu.
5. W czasie trwania Umowy najmu, Najemca nie może żądać pokrycia swoich zobowiązań z wpłaconej kaucji.
6. Kaucja podlega oprocentowaniu w wysokości naliczonej przez bank dla rachunku terminowego, na którym Wynajmujący zdeponuje kaucję za okres przechowywania kaucji na rachunku bankowym należącym do Wynajmującego.
7. W przypadku, gdy Wynajmujący nie ma w stosunku do Najemcy żadnych roszczeń w dacie zwrotu lokalu, kaucja wraz z odsetkami wymieniona w ust. 6 podlega zwrotowi w terminie 14 dni od daty zwrotu lokalu lub od daty stwierdzenia protokołem braku podstaw do takich roszczeń, po potrąceniu kosztów prowadzenia rachunku oraz opłaty za przelew kaucji.
8. W przypadku niezapłacenia przez Najemcę należności z tytułu ewentualnych kosztów remontu jego obciążających oraz z tytułu zwłoki w zapłacie czynszu, odszkodowania i opłat za świadczenia dodatkowe Wynajmującemu przysługuje prawo zastawu na rzeczach Najemcy wniesionych przez Najemcę do lokalu.

§ 15

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.
5. Umowa została sporządzona w trzech jednobrzmiących egzemplarzach w tym dwa egzemplarze dla Wynajmującego i jeden egzemplarz dla Najemcy.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: