

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (Projekt)

zawarta w Augustowie w dniur. pomiędzy następującymi stronami:

Augustowskimi Placówkami Kultury, Rynek Zygmunta Augusta 9, 16-300 Augustów
NIP: 846-10-24-451,

reprezentowanymi przez Dyrektor – Annę Bożenę Jastrzębską

zwanym w dalszej treści umowy **Wynajmującym**,

a

.....
REGON

NIP

Reprezentowanym przez:

.....
zwanym w dalszej treści umowy **Najemcą**

Umowa zawarta została w wyniku konkursu

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest władającym budynkiem o łącznej powierzchni netto: 953,01 m², na działce o numerze geodezyjnym 3462/1 położonym w Augustowie, przy Ryнку Zygmunta Augusta 9 oraz przylegającą do niej działką niezabudowaną o numerze geodezyjnym 5016 („Nieruchomość”), na terenie której znajduje się Przedmiot umowy najmu określony w § 2.
2. Przedmiot umowy najmu nie jest obciążony roszczeniami osób trzecich i znajduje się w posiadaniu Wynajmującego. W stosunku do Przedmiotu najmu nie toczy się żadne postępowanie sądowe ani egzekucyjne.

§ 2

1. Wynajmujący wynajmuje Najemcy, a Najemca bierze w najem pomieszczenia znajdujące się w budynku na parterze o powierzchni 11 m² na cele prowadzenia kawiarni, dwóch toalet, współdzielonej z Wynajmującym Sali Małej Galerii APK (powierzchnia 86 m²) oraz powierzchnię 18 m² na dziedzińcu MDK w celu prowadzenia ogródka letniego (zwanymi dalej „Przedmiotem najmu”). W ramach prowadzenia kawiarni Najemca zobowiązuje się prowadzić sprzedaż artykułów spożywczych konfekcjonowanych, wyrobów cukierniczych zimnych i gorących, napojów zimnych i gorących itp.
2. Przedmiot najmu zostanie przekazany Najemcy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym zostanie stwierdzony także jego stan. Przedmiotowy protokół zdawczo-odbiorczy stanowić będzie **załącznik nr 1** do niniejszej umowy i będzie jej integralną częścią. Przekazanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem technicznym Lokalu oraz że akceptuje jego stan i z tytułu ewentualnych jego wad nie będzie występował wobec Wynajmującego z żadnymi roszczeniami, w tym z żądaniem obniżenia wysokości czynszu.
3. Najemca na własny koszt dostosuje Przedmiot najmu do potrzeb działalności, o której mowa w § 2 ust. 1 oraz wyposaży Lokal w potrzebne do prowadzenia planowanej działalności urządzenia. Jednocześnie Najemca nie jest uprawniony do dochodzenia od Wynajmującego zwrotu dokonanych nakładów na Przedmiot najmu niezależnie od ich charakteru, czasu ich dokonania oraz sposobu rozwiązania niniejszej Umowy.

4. Wszelkie ulepszenia i zmiany Przedmiotu umowy, o których mowa w ust. 3 wymagają pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 3

1. Najemca będzie używał Przedmiotu najmu wyłącznie do celów prowadzenia kawiarni.
2. Najemcę obowiązuje zakaz sprzedaży wyrobów alkoholowych i tytoniowych.
3. Najemca nie może oddać Przedmiotu najmu osobom trzecim na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego lub faktycznego.
4. Najemca ma obowiązek użytkowania Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w niniejszej Umowie.
5. Wszelkie czynności Najemcy w trakcie realizacji umowy, w tym na etapie adaptacji Przedmiotu najmu, nie mogą w jakikolwiek sposób ograniczać wykonywania zadań przez Wynajmującego.
6. Najemca zobowiązuje się do poddania się okresowym kontrolom Wynajmującego.

§ 4

Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia.....do dnia.....

§ 5

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku naruszenia postanowień niniejszej umowy przez Najemcę, a w szczególności gdy:
 - a) Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot najmu w celu nieprzewidzianym w umowie,
 - b) Najemca będzie narażał Przedmiot najmu na dewastację lub inne obniżenie wartości,
 - c) Najemca będzie dokonywał jakichkolwiek zmian, przeróbek lub ulepszeń w Przedmiocie najmu lub na ścianach zewnętrznych budynku bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - d) Najemca opóźni się z zapłatą czynszu co najmniej za jeden pełny okres płatności i pomimo udzielenia mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu i uprzedzenia Najemcy o zamiarze rozwiązania umowy, nie dokona zapłaty zaległości,
 - e) Najemca będzie oddawał Przedmiot najmu w podnajem, dzierżawę, płatne lub nieodpłatne używanie na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego lub faktycznego,
 - f) Najemca będzie rażąco naruszał postanowienia wynikające z niniejszej Umowy.
2. W przypadku rozwiązania przez Wynajmującego umowy w trybie przewidzianym w ust. 1 niniejszego paragrafu Najemca jest zobowiązany zapłacić Wynajmującemu w dniu rozwiązania umowy – obok bieżących i zaległych należności czynszowych i innych opłat wynikających z umowy najmu – karę umowną w wysokości 2 000 zł.

§ 6

1. Najemca będzie płacił Wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocienetto najmu powiększony o należny podatek od towarów i usług VAT w kwocie, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami. Łączna miesięczna kwota czynszu brutto wynosi zł brutto.
2. W kwocie czynszu, określonej w ust.1, Strony uwzględniły należności z tytułu

- ogrzewania pomieszczeń.
3. Ponadto Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięcznie należność z tytułu:
 - a) zużycia energii elektrycznej: w oparciu o wskazanie podlicznika i obowiązujących cen dostawcy,
 - b) zużycia wody (zimna, ciepła, ścieki): ryczałtowo za 5m³ zgodnie z obowiązującymi cenami dostawcy,
 4. Zmiana cen dostarczanych mediów będzie następować po zmianie cennika dostawcy, będzie ona miała charakter automatyczny i nie będzie uważana za zmianę umowy.
 5. Wysokość czynszu podlega waloryzacji o roczny wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług, ogłaszany przez Prezesa GUS. Waloryzacja będzie następować raz w roku po podpisaniu aneksu do umowy.
 6. Najemca wpłaci w dniu zawarcia niniejszej Umowy do kasy Wynajmującego lub na jego konto (.....) kwotę 2 000,00 złotych jako zabezpieczenie należności przypadających Wynajmującemu od Najemcy.
 7. Kwota zabezpieczenia, o której mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu, zostanie zwrócona Najemcy w nominalnej wysokości po zakończeniu niniejszej umowy, chyba że Wynajmujący zaliczy ją na zaspokojenie swych roszczeń wobec Najemcy.

§ 7

1. Czynsz najmu będzie płatny z góry do 15 dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT. Wszelkie pozostałe opłaty wymienione w niniejszej umowie będą płatne miesięcznie, do 20 dnia miesiąca następującego po okresie, którego dotyczą na podstawie wystawionych faktur VAT.
2. Płatności będą dokonywane na konto Wynajmującego:.....
3. Za dzień dokonania płatności uznaje się dzień wpływu środków na rachunek Wynajmującego. Nieterminowe regulowanie należności spowoduje naliczanie odsetek w wysokości określonej w ustawie z dnia 28.03.2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

§ 8

1. Najemca ma obowiązek w szczególności:
 - a) dbać o Przedmiot najmu i chronić go przed zniszczeniem, uszkodzeniem, utratą wartości,
 - b) utrzymywać ład i porządek w obrębie Przedmiotu najmu oraz na terenie zewnętrznym przylegającym do niego,
 - c) przechowywać wszelkie swoje rzeczy wyłącznie wewnątrz Przedmiotu najmu, bez wystawiania ich na zewnątrz (nie dotyczy wyposażenia ogródka letniego w okresie wiosna – jesień),
 - d) dokonywać na swój koszt i ryzyko konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych oraz ponoszenia wydatków związanych ze zwykłym użytkowaniem i eksploatacją Przedmiotu najmu,
 - e) używać Przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i treścią niniejszej umowy,
 - f) uiszczać terminowo czynsz i inne opłaty wynikające z umowy.
2. W razie niedokonywania przez Najemcę konserwacji bieżącej i napraw konserwacyjnych Wynajmujący będzie miał prawo ich wykonania na koszt Najemcy.

§ 9

1. Wynajmujący nie ma obowiązku sprawowania pieczy lub jakiegokolwiek dozoru nad Przedmiotem najmu oddanym w najem. Wynajmujący nie ponosi w szczególności odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy w związku np. z kradzieżą, zalaniem czy zniszczeniem, itp. Najemca zobowiązany jest ubezpieczyć Przedmiot

najmu i rzeczy wniesione do niego oraz zabezpieczyć je przed zniszczeniem.

2. Ponadto Najemca zobowiązany jest posiadać od dnia rozpoczęcia prowadzenia działalności w Lokalu zawartą umowę ubezpieczenia OC prowadzonej działalności zgodnie i w zakresie wymaganym powszechnie obowiązującymi przepisami prawa. Najemca zobowiązany jest przedstawić Wynajmującemu, w dniu podpisania umowy, kopię polisy lub innego dokumentu ubezpieczenia.

§ 10

1. Najemca odpowiada za wszelkie szkody powstałe w Przedmiocie najmu.
2. Za działania i zaniechania swoich pracowników, zleceniobiorców, osób wykonujących dzieło, kontrahentów, członków rodziny lub osób najbliższych, a także wszystkich innych osób przebywających na terenie Wynajmującego w związku z prowadzeniem działalności Najemcy – Najemca ponosi pełną odpowiedzialność jak za własne czyny i zaniechania.
3. Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontrolowania sposobu wykorzystania Przedmiotu najmu przez Najemcę w każdym czasie w sposób przez siebie ustalony.

§ 11

1. Najemca zwróci Wynajmującemu Przedmiot najmu najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu umowy. W razie rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym Najemca opuści Lokal najpóźniej w dniu rozwiązania umowy. Dokładną godzinę przekazania Przedmiotu najmu uzgodni z Wynajmującym.
2. Zwrot Przedmiotu najmu dokonany zostanie protokolarnie. Jeżeli Najemca będzie uchylał się od sporządzenia protokołu lub formalnego przekazania Przedmiotu najmu, to Wynajmujący ma prawo przejąć opuszczony Przedmiot najmu w swoje władanie, sporządzając jednocześnie protokół bez udziału Najemcy.
3. Najemca zwróci Przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu zawartego w protokole zdawczo-odbiorczym przy przekazaniu lokalu w dniu przejęcia przez Najemcę. Strony postanawiają, iż wszelkie nakłady poczynione przez Najemcę stają się własnością Wynajmującego, niezależnie od ich rodzaju i charakteru, a Wynajmujący nie będzie zobowiązany do ich zwrotu lub zwrotu ich wartości Najemcy, niezależnie od sposobu i terminu rozwiązania niniejszej umowy.

§ 12

W przypadku, gdy Najemca opóźni się w zwrocie Lokalu po zakończeniu najmu, będzie zobowiązany zapłacić Wynajmującemu – oprócz czynszu, jak za okres trwania umowy – dodatkowo karę umowną w wysokości 1 000,00 zł za pierwszy rozpoczęty tydzień opóźnienia.

§ 13

Najemca ma obowiązek informować Wynajmującego o każdej zmianie adresu siedziby lub adresu do doręczeń w okresie trwania umowy.

§ 14

1. Strony uzgadniają, iż wszelkie oświadczenia woli i informacje będą kierowane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, poprzez dostarczenie osobiście za potwierdzeniem odbioru lub listem poleconym na adres wskazany przez Najemcę.
2. W przypadku, gdy doręczenia dokonane przez Poczta na adres wskazany przez drugą stronę okażą się bezskuteczne – doręczenie takie będzie uważane za skutecznie

dokonane w dniu, w którym strona, do której była kierowana przesyłka mogła się z nią zapoznać. W tym też dniu oświadczenia woli Wynajmującego wobec Najemcy uważać się będzie za złożone.

§ 15

1. Zapłata kar umownych nie wyłącza możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania przewyższającego wysokość kar umownych.
2. Zmiana umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. W sprawach nieuregulowanych mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
4. Właściwy do rozstrzygnięcia sporów jest sąd siedziby Wynajmującego.
5. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

Protokół przekazania lokalu

Pomieszczenie usytuowane na I piętrze budynku B w Samodzielnym Publicznym Zakładzie Opieki Zdrowotnej MSWiA z Warmińsko- Mazurskim Centrum Onkologii w Olsztynie, al. Wojska Polskiego 37.

Spisany dniaw SP ZOZ MSWiA z WMCO w Olsztynie w sprawie przekazania dla

lokalu kawiarni o powierzchni 56,6m².

Podstawa przekazania: Umowa najmu nr /SEI/2018 z dnia

Wynajmujący:

Najemca:

1.

1.

I. Stan techniczny lokalu (ściany, sufit, podłoga, stolarka drzwiowa i okienna, itp.):
.....
.....
.....
.....
.....
.....

II. Wyposażenie lokalu (oświetlenie, armatura, itp.):
.....
.....
.....

III. Stwierdzone usterki:
.....
.....
.....

IV. Uwagi stron:
.....
.....
.....

Podpis Wynajmującego:

Podpis Najemcy:

1.

1.