

**WZÓR UMOWY NAJMU  
LOKALU UŻYTKOWEGO NR .....**

Zawarta w dniu ..... 2015 r. w Jeleniej Górze  
pomiędzy

***Jeleniogórskim Centrum Kultury***

z siedzibą w Jeleniej Górze (58-500), ul. 1 Maja 60

reprezentowanym przez:

1. Jarosława Gromadzkiego – Dyrektora

przy kontrasygnacie

2. Małgorzaty Figacz – Głównej Księgowej

zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

**a**

**NAZWA PODMIOTU**

**ADRES**

**REGON**

reprezentowaną przez: **Imię nazwisko**

zwaną w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

**PRZEDMIOT UMOWY**

**§1**

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem, położonej w Jeleniej Górze przy ul. Bankowej 28/30, działka nr 66 o pow. 0,0683 ha, Obręb AM -58, wieczystej księgi Wieczysta Nr 36349.

**§2**

1. Wynajmujący oddaje do wyłącznego użytkowania:

a) lokal użytkowy o powierzchni 175,63 m<sup>2</sup>

b) zaplecze kuchenne o powierzchni 11,56 m<sup>2</sup>

c) zaplecze gospodarcze o powierzchni 5,86 m<sup>2</sup>

d) znajdujące się na parterze nieruchomości określonej w §1 umowy, a najemca pomieszczenia te przejmuje w najem.

2. Wynajmowane lokale najemca przeznaczy na cele prowadzenia kawiarni „Kwadrat” związane z prowadzoną przez najemcę działalnością gospodarczą oznaczoną nr statystycznym jak w powołanym w komparycji niniejszej Umowy Zaświadczeniu pod nr ....., z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.

3. Wynajmujący udostępnia toalety oraz szatnię na parterze budynku do korzystania przez Najemcę bez prawa wyłączności.

**§3**

Stan techniczny oraz wyposażenie określonego w §2 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie w protokole przekazania sporządzonym przez strony niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, nie później niż do dnia 31.08.2015r.

**§4**

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia 01.09.2015r. do dnia 31.08.2017 r.

## UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

### §5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w §2 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż, a także w sposób nie zakłócający działalności JCK według następujących zasad szczegółowych:
  - a) Kawiarnia „Kwadrat” prowadzić będzie działalność codziennie w godzinach od 14.00 do 22.00 (lub dłużej wg uznania Najemcy);
  - b) W ofercie kawiarni znajdować się będą: napoje gorące i zimne, napoje alkoholowe, słodczyce i przekąski oraz potrawy niewymagające obróbki termicznej na miejscu;
  - c) W kawiarni nie będą organizowane przez Najemcę żadne imprezy zamknięte zakładające wyłączenie lokalu z ogólnej dostępności (typu: wesela, chrzciny, komunie, imprezy zakładowe i okolicznościowe).
  - d) W kawiarni nie będą organizowane przez Najemcę dyskoteki.
  - e) W kawiarni obowiązuje bezwzględny zakaz uprawiania hazardu, ustawiania wszelkich automatów do gier zręcznościowych, giełdowych i hazardowych oraz stołów bilardowych.
  - f) Najemca nie będzie prowadził działalności restauracyjnej w postaci przygotowania i serwowania posiłków obiadowych.
  - g) Najemca za zgodą Wynajmującego (każdorazowo wyrażoną na piśmie) będzie miał prawo do organizacji ogólnodostępnych imprez biletowanych o charakterze kulturalnym i rozrywkowym.
2. Najemca każdorazowo na pisemne żądanie Wynajmującego zobowiązuje się do nieodpłatnego udostępniania kawiarni „Kwadrat” „na wyłączność” we wskazanych przez Wynajmującego terminach na potrzeby przygotowania i realizacji organizowanych przez Wynajmującego imprez wg następujących zasad:
  - a) W przypadku imprez biletowanych, organizowanych przez Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do ograniczenia dostępności lokalu dla osób nieposiadających ważnych biletów lub zaproszeń na 2 godziny przed planowanym terminem imprezy (tzn. skrócenia czasu pracy kawiarni jako lokalu ogólnodostępnego).
  - b) W okresie udostępnienia lokalu dla Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo do aranżacji przestrzeni i wystroju kawiarni według własnego uznania przy czym po realizacji imprezy ma obowiązek przywrócić lokal do stanu pierwotnego.
  - c) Najemca ma prawo i obowiązek prowadzenia działalności kawiarni na potrzeby uczestników organizowanych przez Wynajmującego imprez, w terminach i godzinach wskazanych przez Wynajmującego.
  - d) Udostępnienie Wynajmującemu kawiarni „na wyłączność” na czas powyżej 5 godzin traktowane będzie jako całonocne wyłączenie kawiarni (przy czym do obliczenia czasu udostępnienia wliczać się będzie faktyczne zamknięcie kawiarni dla osób postronnych, a nie będzie wliczać się czasu na przygotowanie nagłośnienia, oświetlenia i scenografii imprezy, które Wynajmujący wykonywał będzie w godzinach otwarcia lokalu w dzień lub przeddzień imprezy).
  - e) W przypadku imprez określonych w p-cie d/ (jedno lub wielonocnych) Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie z minimum miesięcznym wyprzedzeniem o terminie udostępnienia lokalu.
  - f) Za każdy dzień całonocnego wyłączenia kawiarni Najemcy przysługiwać będzie zniżka w czynszu i innych opłatach ustalonych ryczałtowo w wysokości 1/30 miesięcznej stawki za każdy dzień wyłączenia oraz zniżka w opłatach za media rozliczane na podstawie liczników (wg wskazań liczników spisanych w momencie przekazania i oddania lokalu).

- g) Maksymalna łączna ilość dni, w których Wynajmujący zażąda całonocnego udostępnienia lokalu na wyłączność nie może przekroczyć 30 dni w roku.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. W szczególności:
- a) podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych, tynków i malatur,
  - b) okien i drzwi, zamków i zamknięć,
  - c) wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą,
  - d) trzonów kuchennych, kuchni i innych urządzeń kuchennych, przepływowych podgrzewaczy wody (gazowych, elektrycznych i węglowych), wanien, brodzików, mis klozetowych, urządzeń płuczących z wyposażeniem, zlewozmywaków, umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą,
  - e) osprzętu, aparatury i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, począwszy od punktu przyłączenia instalacji lokalu do instalacji budynku lub złącza kablowego,
  - f) pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów oraz etażowego centralnego ogrzewania, łącznie z jego wymianą, pod warunkiem że urządzenia stanowią własność Najemcy,
  - g) drobnych napraw instalacji i urządzeń technicznych zapewniających korzystanie z ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody oraz drobnych napraw połączonych ze zwykłym użytkowaniem instalacji i urządzeń sanitarnych (z pominięciem instalacji centralnego ogrzewania),
  - h) uzupełniania i oszklenia drzwi i okien,
  - i) przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
  - j) urządzeń wentylacyjnych,
  - k) innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych.
4. Najemca ma prawo do dokonywania drobnych zmian w wystroju lokalu oraz do dokonywania nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z Wynajmującym.
5. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem niniejszej umowy w godzinach pracy kawiarni. Ponadto o ile szatnia nie jest obsługiwana przez personel JCK w związku z organizacją imprez Najemca we własnym zakresie zapewnia obsługę szatni w okresie od października do kwietnia.
6. Bez zgody wynajmującego Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu ani dokonywać przebudowy pomieszczeń i innych przeróbek i adaptacji.
7. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
8. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń Najemcy wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
9. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z jednego miejsca parkingowego dla samochodu osobowego umiejscowionego z tyłu budynku.

## UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

### §6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu określony w §2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, ciepłej i zimnej wody. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
4. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
5. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
6. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.
7. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.
8. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad przedmiotu najmu, jeżeli wady te uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową i nie są wynikiem działań Najemcy.
9. Wynajmujący zapewni Najemcy dostawę do najmowanych pomieszczeń energii elektrycznej.
10. Wynajmujący ma prawo dostępu w sposób nieograniczony do trzech pomieszczeń magazynowych znajdujących się na zapleczu kawiarni Kwadrat od strony zaplecza. W przypadku konieczności dostępu do pomieszczeń od strony kawiarni, Wynajmujący z 1-dniowym wyprzedzeniem powiadomi Najemcę o chęci dostępu do pomieszczeń.
11. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale Najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez Wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o kontroli z 3-dniowym wyprzedzeniem.
12. Wynajmujący ma prawo do nieodpłatnego korzystania z przedmiotu najmu na zasadach i warunkach opisanych w §5 pkt1 i pkt 2 niniejszej umowy.

## **CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA**

### **§7**

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie ..... zł (słownie ..... 00/100) PLN + 23% VAT z góry w terminie do 10 każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto Wynajmującego  
**02 1160 2202 0000 0000 4558 9216**
2. Wynajmujący ma prawo corocznie z dniem 1 marca zwaloryzować czynsz, o którym mowa w § 7 pkt 1, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz Wynajmującego fakturą wg następujących zasad:
  - a) koszty energii elektrycznej i wody w oparciu o odczyt urządzeń pomiarowych, które Najemca zainstaluje na własny koszt;
  - b) koszty ogrzewania według stawki ryczałtowej obliczanej według następującego algorytmu: koszt rachunku za ogrzewanie budynku dzielony przez całkowity metraż budynku = wynik mnożony przez najmowaną powierzchnię w m<sup>2</sup>.
4. Najemca we własnym zakresie złoży deklarację DGO-2 o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe o których mowa w pkt. 3 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę, Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych.

## **ROZWIĄZANIE UMOWY**

### **§8**

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności czynszu lub zobowiązań dodatkowych lub naruszenia któregośkolwiek z zapisów niniejszej umowy;
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn kreślonych w §8 pkt 1. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia związane z rozwiązaniem umowy.
3. W każdym czasie stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn innych niż określone w §8 pkt 1, przed terminem na jaki została zawarta umowa, Najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu udokumentowanych fakturami nakładów poniesionych na poprawę stanu i wyposażenia przedmiotu najmu.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Najemcę, Najemcy nie przysługują żadne roszczenia związane z rozwiązaniem umowy.
6. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za naturalne zużycie będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
7. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali o których mowa w §2 i ich wyposażenia będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu. W przypadku nieuczestniczenia najemcy w czynnościach powyższych, pomimo skutecznego zawiadomienia, wynajmujący sporządzi protokół jednostronnie.

## **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

### **§ 9**

1. Najemca, w przypadku gdy jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu:
  - 1) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na dotychczasowych warunkach,
  - 2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym, na wypadek śmierci, na warunkach dotychczasowych.

### **§ 10**

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, współnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: xxx do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich współnajemców.

### **§ 11**

1. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.
2. Po upływie okresu, na który umowa została zawarta, jej strony złożą oświadczenia woli co do podjęcia dalszej współpracy na nowych warunkach.

### **§ 12**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

### **§ 13**

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

### **§ 14**

Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

**Wynajmujący**

**Najemca**