

UMOWA NAJMU

zawarta w Sierpcu w dniu..... pomiędzy:

Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu ul. Piastowska 39, 09-200 Sierpc, NIP 776-13-56-435, wpisanym do Rejestru Instytucji Kultury prowadzonym w Urzędzie Miejskim w Sierpcu pod numerem 1, reprezentowanym przez:

Ewę Wysocka – Dyrektor,
zwaną dalej „Wynajmującym”,

a:

.....
wpis do ewidencji działalności gospodarczej nrprowadzonej przez

.....
reprezentowaną przez:.....

zwanym dalej „Najemcą”,
zwane dalej „Stronami”

§1.

1. Przedmiotem najmu jest:

- 1) lokal użytkowy przeznaczony na działalność prowadzenia kawiarni zlokalizowany w budynku Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu przy ul. Piastowskiej 39, na działkach 2758/4 i 1457/3 o łącznej powierzchni **194,4m²**. Pomieszczenie kawiarni posiada powierzchnię 133,6 m², zaplecze o powierzchni 60,8 m², barek kawowy z aneksem kuchennym o powierzchni 3,3 m² znajdujący się na I piętrze. Częścią integralną lokalu będącym przedmiotem najmu jest także taras o powierzchni 16,8 m². Lokal posiada niezależne wejście od ul. Piastowskiej i jest zlokalizowana na parterze. Obiekt Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu jest zabytkiem wpisanym do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie części zachodniej, w której funkcjonować będzie Kawiarnia Artystyczna.
- 2) wyposażenie lokalu użytkowego stanowi załącznik nr 1 do umowy,
2. Lokal o którym mowa w ust.1, Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gastronomicznej – Kawiarnia Artystyczna. Możliwa jest sprzedaż napojów alkoholowych do 18% po uzyskaniu przez Najemcę odpowiednich zezwoleń – tylko w kawiarni na parterze.
3. Wyklucza się instalowanie automatów do gier oraz informuje się o zakazie palenia tytoniu.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu przedmiot najmu oraz, że zapoznał się z jego stanem faktycznym.
5. Najemca zobowiązany jest:
 - 1) używać wynajętego lokalu z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami prawa,
 - 2) używać go w sposób umożliwiający, prowadzenie statutowej działalności Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu.
 - 3) utrzymywać lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, oraz przeprowadzać bieżącą konserwację urządzeń, podłóg, dbać o estetykę lokalu, utrzymywać w lokalu i jego otoczeniu porządek i czystość oraz odnawiać lokal zgodnie z istniejącą kolorystyką pomieszczeń i po uzyskaniu akceptacji dyrektora CKiSz.
 - 4) nie dokonywać bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w jakikolwiek sposób substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje,
 - 5) przestrzegać przepisów o ochronie przeciwpożarowej, antywłamaniowej oraz o ochronie środowiska,
 - 6) przestrzegać instrukcji użytkowania powierzchni przekazanych przez CKiSz – załącznik nr 2 w zakresie dotyczącym dzierżawionej powierzchni,
6. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, stosownie do obowiązujących przepisów prawa.
7. Przekazanie przedmiotu najmu określonego w ust.1. nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego podpisanego przez Strony.
8. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za sprzęt należący do Najemcy wniesiony do wynajmowanych pomieszczeń. Ubezpieczenie tych rzeczy od wszelkich zdarzeń losowych spoczywa na Najemcy.

§2.

1. Przed podpisaniem umowy wymaga się uiszczenia kaucji w wysokości 15 000,00 złotych bądź zlecenia zaliczenia wadium zabezpieczającego składaną ofertę, na poczet kaucji.
2. Kaucja służy zaspokojeniu wszelkich roszczeń Wynajmującego z tytułu nienależytego wykonania umowy.
3. Zwolniona kaucja zostaje zwrócona Najemcy po rozwiązaniu umowy po uregulowaniu zobowiązań Stron, w terminie 30 dni od daty podpisania protokołu przekazania lokalu.
4. Kwota kaucji podlega waloryzacji określonej w §. 9 ust.2.

§3.

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na okres 6 lat (słownie: sześć), licząc od dnia jej podpisania.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do uruchomienia kawiarni w lokalu w terminie 60 dni od daty podpisania umowy.
3. Za zgodą Stron możliwe jest przedłużenie niniejszej umowy.

§4.

1. Najemca zobowiązany jest zapłacić Wynajmującemu karę umowną za rozwiązanie umowy z przyczyn niezawinionych przez Wynajmującego w wysokości 15 000 złotych.
2. Wynajmujący zobowiązany jest zapłacić Najemcy karę umowną za rozwiązanie umowy z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego w wysokości 15 000 złotych.
3. W przypadku, gdy kary umowne nie pokryją poniesionej szkody, Strony mogą dochodzić odszkodowania uzupełniającego na zasadach przewidzianych w Kodeksie Cywilnym.

§5.

1. Wynajmujący może odstąpić od umowy przed upływem okresu wskazanego w §3 w wypadku stwierdzenia używania lokalu przez Najemcę niezgodnie z prawem obowiązującym w RP
2. Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §3 z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:
 - 1) co najmniej dwukrotnego nieterminowego uiszczenia należności wynikających z umowy,
 - 2) stwierdzenia co najmniej trzykrotnego naruszenia warunków niniejszej umowy.

§6.

1. Najemca nie może bez zgody Wynajmującego dokonywać żadnych zmian adaptacyjnych oraz jakichkolwiek zmian wystroju wnętrza w pomieszczeniach objętych niniejszą umową.
2. Najemca zobowiązuje się do ponoszenia nakładów związanych z użytkowaniem lokalu w uzgodnieniu z Wynajmującym w szczególności: okresowych przeglądów sieci wentylacyjno – klimatyzacyjnej, instalacji p. poż. i antywłamaniowej oraz napraw urządzeń grzewczych i elektrycznych (wyłączniki, zabezpieczenia i gniazd elektrycznych, uzupełniania przepalonego oświetlenia), uzupełnienia oszklenia drzwi i okien, naprawy lub wymiany uszkodzonych okuć, zamków, usuwania niedrożności przewodów odpływowych od urządzeń sanitarnych.
3. Prace o których mowa w ust. 2. Najemca obowiązany jest wykonywać przy uwzględnieniu faktu, iż wynajmowany lokal stanowi integralną część Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu, a naruszenie obowiązku jaki spoczywa na Dzierżawcy może spowodować utratę gwarancji udzielonej przez wykonawcę obiektu. W takim przypadku zwrot kosztów wynikający z utraty gwarancji obciąża Najemcę przy czym ustala się, że Wynajmujący ma prawo do wykorzystania Kaucji, o której mowa w §2.
4. Najemca po imprezach przez siebie zorganizowanych bezzwłocznie nie później niż w dniu następnym, na własny koszt sprząta plac wokół budynku.

§7.

1. Najemca podejmuje zobowiązanie, że funkcjonowanie kawiarni nie zakłóci statutowej działalności Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu, funkcjonującego na podstawie aktualizowanych harmonogramów.
2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość zmian godzin otwarcia Centrum Kultury i Sztuki.
3. Najemca zobowiązany jest do prawidłowego korzystania z podjazdów do budynku i windy w trakcie zaopatrzenia kawiarni.

§8.

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanych pomieszczeń nie później niż do 7 dni.

§9.

1. Najemca będzie zobowiązany do uiszczania czynszu miesięcznego za zajmowany lokal użytkowy od dnia podpisania umowy w wysokości :złotych brutto słownie:.....złotych brutto.
2. W przypadku zmiany wysokości podatku VAT wynikającej z powszechnie obowiązujących przepisów prawa wysokość czynszu najmu ulega odpowiedniej zmianie bez konieczności zmiany w tym zakresie umowy.
3. Czynsz będzie waloryzowany w każdym roku kalendarzowym obowiązywania umowy o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, publikowany przez GUS na stronie <http://stat.gov.pl/sygnalne/komunikaty-i-obwieszczenia/> oraz w komunikacie Prezesa GUS w Monitorze Polskim. Zmiana wysokości czynszu następuje począwszy od miesiąca stycznia stycznia roku, w którym wskaźnik został ogłoszony i nie wymaga zmiany w tym zakresie umowy.

§10.

1. W związku z wynajęciem przedmiotu najmu określonego w § 1 Umowy, Wynajmujący zobowiązuje się wobec Najemcy do świadczeń dodatkowych:
 - 1) udostępnienia poboru energii elektrycznej,
 - 2) udostępnienia dojazdu do przedmiotu najmu,
 - 3) dostarczania wody do lokalu,
 - 4) ogrzewania lokalu,
2. Rozliczenia za świadczenia dodatkowe dokonane będą według cen dostawców tych mediów dla Wynajmującego w sposób następujący:
 - 1) koszty pobranej energii elektrycznej ponosi Najemca na podstawie wskazań podliczników ,
 - 2) opłaty za ogrzewanie Najemca ponosi w wysokości wyliczonej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni tj. 194,4m² z 3467,3 m² całkowitej powierzchni budynku i wartości rachunku obciążającego CKISz.
 - 3) opłaty za wywóz nieczystości stałych płaci Najemca na podstawie odrębnej umowy zawartej z przedsiębiorcą zajmującym się wywozem nieczystości.

§11.

1. Należność z tytułu czynszu i opłat Najemca uiszczać będzie miesięcznie w terminie do 15 dnia każdego miesiąca, za miesiąc poprzedni na podstawie faktur VAT na konto Centrum Kultury i Sztuki w Sierpcu nr: **40 1240 3204 1111 0010 4910 4812.**
2. W razie zwłoki w uiszczeniu należności, Wynajmujący naliczy odsetki ustawowe za okres zwłoki.

§12.

Najemca może organizować imprezy kulturalne po uzyskaniu pozytywnej opinii Wynajmującego.

§13.

1. Po wygaśnięciu umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot dzierżawy Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został przekazany Najemcy stanowi protokół zdawczo-odbiorczy będący załącznikiem do niniejszej umowy.
3. W przypadku zwłoki w przekazania lokalu Wynajmującemu, pomimo zakończenia umowy dzierżawy, Najemca do czasu faktycznego przekazania lokalu uiszcza Wynajmującemu odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu, o którym mowa w § 9 ust.1. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest również do uiszczania opłat, o których mowa w § 10 ust.2. Ustala się ponadto, że Wynajmujący w takiej sytuacji ma prawo do wykorzystania Kaucji, o której mowa w §2.
4. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przed terminem przekazania lokalu Najemca traci w całości kaucję, o której mowa w §2.

§14.

Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi komisyjnie w terminie uzgodnionym przez strony przed upływem okresu wypowiedzenia.

§15.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

§16.

Spory, mogące wyniknąć na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwe wg siedziby Wynajmującego.

§17.

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Najemca

Wynajmujący

.....

.....