

## 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 nr .....prowadzonej 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 **194,4m<sup>2</sup>**. Pomieszczenie kawiarni posiada powierzchnię 133,6 m<sup>2</sup>, zaplecze o powierzchni 60,8 m<sup>2</sup>, barek kawowy z aneksem kuchennym o powierzchni 3,3 m<sup>2</sup> znajdujący się na I piętrze. Częścią integralną lokalu będącym przedmiotem najmu jest także taras o powierzchni 16,8 m<sup>2</sup>. 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 10 lat (słownie: dziesięć), licząc od dnia jej podpisania.
2. Najemca 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 niezawinionych przez Najemcę w wysokości 15 000 złotych.
3. W przypadku, gdy kara umowna nie pokryje 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.
3. Z ważnych przyczyn Najemca może wypowiedzieć Wynajmującemu niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §3 ust. 1 z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, pod warunkiem zwrotu przedmiotu dzierżawy w stanie nie pogorszonym, na zasadach określonych w §13 p.2

### §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 (włączniki, 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 poczynając 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. 194,4m<sup>2</sup> z 3467,3 m<sup>2</sup> 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 przekazaniu lokalu Wynajmującemu po zakończeniu 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 wynikać 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

.....

.....