

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO (projekt)

Zawarta w dniu w Żyrardowie, pomiędzy:

Centrum Kultury w Żyrardowie, Pl. Jana Pawła II 3, 96-300 Żyrardów, NIP: 838-000-68-97, REGON: 001252040 reprezentowanym przez:

1. p.o. Dyrektor – Daniel Jarosz

zwanym dalej **Wynajmującym**,
a

.....
reprezentowany przez:

.....
zwanym dalej **Najemcą**.

§ 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest Operatorem budynku Resursy, położonego w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 45. o łącznej powierzchni 1 829,58m².

§ 2.

Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni 240 m² mieszczący się w części piwnicznej w budynku Resursy, w Żyrardowie przy ulicy 1-go Maja 45, składający się ze 161 m² pomieszczeń właściwych oraz z 79 m² zaplecza oraz współpraca w zakresie kulturalnym i gastronomicznym.

§ 3.

1. Wynajmujący wynajmuje i oddaje w używanie Najemcy wymieniony w §2 lokal w stanie opisanym w protokole przejęcia lokalu, stanowiącym Załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Umowa zostaje zawarta pod warunkiem uzyskania przez Wynajmującego zgody właściciela obiektu Prezydenta Miasta Żyrardowa, z mocą obowiązującą od dnia

§ 4.

1. Wynajmowany lokal może być wykorzystany wyłącznie na prowadzenie przez Najemcę lokalu gastronomicznego. Nie dopuszcza się możliwości podnajmowania lokalu osobom trzecim albo oddania lokalu lub jego części do bezpłatnego używania.
2. Wszystkie wymagane koncesje i zezwolenia na prowadzenie przedmiotowego lokalu obciążają Najemcę.

§ 5.

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu. Koszty związane z korzystaniem z energii elektrycznej zostaną wyliczone na podstawie licznika. Koszty związane z poborem wody i odprowadzaniem ścieków zostały zryczałtowane i ustalone na poziomie 12 zł/m-c razy stawka za 1 m³. W/w koszty ponosi Najemca i zostanie za nie obciążony na podstawie oddzielnej faktury wystawionej przez Wynajmującego.
2. Najemca zobowiązany jest do podpisania umowy na wywóz nieczystości z firmą posiadającą odpowiednie uprawnienia. Koszty wywozu nieczystości obciążają Najemcę.

§ 6.

Wraz z lokalem oddane zostaną do użytku przedmioty będące na wyposażeniu lokalu, ujęte w protokole stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

§ 7.

1. Wszelkie zmiany w wynajmowanym lokalu wymagają uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego oraz właściwego Konserwatora Zabytków.

2. Wszelkie koszty związane z zaadaptowaniem w/w lokalu ponosi Najemca, przy czym z chwilą zdawania lokalu Wynajmującemu Najemca zobowiązany jest do przywrócenia stanu pierwotnego, chyba że Wynajmujący zdecyduje o zatrzymaniu nakładów za wynagrodzeniem, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Nakłady poniesione przez Najemcę w wysokości wskazanej w ofercie mają charakter bezzwrotny.

§ 8.

Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem faktycznym lokalu i zobowiązuje się do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji wynikających z najmu, bieżących remontów oraz napraw instalacji wewnętrznej i wyposażenia.

§ 9.

1. Czynsz najmu lokalu wynosi- PLN + VAT (słownie: złotych P LN + VAT)
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10 każdego miesiąca na konto Centrum Kultury w Żyrardowie
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.
4. Stawka czynszu może być negocjowana, nie wcześniej jednak niż przed upływem miesiący trwania umowy i tylko raz w okresie jej obowiązywania. Ewentualna zmiana stawki wymaga obustronnie podpisanego aneksu do niniejszej umowy,

§ 10.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, od do Jeżeli umowa nie zostanie przedłużona Najemca zobowiązany jest zwolnić lokal dnia następnego.

§ 11.

Po wygaśnięciu umowy Najemca opuści lokal oraz opróżni go na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych. Zda również Wynajmującemu przedmioty wymienione w załączniku 2 do niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.

§ 12.

Strony mogą rozwiązać umowę za wypowiedzeniem jednomiesięcznym złożonym na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia niżej wymienionych zdarzeń:

- a) zmiany profilu prowadzonej działalności przez którąkolwiek ze Stron,
- b) zawieszenia lub zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej przez którąkolwiek ze Stron bądź otwarcia likwidacji albo ogłoszenia upadłości w stosunku do którejkolwiek ze Stron,
- c) zmiany przeznaczenia lokalu będącego przedmiotem Umowy,
- d) cofnięcia przez właściciela obiektu Prezydenta Miasta Żyrardowa zgody na wynajmowanie lokalu będącego przedmiotem Umowy,
- e) konieczności prowadzeniu w budynku Resursy prac remontowych lub modernizacyjnych uniemożliwiających realizację niniejszej Umowy,
- f) z innych ważnych powodów nie dających się przewidzieć w chwili zawarcia Umowy.

§ 13.

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia jeśli:

- 1) Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności po uprzednim zawiadomieniu Najemcy i udzieleniu mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu.
- 2) Najemca rażąco narusza postanowienia umowy.

§ 14.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu raz w miesiącu w dowolnym czasie.

§ 15.

1. Najemca uzgodni z Wynajmującym program i kalendarz artystyczno - kulturalny prowadzony w lokalu. Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy organizacji imprezy przez Najemcę, jeśli koliduje to z imprezami organizowanymi przez Wynajmującego.

2. Strony zobowiązują się do współpracy przy organizacji wydarzeń kulturalnych organizowanych przez Wynajmującego na warunkach ustalanych każdorazowo w odrębnym porozumieniu.
3. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu w prawidłowym stanie technicznym i estetycznym oraz przeciwdziałania awariom lub pogorszeniu stanu lokalu. Realizacja powyższego obowiązku przez Najemcę polega w szczególności na dokonywaniu wszelkich niezbędnych napraw i remontów, a także na bieżącej konserwacji.

§ 16.

Wynajmujący rezerwuje sobie prawo do nieodpłatnego korzystania z lokalu, nie częściej jednak niż raz na kwartał - Wynajmujący będzie informował Najemcę o zapotrzebowaniu co najmniej 7 dni przed spotkaniem.

§ 17.

1. Najemca zobowiązuje się do przygotowywania i podawania śniadań gościom hotelowym Resursy według zapotrzebowania przekazywanego przez obsługę recepcji hotelowej na warunkach określonych w odrębnej umowie stron.
2. Za usługę śniadaniową Najemca obciąży Wynajmującego fakturą VAT.

§ 18.

1. Najemca jest zobowiązany do zabezpieczenia zajmowanego lokalu przed kradzieżą i w zakresie przepisów przeciwpożarowych. Koszty wynikające z zabezpieczenia przechowywanych towarów i ruchomości w wynajmowanym lokalu obciążają Najemcę. ..
2. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem ponosi Najemca, który jest także odpowiedzialny za bezpieczeństwo swoich gości do momentu opuszczenia budynku.

§ 19.

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu i innych opłat o których mowa w § 5 pkt. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji z całego swojego majątku wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 §1 pkt 5 Kpc do kwoty (słownie: 00/100 zł). Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 K.p.c. oraz zgodę na prowadzenie przez Wynajmującego egzekucji -na podstawie tego aktu co do całości lub części roszczenia, -a także termin co do którego Wynajmujący może -wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, przy czym zdarzeniem od którego uzależnione jest wykonanie obowiązku jest -niewykonanie zobowiązań wynikających z § 4 pkt 1 oraz w § 5 pkt 1 oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku Najmu.
2. Najemca podda się dobrowolnej egzekucji w formie aktu notarialnego stosownie do treści art. 777 §1 pkt 4 Kpc do wydania przedmiotu najmu. Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 §1 pkt. 4 Kpc przy czym zdarzeniem od którego jest uzależnione wykonanie obowiązku jest wygaśnięcie, rozwiązanie umowy najmu przez którąkolwiek ze Stron oraz bezskuteczny upływ terminu od pisemnego wezwania do dobrowolnego wydania przedmiotu najmu. Wynajmujący może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie 6 miesięcy od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania stosunku Najmu.
3. Najemca przedłoży akt notarialny, o którym mowa w ust. 1 i 2, w terminie 7 dni od dnia podpisania niniejszej umowy. Przedłożenie aktu notarialnego o którym mowa w zdaniu poprzednim stanowi warunek zawieszający niniejszej Umowy.

§ 20.

1. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie uporządkowanym i w stanie nie gorszym niżby wynikało z normalnego zużycia, z uwzględnieniem zapisów § 7 ust. 2 i 3.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu będzie Protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony, w dniu wydania przedmiotu Najmu.

§ 21.

Obowiązek rejestracji niniejszej umowy i uiszczenie stosownej opłaty skarbowej obciąża Najemcę.

§ 22.

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 23.

Sprawy sporne wynikłe na tle umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla miejsca siedziby Wynajmującego.

§ 24.

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

Wynajmujący

Najemca