

## UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

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:  
Dyrektora – Roberta Siniarskiego,  
zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

\_\_\_\_\_  
reprezentowanym przez:

\_\_\_\_\_  
zwanym dalej **Najemcą**.

### § 1.

Wynajmujący oświadcza, że jest Biorącym w użyczenie na czas określony od dnia \_\_\_\_\_ r. do dnia \_\_\_\_\_ r. działkę o nr ewid. 1644/2 wraz z budynkiem „Resursy”, położoną w Żyrardowie przy ul. 1 Maja 45.

### § 2.

Przedmiotem umowy jest najem lokalu o powierzchni 62,40 m<sup>2</sup> mieszczącego się na parterze w budynku Resursy, w Żyrardowie przy ulicy 1-go Maja 45, przeznaczonego na funkcję gastronomiczną.

### § 3.

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.

### § 4.

1. Wynajmowany lokal może być wykorzystany wyłącznie na prowadzenie przez Najemcę działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu posiłków i dostarczaniu ich na rzecz osób trzecich. Nie dopuszcza się możliwości podnajmowania lokalu osobom trzecim lub oddania lokalu, lub jego części do bezpłatnego używania.
2. Wszystkie wymagane koncesje i zezwolenia na prowadzenie działalności gospodarczej wskazanej w § 1 w wynajmowanych pomieszczeniach obciążają Najemcę.
3. Najemcy zostanie przekazany projekt zaplecza wymagany do uzyskania zgody Stacji Sanitarno Epidemiologicznej na prowadzenie usługi gastronomicznej.
4. Najemca korzystający z wynajmowanych pomieszczeń na podstawie zawartej umowy zobowiązany jest do:
  - 1) utrzymania czystości,
  - 2) przestrzegania przepisów bhp, p.poż i porządkowych,
  - 3) podporządkowania się poleceniom pracowników Wynajmującego w zakresie czynności ujętych w niniejszej umowie,
  - 4) odpowiedzialności za osoby pozostające pod jego opieką oraz mienie znajdujące się w wynajmowanym lokalu

### § 5.

1. Wynajmujący umożliwi Najemcy prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu. Koszty związane z korzystaniem z energii elektrycznej są zryczałtowane i ustalone na poziomie 2000 kW/m-c razy stawka za 1kW + koszty dystrybucji energii elektrycznej. Koszty związane z poborem wody i odprowadzaniem ścieków zostały zryczałtowane i ustalone na poziomie 20 m<sup>3</sup>/m-c razy stawka za 1 m<sup>3</sup>. 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 1 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.
3. Najemca jest zobowiązany do utrzymywania lokalu i wyposażenia 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.

#### § 8.

1. Czynsz najmu lokalu wynosi \_\_\_\_\_ zł PLN + 23% VAT (słownie: \_\_\_\_\_ + 23% VAT)
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy Centrum Kultury w Żyrardowie o numerze 75 1020 1055 0000 9902 0368 1459.
3. Za dzień zapłaty uważany będzie dzień wpływu środków na konto Wynajmującego.
4. W przypadku wzrostu kosztów związanych z utrzymaniem wynajmowanego lokalu, Wynajmującemu przysługuje prawo do podwyższenia kwoty najmu w drodze aneksu do umowy.

#### § 9.

Umowa zostaje zawarta na czas określony, od dnia 01.01.2020 r. do dnia 31.12.2024 r.

#### § 10.

1. Po wygaśnięciu umowy Najemca opuści lokal oraz opróżni go na swój koszt z własnych rzeczy tam wniesionych w terminie 2 dni od dnia zakończenia umowy najmu. Zda również Wynajmującemu przedmioty wymienione w załączniku 1 do niniejszej umowy w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku nieopuszczenia przez Najemcę lokalu po upływie terminu określonego w ust. 1 lub pozostawienia tam rzeczy Najemcy strony ustalają opłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu jako trzykrotną wysokość czynszu najmu, określonego w § 8 ust. 1.
3. W przypadku naruszenia terminu określonego w ust. 1 Najemca godzi się na bezwarunkowe poddanie egzekucji na warunkach określonych w § 19 ust. 2.

#### § 11.

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 działającego w imieniu 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.

#### § 12.

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.

#### § 13.

Wynajmujący zastrzega sobie prawo do kontrolowania w każdym czasie sposobu korzystania z wynajmowanego lokalu.

§ 14.

Wynajmujący zastrzega sobie możliwość skorzystania z pomieszczeń wynajmowanych w dowolnym terminie po uprzednim zgłoszeniu w formie pisemnej.

§ 15.

Dopuszcza się przedłużenie niniejszej umowy bez przeprowadzania kolejnego postępowania przetargowego.

§ 16.

1. Z uwagi na położenie lokalu w bezpośrednim sąsiedztwie Sali Balowej, Najemca oświadcza, że zobowiązuje się do niekorzystania z lokalu w czasie organizacji wydarzenia oraz na godzinę przed planowanym wydarzeniem. Zobowiązanie to dotyczy wszystkich dni tygodnia.
2. O ograniczeniu korzystania z lokalu Wynajmujący będzie każdorazowo informował Najemcę z dwudniowym wyprzedzeniem.
3. W przypadku naruszenia obowiązku określonego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się do poniesienia w tym przypadku kary umownej w wysokości 500 zł + 23% VAT ( słownie: pięćset złotych + 23%VAT) za każde naruszenie.

§ 17.

1. Najemca zobowiązuje się do gotowości 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.

Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim związane z wynajmem ponosi Najemca, który jest także odpowiedzialny za bezpieczeństwo swojego personelu do momentu opuszczenia budynku.

§ 19.

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.
2. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokalu będzie Protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony, w dniu wydania przedmiotu Najmu.

§ 20.

1. W celu zabezpieczenia płatności czynszu, opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu, kar umownych oraz innych należności wynikających z niniejszej Umowy Najemca podda się dobrowolnej egzekucji z całego swojego majątku wprost z aktu notarialnego w trybie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc do kwoty **6000 zł** (słownie: 00/100 zł). Akt notarialny powinien zawierać oświadczenie Najemcy o poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 Kpc 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 w zakresie uiszczenia należności wynikających z umowy oraz bezskuteczny upływ terminu określonego w pisemnym wezwaniu 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 umowy lub rozwiązanie umowy najmu przez którąkolwiek ze Stron oraz bezskuteczny upływ terminu określonego w pisemnym wezwaniu 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.

§ 21.

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

§ 22.

W sprawach nieuregulowanych 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