

**WZÓR**  
**Umowy najmu lokalu użytkowego**  
**Nr ...../2012**

zawarta w dniu ..... 2012 r. w Zielonkach pomiędzy:

**Centrum Kultury, Promocji i Rekreacji**, 32-087 Zielonki, ul. ks. Jana Michalika 2a, posiadającym Numer Identyfikacji Podatkowej NIP: 944-19-96-683 zwanym w dalszej części umowy „**Wynajmującym**”, reprezentowanym przez:

Marka Płachtę – dyrektora Centrum Kultury, Promocji i Rekreacji w Zielonkach,

a

....., zamieszkałym/ą w .....,  
nr identyfikacji podatkowej: .....

....., zwanym/ą w dalszej części umowy „**Najemcą**”

**§ 1**

1. Lokal użytkowy będący przedmiotem umowy znajduje się na parterze budynku Centrum Integracji Społecznej (CIS) w Zielonkach przy ul. Galicyjskiej 17a przedstawiony graficznie na rzucie stanowiącym zał. nr 1 do umowy i obejmuje:
  - w pełni wyposażoną kuchnię o powierzchni użytkowej 35 m<sup>2</sup> wraz z pomieszczeniami dodatkowymi (tj. magazyn żywności o pow. 7 m<sup>2</sup>, odkaźalnia jaj i obieralnia warzyw o pow. 5 m<sup>2</sup>, magazyn odpadów o pow. 2 m<sup>2</sup>, pomieszczenie gospodarcze o pow. 2 m<sup>2</sup>, korytarze wewnątrz części kuchennej i zaplecza kuchni o pow. 19 m<sup>2</sup>)
  - bar o pow. 8 m<sup>2</sup>, zaplecze baru o pow. 6 m<sup>2</sup> i salę konsumpcyjną o pow. 45 m<sup>2</sup>, razem łączna powierzchnia baru z zapleczem i salą konsumpcyjną wynosi 59 m<sup>2</sup>.
  - hol i węzeł sanitarny jako współużytkowanie.
  - taras na zewnątrz budynku przyległy do kawiarni.
2. Wynajmujący niniejszym oświadcza, że przysługuje mu prawo dysponowania nieruchomością położoną przy ul. Galicyjskiej 17a w Zielonkach zgodnie z Umową użyczenia nieruchomości nr GK.7144-1/10 (Aneks nr 2 z 07.09.2011r.)
3. Z równoczesnym najmem lokalu gastronomicznego Najemcy przysługuje prawo do korzystania z terenu działki Nr 927/88 w zakresie niezbędnym do korzystania z przedmiotu najmu, w tym dojścia do lokalu, tak, aby inni użytkownicy budynku CIS mogli bez przeszkód realizować swoje funkcje i zadania.
4. Przedmiot najmu jest wyposażony w następujące instalacje:
  - instalacja elektryczna,
  - instalacja wodno- kanalizacyjna,
  - ininstalacja wentylacyjna,
  - instalacja centralnego ogrzewania,
  - instalacja ciepłej wody użytkowej w kuchni,
  - instalacja alarmowa,
5. Wynajem Sali bankietowej oraz Sali audiowizualnej będzie dokonywany odrębną umową po uzgodnieniu z Wynajmującym.

**§ 2**

1. Najemca oświadcza, że jest mu znany stan techniczny przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami oraz rozkład pomieszczeń i do stanu tego nie wnosi zastrzeżeń.
2. Wyposażenie i stan techniczny lokalu gastronomicznego zostanie potwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym lokalu stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy najmu.

### § 3

1. Najemca zobowiązuje się do płacenia Wynajmującemu czynszu miesięcznego w wysokości ..... **złotych netto** miesięcznie (słownie: ..... złotych .... /100 netto).
2. Czynsz będzie waloryzowany w danym roku wg wskaźnika cen towarów i usług, podawanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego za poprzedni rok.
3. Zmiana czynszu wywołana zmianą stawki VAT następuje z mocy prawa w chwili wejścia w życie przepisów zmieniających stawki tego podatku.
4. Czynsz płatny jest z góry do 10-go dnia miesiąca za dany miesiąc, przy czym będzie on uiszczany na rachunek bankowy podany na fakturze wystawionej przez Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu opłat za świadczenia dodatkowe:
  - a) centralne ogrzewanie – w okresie grzewczym na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego. Koszt ogrzewania obliczony będzie na podstawie faktur wystawionych przez Zakład Gazowniczy, proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni,
  - b) poboru ciepłej i zimnej wody oraz odprowadzania ścieków (wg. wskazań wodomierzy i stawek za w/w media obowiązujących na terenie Gminy Zielonki. Aktualnie obowiązująca cena netto za pobór wody wynosi 2,75 zł/ m<sup>3</sup>, cena netto odbioru ścieków 5,35 zł/ m<sup>3</sup>, na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
  - c) zużycia energii elektrycznej (wg. wskazań liczników i subliczników oraz aktualnie obowiązujących stawek Zakładu Energetycznego), na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
  - d) innych opłat, podatków oraz kosztów wszelkich ubezpieczeń związanych z prowadzoną działalnością.
6. Najemca nie może potrącić ze zobowiązań, o których mowa w ust. 1-5, jakichkolwiek własnych roszczeń do Wynajmującego, jeżeli nie zostały one stwierdzone prawomocnym orzeczeniem sądu.
7. Za okres, w którym Najemca z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego nie mógł korzystać z przedmiotu najmu Wynajmujący obniży proporcjonalnie czynsz.
8. Naliczanie ustalonego czynszu za najem wraz z opłatami za media nastąpi z dniem podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu, stanowiącego załącznik nr 2 do niniejszej umowy najmu.
9. Nieterminowe wpłaty należności z tytułu najmu spowodują naliczanie karnych odsetek ustawowych.

### § 4

Umowę na wywóz odpadów komunalnych stałych Najemca zobowiązuje się zawrzeć do 14 dni od dnia podpisania umowy najmu, z odpowiednią firmą posiadającą zezwolenie Wójta Gminy Zielonki na odbiór odpadów stałych z terenu Gminy Zielonki.

### § 5

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego dokonywać zmian przedmiotu najmu, w szczególności przeróbek lub adaptacji. Wymagane prawem zezwolenia i uzgodnienia na zaakceptowane przez Wynajmującego zmiany przedmiotu najmu uzyskuje na własny koszt i ryzyko Najemca. Jeżeli dla uzyskania tych zezwoleń lub uzgodnień jest wyłącznie legitymowany Wynajmujący, udzieli on Najemcy stosownego pełnomocnictwa.

### § 6

1. Najemca zobowiązany będzie do wykonania na własny koszt niezbędnych prac wyposażeniowo – aranżacyjnych lokalu do potrzeb prowadzonej działalności, po wcześniejszym pisemnym uzgodnieniu zakresu prac z Wynajmującym.

2. W przypadku:
  - a) rozwiązania umowy najmu z winy Najemcy adaptacja lokalu wykonana przez Najemcę przechodzi na własność Wynajmującego bez prawa roszczeń Najemcy o odszkodowanie, bądź zwrot poniesionych nakładów.
  - b) rozwiązania umowy najmu z winy Wynajmującego adaptacja lokalu wykonana przez Najemcę zostanie rozliczona proporcjonalnie do okresu przez jaki Najemca korzystał z przedmiotu najmu.
  - c) dewastacji lokalu przez Najemcę wykonana przez niego adaptacja lokalu przechodzi na własność Wynajmującego bez prawa roszczeń Najemcy o odszkodowanie, bądź zwrot poniesionych nakładów, a umowa najmu zostanie rozwiązana ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto Najemca zobowiązuje się do przywrócenia na własny koszt stanu poprzedniego przedmiotu najmu.
3. Najemca nieodpłatnie pozostawia Wynajmującemu ulepszenia przedmiotu najmu, które nie dają się odłączyć bez naruszenia całości wymienione w § 6 pkt 1.
  - a) stałe elementy wyposażenia zamontowane przez Najemcę przechodzą na własność Wynajmującego po 24 miesiącach od daty podpisania niniejszej umowy.

## § 7

1. Utrzymanie przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami w stanie przydatności do użytku w zakresie remontów bieżących, drobnych napraw i konserwacji obciąża Najemcę.
2. Jeżeli w czasie trwania najmu przedmiot najmu wymaga napraw, które z mocy prawa lub postanowień niniejszej umowy obciążają Wynajmującego, Najemca niezwłocznie zawiadomi na piśmie Wynajmującego o takiej potrzebie. W razie braku wymienionego tu zawiadomienia Najemca odpowiada za szkodę.
3. Zakres niezbędnych prac remontowych wykraczających poza zakres bieżącej konserwacji należy każdorazowo uzgadniać z Wynajmującym.
4. Jeżeli Najemca nie wykonuje pomimo upomnienia Wynajmującego obowiązków w zakresie należytego utrzymania przedmiotu najmu, ciężących na nim z mocy niniejszej umowy lub przepisów prawa, Wynajmujący może dokonać czynności objętych tymi obowiązkami na koszt i ryzyko Najemcy. Uprawnienie to przysługuje Wynajmującemu niezależnie od prawa do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym.
5. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wynajmującemu przez osoby, którymi się posługuje, a także przez swoich klientów i gości.

## § 8

1. Przedmiot najmu objęty jest gwarancją, co powoduje każdorazowo konieczność uzyskania przez Najemcę pisemnej zgody Wynajmującego na przeprowadzenie w wynajmowanym lokalu jakichkolwiek prac mogących narazić Wynajmującego na utratę gwarancji.
2. Jeżeli dojdzie do utraty gwarancji z winy Najemcy, wówczas do końca okresu gwarancji Najemca pokrywał będzie wszystkie koszty napraw mieszczących się w ramach utraconej gwarancji.

## § 9

1. Najemcę obciąża obowiązek spełnienia na własny koszt i ryzyko wszelkich wymogów oraz uzyskania wszelkich zezwoleń i uzgodnień związanych z używaniem przedmiotu najmu ze znajdującymi się w nim instalacjami i prowadzoną przez niego działalnością.
2. Wynajmujący nie odpowiada za ochronę przedmiotu najmu i znajdującego się w przedmiocie najmu mienia, zaś Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia zajmowanego lokalu od pożaru - ognia (wewnątrz).

3. Najemca zobowiązany będzie do:
  - b) uzyskania we własnym zakresie wymaganych prawem zezwoleń, uzgodnień i opinii niezbędnych do prowadzenia działalności,
  - c) ponoszenia kosztów remontów bieżących określonych w art. 681 Kodeksu Cywilnego oraz wszelkich kosztów związanych z prowadzoną działalnością,
  - d) ponoszenia wszelkich kosztów związanych ze stratami powstałymi na skutek niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu,
  - e) utrzymania obiektu w należytych stanie technicznym i sanitarnym, w tym utrzymania porządku zarówno w wynajmowanym lokalu, częściach wspólnych jak i na terenie działki z której Najemca korzysta w zakresie określonym niniejszą umową.
4. Umieszczanie tablic reklamowych, napisów, neonów lub innych rekwizytów reklamowych przez Najemcę na zewnętrznych ścianach przedmiotu najmu lub w jego wnętrzu wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Podnajem lokalu przez Najemcę innemu podmiotowi gospodarczemu lub osobie wymaga uzyskania pisemnej zgody Wynajmującego.

### § 10

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony **od dnia ..... 2012 roku do dnia ..... 2015 roku** z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Wypowiedzenie musi nastąpić w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w następujących przypadkach:
  - a) jeżeli Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z przeznaczeniem, zaniedbuje nałożone umową obowiązki dopuszczając do powstawania szkód,
  - b) w razie co najmniej jednomiesięcznego opóźnienia w zapłacie czynszu lub opłat, o których mowa w § 3 ust. 4 - 5, albo części czynszu lub wymienionych w § 3 ust. 5 opłat,
  - c) jeżeli Najemca podnajął lub oddał lokal lub jego część w bezpłatne użytkowanie bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie,
  - d) w innych przypadkach istotnego uchybienia przez Najemcę obowiązkom ciążącym na nim w związku z niniejszą umową,
  - e) dewastacji lokalu przez Najemcę lub osoby za których działania lub zaniechania ponosi odpowiedzialność.
3. W terminie natychmiastowym Najemca może wypowiedzieć umowę najmu w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jeżeli wykorzystywanie przedmiotu najmu zgodne z zapisami umowy pozostaje niemożliwe z przyczyn zawinionych przez Wynajmującego.
4. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy za pisemnym porozumieniem w każdym czasie.

### § 11

1. Po zakończeniu najmu i opróżnieniu lokalu Najemca jest obowiązany odnowić lokal i dokonać w nim obciążających go napraw, a także zwrócić Wynajmującemu równowartość zniszczonych elementów wyposażenia technicznego, wymienionych w § 2 ust. 2, które znajdowały się w lokalu w chwili wydania go Najemcy protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. Jeżeli Najemca w okresie najmu, za zgodą Wynajmującego dokona wymiany niektórych elementów wyposażenia – przysługuje mu zwrot kwoty odpowiadającej różnicy ich wartości pomiędzy stanem istniejącym w dniu objęcia lokalu oraz w dniu jego opróżnienia. Należne kwoty oblicza się wg cen obowiązujących w dniu rozliczenia, warunkiem zaistnienia w/w sytuacji jest ustanie umowy najmu z przyczyn niewymienionych w § 5 ust.2.

3. Wynajmujący może żądać usunięcia ulepszeń wprowadzonych przez Najemcę i przywrócenia stanu poprzedniego, jeżeli nie naruszy to substancji lokalu, w innym przypadku ulepszenia te bezpłatnie przechodzą na własność Wynajmującego.
4. Po zakończeniu najmu Najemca winien jest przekazać Wynajmującemu przedmiot najmu protokołem zdawczo - odbiorczym.

#### § 12

1. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo wstępu do przedmiotu najmu w celu kontroli przestrzegania postanowień niniejszej umowy.
2. Najemca udostępni Wynajmującemu przedmiot najmu w zakresie koniecznym do przeprowadzenia napraw i remontów obciążających Wynajmującego. Nie przyznaje to Najemcy prawa do odszkodowania.
3. Wynajmujący powiadomi Najemcę o konieczności wstępu do przedmiotu najmu przez osoby trzecie.
4. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość bieżącej kontroli ze strony Wynajmującego, a także w szczególnie uzasadnionych przypadkach również doraźnego, przeglądu stanu technicznego i wyposażenia lokalu oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac.
5. Wynajmujący dopuszcza możliwość korzystania przez Najemcę z Sali Audiowizualnej i Sali Bankietowej wg odrębnych ustaleń pomiędzy użytkownikami

#### § 13

1. W razie awarii wywołującej szkodę lub grożącej bezpośrednio powstaniem szkody, Najemca jest obowiązany do natychmiastowego udostępnienia budynku w celu jej usunięcia. Jeżeli Najemca jest nieobecny albo odmawia udostępnienia budynku, Wynajmujący ma prawo wejść do budynku w obecności funkcjonariusza policji, a gdy wymaga to pomocy straży pożarnej, także przy jej udziale.
2. Jeżeli otwarcie budynku nastąpiło pod nieobecność Najemcy, Wynajmujący jest obowiązany zabezpieczyć budynek i znajdujące się w nim rzeczy do czasu przybycia Najemcy. Z czynności tych sporządzony zostanie protokół.
3. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu budynek w celu dokonania:
  - a) okresowego, a w szczególnie uzasadnionych wypadkach również doraźnego, przeglądu stanu i wyposażenia technicznego budynku oraz ustalenia zakresu niezbędnych prac i ich wykonania,
  - b) zastępczego wykonania przez Wynajmującego prac obciążających Najemcę.

#### § 14

Spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla miejsca położenia Lokalu.

#### § 15

Każda zmiana niniejszej umowy wymaga dla swojej ważności formy pisemnej.

#### § 16

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.

**Wynajmujący**

**Najemca**