

**Załącznik nr 2 do regulaminu
przetargu ustnego na najem
lokalu użytkowego będącego
w dyspozycji Jeleniogórskiego Centrum Kultury**

**WZÓR UMOWY NAJMU
LOKALU UŻYTKOWEGO NR**

Zawarta w dniu 2015 r. w Jeleniej Górze
pomiędzy:

Jeleniogórskim Centrum Kultury

z siedzibą w Jeleniej Górze (58-500), ul. 1 Maja 60

reprezentowanym przez:

1. Jarosława Gromadzkiego – Dyrektora
zwanym w dalszej części umowy **WYNAJMUJĄCYM**

a

NAZWA PODMIOTU

ADRES

REGON

reprezentowaną przez: **Imię nazwisko**

zwaną w dalszej części umowy **NAJEMCĄ**

PRZEDMIOT UMOWY

§ 1

Wynajmujący oświadcza, że posiada tytuł prawny do nieruchomości gruntowej zabudowanej budynkiem położonej w Jeleniej Górze przy ul. 1-go Maja 60, działka nr 20/2 o pow. 0,1685 ha, Obręb 28 NE, AM - 59, o nieurządzonej księdze wieczystej.

§ 2

1. Wynajmujący oddaje do wyłącznego użytkowania:

- a. lokal użytkowy o powierzchni 99,6 m²,
- b. zaplecze kuchenne o powierzchni 148 m²,
- c. szatnię o powierzchni 8,1 m² wraz z wyposażeniem,
- d. toaletę o powierzchni 4,6 m²,

znajdujące się na parterze nieruchomości określonej w §1 umowy, a najemca pomieszczenia te przejmuje w najem.

2. Wynajmowane lokale najemca przeznaczy na cele prowadzenia restauracji „RELAKS” związane z prowadzoną przez najemcę działalnością gospodarczą oznaczoną numerem statystycznym jak w powołanym w komparycji niniejszej Umowy Zaświadczeniu pod numerem, z wykluczeniem funkcji mieszkaniowych.

§ 3

Stan techniczny oraz wyposażenie określone w §2 lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu stwierdzony zostanie po podpisaniu niniejszej umowy, w protokole przekazania sporządzonym przez strony najpóźniej do dnia 28.02.2015r.

§ 4

Umowa zostaje zawarta na czas nieoznaczony.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI NAJEMCY

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się do używania lokalu określonego w §2 umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów bhp i ppoż., a także w sposób niezakłócający działalności najemców sąsiednich lokali.
2. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt, celem zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.
3. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości w pomieszczeniach będących przedmiotem niniejszej umowy w godzinach pracy restauracji. Ponadto Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości holu, o pow. 41,8 m² w godzinach pracy restauracji.
4. Najemca ma prawo dokonać nakładów zwiększających wartość przedmiotu najmu za zgodą i w zakresie uzgodnionym każdorazowo w formie pisemnej z wynajmującym.
5. Bez zgody wynajmującego najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, w szczególności dokonywać przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji.
6. Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.
7. Umieszczanie jakichkolwiek reklam, szyldów czy oznaczeń najemcy na zewnątrz budynku wymaga uzyskania pisemnej zgody wynajmującego.
8. Najemca ma prawo do bezpłatnego korzystania z jednego miejsca parkingowego umiejscowionego z tyłu budynku.
9. Wynajmujący dopuszcza wjazd samochodów dostawczych i parkowanie tylko na czas rozładunku towaru.

UPRAWNIENIA I OBOWIĄZKI WYNAJMUJĄCEGO

§ 6

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać najemcy przedmiot najmu określony w §2 umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do dołożenia wszelkiej staranności w celu zapewnienia sprawnego działania urządzeń technicznych w budynku, umożliwiających Najemcy korzystanie z ogrzewania lokalu, energii elektrycznej, zimnej wodnej. Ponadto odpowiedzialny jest za odprowadzanie ścieków, wywóz nieczystości, a także do wykonania pozostałych napraw lokalu i znajdujących się w nim urządzeń, które nie obciążają Najemcy, chyba że zostały one zainstalowane przez Najemcę na jego koszt.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i inne powstałe z przyczyn niezależnych od niego.
4. W przypadku konieczności dokonania w lokalu lub w budynku napraw obciążających Wynajmującego, Najemca obowiązany jest, po powiadomieniu go przez Wynajmującego na co najmniej 7 dni przed planowanym rozpoczęciem prac, umożliwić swobodny dostęp do lokalu.
5. Wynajmujący ma prawo instalować, konserwować, użytkować, naprawiać i wymieniać rury, instalacje, kable i przewody, które dochodzą do innych części budynku i które przechodzą przez lokal, przy czym Wynajmujący uczyni to w sposób najmniej utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.
6. Strony oświadczają, że jeżeli w czasie trwania najmu zajdzie nagła i nieprzewidziana potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca niezwłocznie na piśmie powiadomi Wynajmującego. Powiadomienie pisemne Wynajmującego jest wymagane także w przypadku powstania wszelkich uszkodzeń lub zniszczeń lokalu. W wypadku zaniechania tych obowiązków Wynajmujący może żądać naprawienia szkody

powstałej wskutek biernego zachowania się Najemcy, jak również może żądać uiszczenia wartości szkody bezpośrednio lub pośrednio dotyczącej Wynajmującego, a w szczególności z tytułu zwłoki w zgłoszeniu szkody do towarzystwa ubezpieczeniowego.

7. Wynajmujący zapewni Najemcy łącznie do dostawy paliwa gazowego oraz dostawę do najmowanych pomieszczeń - energii elektrycznej, zimnej wody użytkowej.
8. Wynajmujący ma prawo do kontroli przedmiotu najmu przy udziale najemcy. Najemca zobowiązuje się udostępnić przedmiot najmu celem kontroli osobie wskazanej przez wynajmującego po uprzednim powiadomieniu go o terminie kontroli z 3-dniowym uprzedzeniem.
9. W przypadku awarii, Najemca zobowiązuje się do niezwłocznego udostępnienia lokalu na żądanie Wynajmującego lub wskazanej przez niego osobie, w celu dokonania naprawy.

CZYN SZ I INNE OBCIĄŻENIA

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz w kwocie: (słownie:..... złotych) PLN + 23% VAT z góry w terminie do 10-tego każdego miesiąca, przelewem na niżej podane konto wynajmującego:
02 1160 2202 0000 0000 4558 9216
2. Wynajmujący ma prawo corocznie z dniem 1 marca zwaloryzować czynsz, o którym mowa w § 7 pkt 1, o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok ubiegły, za jednostronnym, pisemnym powiadomieniem, na co Najemca wyraża zgodę.
3. Najemcę obciążają inne opłaty związane z eksploatacją przedmiotu najmu zgodnie z wystawioną na rzecz Wynajmującego fakturą wg następujących zasad:
 - a. koszty energii elektrycznej i wody w oparciu o odczyt urządzeń pomiarowych, które Najemca zainstaluje na własny koszt;
 - b. koszty ogrzewania według stawki ryczałtowej obliczanej według następującego algorytmu: koszt rachunku za ogrzewanie budynku dzielony przez całkowity metraż budynku = wynik mnożony przez najmowaną powierzchnię w m².
4. Najemca we własnym zakresie podpisze umowę na dostawę paliwa gazowego oraz złoży deklarację DGO-2 o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
5. Wysokość stawek za opłaty dodatkowe, o których mowa w pkt. 3 ulega zmianie stosownie do zmian wprowadzonych przez dostawców i obowiązuje z chwilą ich wprowadzenia.
6. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę Wynajmujący ma prawo naliczania odsetek ustawowych.

ROZWIĄZANIE UMOWY

§ 8

1. Wynajmującemu służy prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności czynszu lub zobowiązań dodatkowych lub naruszenia któregokolwiek z zapisów niniejszej umowy;
2. W przypadku rozwiązania umowy z przyczyn określonych w §8 pkt. 1. Najemcy nie przysługują żadne roszczenia związane z rozwiązaniem umowy.

3. W każdym czasie stronom przysługuje prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
4. W przypadku rozwiązania umowy przez Wynajmującego z przyczyn innych niż określone w §8 pkt. 1, w terminie 5 lat od daty podpisania umowy, Najemcy przysługuje prawo żądania zwrotu udokumentowanych fakturami nakładów poniesionych na poprawę stanu i wyposażenia przedmiotu najmu.
5. W przypadku wcześniejszego rozwiązania umowy przez Najemcę, Najemcy nie przysługują żadne roszczenia związane z rozwiązaniem umowy.
6. W razie rozwiązania umowy najmu, Najemca jest zobowiązany do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym. Najemca nie jest odpowiedzialny za naturalne zużycie będące wynikiem prawidłowego użytkowania.
7. Podstawą ustalenia stanu technicznego lokali o których mowa w §2 i ich wyposażenia będzie protokół odbiorczy sporządzony i podpisany przez obie strony niezwłocznie po wydaniu przedmiotu najmu. W przypadku nieuczestniczenia najemcy w czynnościach powyższych, pomimo skutecznego zawiadomienia, wynajmujący sporządzi protokół jednostronnie.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 9

1. Najemca, w przypadku gdy jest osobą fizyczną i wywiązuje się z obowiązków umownych, ma prawo za pisemną zgodą Wynajmującego wskazać w trakcie trwania najmu:
 - 1) małżonka, zstępnych, wstępnych i rodzeństwo, z którymi zostanie zawarta umowa najmu na dotychczasowych warunkach,
 - 2) następcę prawnego wstępującego w stosunek najmu z Wynajmującym, na wypadek śmierci, na warunkach dotychczasowych.

§ 10

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia warunków niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej i ich podpisania przez obie Strony pod rygorem nieważności.
2. W przypadku wspólnajmu, wspólnajemcy upoważniają nie więcej niż dwóch spośród siebie, tj.: xxx do reprezentowania ich wobec Wynajmującego we wszystkich sprawach związanych z realizacją niniejszej umowy, w tym do dokonywania zmiany warunków umowy, rozwiązywania umowy i przekazania lokalu.
3. W przypadku braku upoważnienia, o którym mowa w ust. 2, wszelkie zmiany warunków umowy wymagają pisemnej zgody wszystkich wspólnajemców.

§ 11

1. Strony wyłączają możliwość przedłużenia umowy po jej uprzednim rozwiązaniu bądź wygaśnięciu w sposób, o którym mowa w art. 674 k.c.

§ 12

1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają właściwe przepisy Kodeksu cywilnego i prawa miejscowego.
2. Spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy będą rozstrzygane przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
3. Wszystkie załączniki stanowią integralną część niniejszej umowy.

§ 13

Umowa niniejsza sporządzona została w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, z których dwa otrzymuje Wynajmujący i jeden Najemca.

§ 14

Najemca zobowiązany jest na wezwanie Wynajmującego do złożenia uzyskanych na własny koszt aktualnych dokumentów potwierdzających prowadzenie działalności oraz zaświadczeń potwierdzających nie posiadanie zaległości płatniczych w stosunku do Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, w terminie 7 dni od daty pisemnego wezwania pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....