

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu roku w Wieluniu pomiędzy:

Wieluńskim Domem Kultury w Wieluniu, ul. Krakowskie Przedmieście 5, 98-300 Wieluń,
wpisanym do rejestru instytucji kultury prowadzonego przez Gminę Wieluń, posiadającym NIP:
832-10-42-242, Regon: 000281625,

reprezentowanym przez

-,

zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

.....z siedzibą
w, wpisaną do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy
dla, ... Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod
numerem KRS, posiadającą NIP:, Regon:,
posiadającą kapitał zakładowy w wysokości (słownie:)

reprezentowaną przez

zwaną dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

Przedmiot umowy. Obowiązki Stron

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Najmu w Kino-Teatrze „Syrena” przy ul. Narutowicza 2 w Wieluniu, znajdujący się w budynku należącym do Gminy Wieluń, a oddanym w użytkowanie Wynajmującemu.
2. Przedmiot najmu (dalej Lokal) składa się z:
 - a. bufetu o powierzchni około 10m²,
 - b. pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,7m²,
 - c. części powierzchni wspólnej oznaczonej na załączonym do niniejszej umowy planie przeznaczonej na tzw. salę konsumpcyjną, o powierzchni około 43 m².
3. Wynajmujący zapewnia dostęp do Lokalu oraz dostęp do wspólnych toalet dla pracowników i klientów kawiarni i kina w godzinach pracy kina, a w innych godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do pomieszczeń wskazanych w ust. 2.a bufetu o powierzchni około 10m², oraz pomieszczenia gospodarczego o powierzchni około 5,7m² wskazanego w ust. 2.b. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam wniesione i pozostawione.

5. Wynajmujący zapewnia sprzątanie części wspólnych Kina oraz toalet minimum raz dziennie. Do obowiązków Najemcy należy bieżące utrzymanie czystości tzw. sali konsumpcyjnej, pomieszczenia gospodarczego oraz bufetu.
6. Najemca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wynajmującego, co do ich wyglądu, ilości i usytuowania - do ustawienia na najmowanej powierzchni tzw. sali konsumpcyjnej wyłącznie stolików i miejsc siedzących (krzesła, fotele lub kanapy) – z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm w tym budowlanych, przeciwpożarowych sanitarnych, etc. Ustawianie innych przedmiotów wymaga uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie.
7. Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie. Wynajmujący może odmówić zgody bez podania przyczyny.
8. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości. Najemca ponosi odpowiedzialność za osoby korzystające z przedmiotu Najmu lub w nim przebywające, jak za własne działania lub zaniechania.
9. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za wady Lokalu. W przypadku ujawnienia wad zagrażających życiu lub zdrowiu Najemcy lub osób przebywających w Lokalu – Najemca jest zobowiązany natychmiast zawiadomić Wynajmującego o takich wadach, a w przypadku ich nieusunięcia przez Wynajmującego w terminie nie dłuższym niż 30 dni, Najemca uprawniony będzie do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.
10. Wynajmujący zabrania Najemcy przygotowywania posiłków typu frytki, hot-dogi itp.

§ 2 Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że właściciel nieruchomości – Gmina Wieluń, wyraziła zgodę na oddanie części nieruchomości stanowiący przedmiot niniejszej umowy w podnajem.
2. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich i nie toczy się w stosunku do niego żadne postępowanie sądowe, egzekucyjne czy administracyjne.
3. Wynajmujący oświadcza, że jest płatnikiem podatku od towarów i usług VAT.
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu.
5. Najemca oświadcza, że jest i przez cały okres trwania umowy będzie pozostawał w dobrej sytuacji finansowej oraz, że na każde żądanie Wynajmującego dostarczy mu żądane przez Wynajmującego dokumenty potwierdzające dobrą sytuację finansową, pod rygorem rozwiązania umowy przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym.

§ 3 Czynsz

1. Z tytułu używania Lokalu Najemca zobowiązuje się do uiszczania Wynajmującemu miesięcznego czynszu najmu w wysokości zł netto (słownie:), powiększonej o podatek VAT w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury.
2. Strony potwierdzają, iż z uwagi na fakt, że budynek, w którym znajduje się Lokal nie posiada możliwości wydzielenia liczników energii elektrycznej, ogrzewania i wody, a także z uwagi na fakt, iż Lokal nie posiada samodzielnych toalet - czynsz najmu obejmuje także koszty zużycia energii elektrycznej oraz opłaty za korzystanie z wody, kanalizacji i ogrzewania oraz sprzątanía wspólnych toalet. Z tego też względu, Wynajmującemu, niezależnie od prawa do waloryzacji czynszu, przysługuje prawo zmiany wysokości czynszu związanej ze zużyciem energii elektrycznej i wody oraz korzystaniem z kanalizacji i ogrzewania przez Najemcę. Zmiana może być dokonywana nie częściej niż co pół roku i będzie przeprowadzana zgodnie z przepisem art. 685¹ k.c.
3. Niezależnie od zmiany czynszu o której mowa powyżej – związanej z kosztami utrzymania Lokalu, wysokość czynszu będzie zwiększana każdorazowo zgodnie ze zmianą wskaźnika cen

towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez GUS, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy.

4. Tytułem zabezpieczenia ewentualnych roszczeń Wynajmującego, mogących wyniknąć z realizacji Umowy – w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych oraz kosztów usunięcia uszkodzeń Lokalu lub jego wyposażenia powstałych z winy Najemcy lub osób trzecich - Najemca wpłaci kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu przelewem na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez Wynajmującego notcie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale podlega waloryzacji – odpowiednio do wartości czynszu.

§ 4 Płatności

1. Najemca będzie płacił czynsz w terminie z góry do siódmego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury, na wskazany na tej fakturze numer konta.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu osoby upoważnionej do ich odbioru, oraz ich przesyłania w formie elektronicznej, na adres

§ 5 Korzystanie z przedmiotu najmu

Najemca może korzystać z przedmiotu najmu w celach związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej o niskiej uciążliwości dla otoczenia w godzinach funkcjonowania kina, w szczególności działalność Najemcy nie może być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku. Wynajmujący jest uprawniony do wydania Regulaminu Kina, do którego Najemca będzie się stosował.

§ 6 Adaptacje i modernizacje

1. Najemca może dokonać modernizacji lub adaptacji przedmiotu najmu jedynie za wyrażoną na piśmie (pod rygorem nieważności) uprzednią zgodą Wynajmującego oraz po uzyskaniu zgody odpowiednich organów (w przypadku, gdy zgoda taka jest wymagana przepisami prawa). Prowadzenie ww. prac odbywa się na wyłączny koszt i ryzyko Najemcy, bez obowiązku zwrotu przez Wynajmującego poniesionych przez Najemcę nakładów w przypadku rozwiązania lub wygaśnięcia umowy najmu.
2. Najemca zobowiązany jest do uzyskania akceptacji zmiany wystroju lokalu wynajmowanego z Wynajmującym. Przygotowanie wystroju lokalu przez Najemcę powinno być zgodne z charakterem prowadzonej działalności Kino-Teatru „Syrena”. Wynajmujący oczekuje współpracy z Kino-Teatrem „Syrena” i Wieluńskim Domem Kultury w przygotowaniu oprawy wydarzeń kulturalnych.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Lokalu oraz ewentualne jego uszkodzenia lub wady.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność materialną za wszelkiego rodzaju uszkodzenia lub zniszczenia jakichkolwiek elementów wyposażenia, instalacji lub urządzeń technicznych.
5. Po zakończeniu umowy, Najemca jest obowiązany usunąć wszelkie adaptacje i przywrócić stan poprzedni lokalu, chyba że Wynajmujący na piśmie pod rygorem nieważności wyrazi zgodę na przejście lokalu w aktualnym stanie.

§ 7 Podnajem

Najemca nie jest uprawniony do oddawania całości lub części przedmiotu najmu w dzierżawę, bezpłatne używanie lub w podnajem, a także upoważniania innych osób do korzystania z lokalu w jakimkolwiek celu.

§ 8 Obowiązki umowy

1. Przekazanie przedmiotu najmu nastąpiło w terminie wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym.
2. Protokół zdawczo-odbiorczy, w tym protokół wyposażenia przedmiotu najmu stanowi załącznik do umowy.

3. Umowę niniejszą zawarto na czas oznaczony 3-lata, w okresie od dnia do dnia..... .

§ 9

Ubezpieczenie

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za charakter, rodzaj, ilość i jakość przedmiotów i towarów składowanych w Lokalu wynajmowanym na podstawie niniejszej umowy.
2. Najemca jest zobowiązany do ubezpieczenia wyposażenia przedmiotu najmu, wyposażenia i towarów tam składowanych na własny koszt od wszelkich zdarzeń, w tym pożaru, zalania i kradzieży.

§ 10

Rozwiązanie umowy

Wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia, w przypadku:

- a. zniszczenia przez osoby trzecie przedmiotu najmu lub budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, w sposób uniemożliwiający korzystanie z nich,
- b. wypowiedzenia lub rozwiązania umowy użyczenia zawartej między Gminą Wieluń (lub jej następcą prawnym) a Wynajmującym, której przedmiotem jest budynek, w którym znajduje się przedmiot najmu;
- c. korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu niezgodnie z jego przeznaczeniem, w tym do dokonywania jakichkolwiek czynności prawnych lub faktycznych sprzecznych z prawem lub dobrymi obyczajami albo zasadami współżycia społecznego;
- d. samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu niezgodnie z Umową;
- e. udostępnienia Lokalu innym podmiotom;
- f. gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku;
- g. wykorzystywania przez Najemcę lokalu do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorszenie, wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu najmu lub budynku;
- h. zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę;
- i. powzięcia przez Wynajmującego informacji o złej sytuacji finansowej Najemcy, w szczególności o stratach z działalności gospodarczej lub złożenia wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego, rozpoczęcia likwidacji, obniżenia kapitału zakładowego, powzięcia informacji o bezskutecznej egzekucji w stosunku do Najemcy lub osób go reprezentujących, braku złożenia przez Najemcę wyczerpujących wyjaśnień lub harmonogramu spłaty zadłużenia wobec Wynajmującego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, niedoręczenia Wynajmującemu na jego żądanie dokumentów potwierdzających dobrą sytuację finansową Najemcy;
- j. umieszczenie w witrynach lub drzwiach Lokalu reklam, informacji, plakatów, etc. o charakterze pornograficznym, sprzecznych z prawem, propagujących treści polityczne, powodujących publiczne skargi lub zgorszenie, wpływających na obniżenie wartości Lokalu lub innych lokalów w Budynku, itd.;
- k. niestosowania się Najemcy do Regulaminu Kina lub innych poleceń Wynajmującego;
- l. nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego.

§11

Zwrot lokalu

1. W przypadku rozwiązania umowy najmu przedmiot najmu zostanie przekazany Wynajmującemu najpóźniej w dniu zakończenia stosunku najmu na podstawie sporządzonego przez Wynajmującego protokołu zdawczo – odbiorczego.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do jednostronnego objęcia przedmiotu najmu na koszt i ryzyko Najemcy, jeżeli do wydania przedmiotu najmu nie dojdzie w przeciągu jednego

tygodnia od daty rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej umowy. Wynajmujący ma w takim przypadku prawo do opróżnienia przedmiotu najmu oraz do wywozu wszystkich ruchomości na składowisko śmieci na koszt Najemcy. Upoważnienie to nie zwalnia Najemcy z obowiązku zwrotu przedmiotu najmu.

3. W razie ujawnienia w protokole zdawczo-odbiorczym przejęcia przedmiotu najmu przez Wynajmującego jakichkolwiek uszkodzeń przedmiotu najmu lub jego wyposażenia, Wynajmujący poinformuje Najemcę o wysokości kwoty niezbędnej do ich usunięcia oraz potrąci tę kwotę oraz ewentualne koszty przywrócenia przedmiotu najmu do stanu poprzedniego z kaucji gwarancyjnej, o której mowa w § 3 ust.4. Jeżeli kwota kaucji nie wystarczy na pokrycie tych kosztów, Najemca zobowiązany jest pokryć koszty ponad tę kwotę w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania od Wynajmującego.
4. Po przekazaniu Wynajmującemu przedmiotu najmu Wynajmujący zwróci Najemcy kaucję gwarancyjną o której mowa w § 3 ust.4. po potrąceniu z niej kosztów, o których mowa powyżej oraz zaległego czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych w terminie 1 miesiąca od dnia protokolarnego przekazania Lokalu.

§12 Kary umowne

1. Najemca zapłaci karę umowną za:
 - a. opóźnienie w zwrocie lokalu po ustaniu stosunku najmu w wysokości 10% umownego czynszu określonego zgodnie z § 3 ust. 1, zwaloryzowanego zgodnie z § 3 ust. 3 za każdy rozpoczęty dzień opóźnienia,
 - b. rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia przez Wynajmującego z przyczyn, o których mowa w § 10 lit. c-I niniejszej umowy, w wysokości jednomiesięcznego czynszu.
2. Wynajmujący będzie uprawniony do dochodzenia roszczeń przekraczających zastrzeżone kary umowne na zasadach ogólnych, niezależnie od naliczonych kar.

§13 Postanowienia końcowe

1. Zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie lub odstąpienie od niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Najemca bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego nie jest uprawniony do dokonywania jakichkolwiek potrąceń lub przeniesienia lub przelewu praw wynikających z umowy na podmiot trzeci.
3. W granicach wyznaczonych przez bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa, nieważność lub bezskuteczność któregośkolwiek z postanowień Umowy, pozostaje bez wpływu na ważność pozostałych postanowień Umowy. Strony zgodnie postanawiają, iż wykładnia postanowień nieważnych lub bezskutecznych będzie dokonywana w ten sposób, aby zachować ich ważność lub skuteczność przy zachowaniu woli stron z tych postanowień wynikających. W przypadku uznania niektórych postanowień Umowy za nieważne lub bezskuteczne Strony zgodnie postanawiają, iż wszelkie inne postanowienia będą interpretowane w ten sposób, aby zachować w najwyższym możliwym stopniu zamiar stron wynikający z wprowadzenia do umowy nieważnego lub bezskutecznego postanowienia.
4. Wszelkie spory wynikające ze stosunku najmu będą poddane pod rozstrzygnięcie sądu właściwego dla siedziby Wynajmującego.
5. W zakresie nieunormowanym niniejszą umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.
6. Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

Załączniki:

- 1) Dokumenty rejestrowe Najemcy
- 2) Kopia dowodu osobistego osób reprezentujących Najemcę
- 3) Fragment rzutu parteru Kina z zaznaczonym przedmiotem Najmu i toaletami.
- 4) Protokół wydania Lokalu
- 5) Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej.

