

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:), w całości opłacony.

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 Pomieszczenia) składają się z:
 - a. Numer pomieszczenia 1A/1B korytarz o powierzchni 35,13 m²,
 - b. pomieszczenia numer 2 o powierzchni 5,94m²,
 - c. pomieszczenia numer 3 o powierzchni 13,83 m²
 - d. pomieszczenia numer 4 o powierzchni 10,48 m²
 - e. pomieszczenia numer 5 o powierzchni 14,69 m²
 - f. pomieszczenia numer 6 o powierzchni 9,27 m²
 - g. pomieszczenia numer 7 o powierzchni 7,30 m²
 - h. pomieszczenia numer 8 o powierzchni 9,40 m²
 - i. pomieszczenia numer 9 o powierzchni 21,05 m²

j. pomieszczenia numer 10 o powierzchni 11,65 m²

3. Wynajmujący zapewnia dostęp do Pomieszczeń w dni robocze, w godzinach pracy kina tj. 8.00 – 22.00, a w innych dniach lub godzinach – po wcześniejszym uzgodnieniu z Wynajmującym.
4. Najemca zobowiązany jest zabezpieczyć dostęp do pomieszczeń wskazanych w ust. 2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za rzeczy tam wniesione i pozostawione.
5. Strony postanawiają, iż Przedmiot Najmu będzie wykorzystywany wyłącznie na następujące cele: (opis przedmiotu działalności z oferty) Najemca nie może bez zgody Wynajmującego wyrażonej pisemnie pod rygorem nieważności, zmienić koncepcji funkcjonowania pomieszczeń przedstawionej w ofercie.
6. Do obowiązków Najemcy należy bieżące utrzymanie czystości wynajmowanych pomieszczeń – w tym mycie okien przynajmniej 1 raz w miesiącu oraz utrzymanie czystości i porządku w częściach wspólnych.
7. Najemca jest uprawniony – po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności, do zmian wyglądu Pomieszczeń, z zachowaniem obowiązujących przepisów i norm w tym budowlanych, przeciwpożarowych, sanitarnych, etc.
8. Montowanie lub ustawianie w miejscach widocznych (w tym w oknach lub szybach okiennych) jakichkolwiek reklam lub rzeczy oznaczonych logotypami lub reklamami, albo informacjami o jakimkolwiek charakterze wymaga każdorazowo uprzedniej zgody Wynajmującego udzielonej na piśmie pod rygorem nieważności. Wynajmujący może odmówić zgody bez podania przyczyny.
9. W przypadku stwierdzenia uszkodzeń przedmiotu najmu Najemca zobowiązuje się do natychmiastowej naprawy tych uszkodzeń na własny koszt lub pokrycia szkody w pełnej wysokości, niezależnie od winy Najemcy. Wynajmujący w przypadku niewykonania przez Najemcę tego obowiązku w wyznaczonym terminie, jest uprawniony do wyłonienia – bez uzyskiwania zgody sądu - w drodze konkursu ofert wykonawcy, który usunie zniszczenia i przywróci stan poprzedni. Najemca zostanie obciążony kwotą kosztów naprawy w pełnej wysokości.
10. Strony wyłączają odpowiedzialność Wynajmującego za wady Pomieszczeń.

§ 2 Oświadczenia

1. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do zawarcia niniejszej umowy.
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 podatnikiem czynnym podatku od towarów i usług (VAT).
4. Najemca oświadcza, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu najmu oraz fakt, iż dostęp do Przedmiotu Najmu jest ograniczony (brak możliwości przyjmowania Klientów, interesantów, poczty, itp.).
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 Pomieszczeń 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 Pomieszczenia nie posiadają samodzielnych toalet - czynsz najmu obejmuje także koszty zużycia energii elektrycznej oraz opłaty za korzystanie z wody, kanalizacji i ogrzewania

oraz sprzątanania 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 każdorocznie zgodnie ze zmianą wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanych przez Główny Urząd Statystyczny, nie mniej jednak niż 2% rocznie. Pierwsza waloryzacja nastąpi po roku od pierwszego dnia obowiązywania umowy, wedle wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły. Aktualizacja czynszu następuje automatycznie bez potrzeby podpisywania aneksów lub wypowiedzania umowy i nie uprawnia Najemcy do rozwiązania umowy.
4. Przerwy w dostawie wody, ciepłej (c.o.) energii elektrycznej, spadek lub podwyższenie napięcia oraz łącz teleinformatycznych (telefon, Internet) nie upoważniają Najemcy do żądania obniżenia czynszu ani nie skutkują roszczeniami odszkodowawczymi przeciwko Wynajmującemu.
5. 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 Pomieszczeń lub jego wyposażenia powstałych z winy Najemcy lub osób trzecich – Najemca:
 - a) wpłacił kaucję gwarancyjną w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto powiększonego o podatek VAT w obowiązującej w dniu wpłaty stawce, przelewem na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez Wynajmującego nocie obciążeniowej, w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez Najemcę noty obciążeniowej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu, ale podlega waloryzacji – odpowiednio do wartości czynszu (zgodnie z ust. 3 powyżej). W przypadku skorzystania z kaucji lub jej waloryzacji Najemca obowiązany jest na każde wezwanie uzupełnić kaucję do aktualnie obowiązującej wysokości w terminie 14 dni od wezwania,
 - b) wręcza Wynajmującemu weksel własny *in blanco* poręczony przez osobę zawierającą niniejszą umowę w imieniu Najemcy (jeżeli Spółka) / małżonka (jeżeli osoba fizyczna) upoważniając jednocześnie Wynajmującego do wypełnienia weksla na kwotę odpowiadającą wartości aktualnego na dzień wypełnienia weksla zadłużenia z tytułu czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych, kar umownych lub wyrządzonych szkód, wypełnienia daty wystawienia oraz daty i miejsca płatności weksla.

§ 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 godzinach funkcjonowania kina, w szczególności działalność Najemcy nie może być uciążliwa dla innych podmiotów korzystających z pozostałych pomieszczeń w budynku. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia zamkniętej działalności, tzn. bez możliwości dostępu do pomieszczeń interesantów lub klientów Najemcy. Wynajmujący jest uprawniony do wydania Regulaminu Kina, do którego Najemca będzie się stosował. Najemca nie może ujawniać publicznie faktu prowadzenia działalności gospodarczej w najętych pomieszczeniach, a także ustanawiać swojej siedziby, czy podawać adresu najętych pomieszczeń jako adresu do korespondencji.

§ 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 Pomieszczeń wynajmowanego z Wynajmującym.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za stan Pomieszczeń 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 przejęcie Pomieszczeń 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 Obowiązanie 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 Pomieszczeniach 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 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) dokonania przez Najemcę zmiany przedstawionej w ofercie lub wskazane w § 1 ust. 5 Umowy koncepcji funkcjonowania pomieszczeń,
- e) samowolnej adaptacji lub modernizacji przedmiotu najmu niezgodnie z Umową,
- f) udostępnienia Pomieszczeń innym podmiotom,
- g) gdy przez swoje niewłaściwe zachowanie Najemca czyni uciążliwym korzystanie z innych pomieszczeń w budynku,
- h) wykorzystywania przez Najemcę Pomieszczeń do działalności o sprzecznej z prawem lub powodującej publiczne skargi lub zgorzenie, albo wpływającej na obniżenie wartości przedmiotu najmu lub budynku,
- i) zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu za 2 pełne okresy mimo wyznaczenia dodatkowego terminu na zapłatę,

- j) umieszczenie w witrynach lub drzwiach Pomieszczeń reklam, informacji, plakatów, etc. bez zgody Wynajmującego, w szczególności 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, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zaprzestania takich praktyk,
- l) nienależytego wykonywania niniejszej umowy w zakresie utrzymania czystości i porządku publicznego,
- m) złożenia przez Najemcę lub wobec Najemcy wniosku o wszczęcie postępowania restrukturyzacyjnego lub upadłościowego albo wszczęcia wobec Najemcy postępowania egzekucyjnego,
- n) braku uzupełnienia kaucji gwarancyjnej w terminie 14 dni od dnia wezwania Najemcy do takiego uzupełnienia.

§11 Zwrot pomieszczeń

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 ostatecznie rozliczonych opłat eksploatacyjnych.

§12 Kary umowne

1. Najemca zapłaci karę umowną za:
 - a. opóźnienie w zwrocie pomieszczeń po ustaniu stosunku najmu w wysokości 100% 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 trzymiesięcznego 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 któregokolwiek 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 z Centralnej Ewidencji Informacji o Działalności Gospodarczej lub właściwego rejestru Najemcy
- 2) Protokół wydania Lokalu
- 3) Potwierdzenie wpłaty kaucji gwarancyjnej.
- 4) Weksel własny *in blanco*

Wieluń, dnia

WEKSEL

Zapłacę za ten weksel własny bez protestu na zlecenie Wieluńskiego Domu Kultury w Wieluniu kwotę:

.....

słownie:

.....

Weksel płatny w dniu, w Wieluniu, ul.

PODPIS WYSTAWCY:

PORĘCZAM:

Imię:

Nazwisko:

PESEL

Adres:

Własnoręczny podpis:

