

UMOWA

najmu lokalu użytkowego Nr zawarta dnia,
pomiędzy Miejskim Domem Kultury im. Tadeusza Sygietyńskiego w Opocznie,
ul. Biernackiego 4, 26-300 Opoczno reprezentowanym przez:

- **Pana Zdzisława Miękusa – p.o. Dyrektora**

zwanym w treści umowy Wynajmującym

a

-

NIP:, **REGON:**

reprezentowana przez:

-

-

zwanym w treści umowy **Najemcą** o następującej treści:

§1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal użytkowy w dolnej kondygnacji Miejskiego Domu Kultury w Opocznie, przy ul. Biernackiego 4, o łącznej powierzchni **113 m²**, które obejmuje zaplecze kuchenne o powierzchni **25m²**. Przedmiotowy lokal ma przeznaczenie gastronomiczne (kawiarnia) połączony jest przeszklonymi drzwiami, z salą konferencyjną, posiada osobne wejście od strony wschodniej budynku jak również wejście z holu głównego budynku MDK. Przed wschodnim wejściem do budynku MDK dysponuje utwardzonym placem o powierzchni **300m²** sąsiadującym bezpośrednio z estetycznie zagospodarowanym terenem zielonym, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomiczno - kulturalnej w zakresie przedstawionym w zaproszeniu ofertowym z dnia oraz złożoną przez Najemcę propozycją ofertową.
2. Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi po podpisaniu niniejszej umowy, dnia na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i stanowiącego załącznik do umowy.
3. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem technicznym i wyposażeniem przedmiotu najmu i że go akceptuje.
4. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.

§2

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości **(brutto) zł** słownie: w tym obowiązująca stawka podatku VAT w kwocie **zł**, na podstawie wystawionej faktury VAT, przelewem, w terminie podanym na fakturze. Czynsz obowiązuje od dnia podpisania umowy.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty miesięczne:
 - a/ z tytułu dostarczenia zimnej i ciepłej wody i wraz z odprowadzeniem ścieków według wskazań podliczników i cen stosowanych przez dostawcę.
 - b/ z tytułu zużycia energii elektrycznej na podstawie odczytu podliczników.
 - c/ z tytułu uiszczania podatku od nieruchomości.
3. Opłaty o których mowa w ust. 2 Najemca zobowiązany jest uiszczać w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.
4. W przypadku opóźnienia się Najemcy z zapłatą czynszu i opłat Wynajmujący będzie naliczał odsetki ustawowe za czas opóźnień.
5. Kwoty czynszu najmu wpłacane przez Najemcę w pierwszej kolejności będą zaliczane na poczet odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat.
6. W przypadku, gdy Najemcą jest osoba uprzednio użytkująca lokal nie obowiązuje okres adaptacyjny.

§3

Czynsz najmu i opłaty Najemca wpłacał będzie na rachunek Wynajmującego bank **Bank Spółdzielczy Ziemi Piotrkowskiej Oddział Paradyż Filia w Opocznie, nr konta: 68 8973 0003 0020 0377 0821 0003**

Za datę zapłaty uznaje się datę wpływu na rachunek bankowy Wynajmującego.

§4

1. Najemca w dniu zawarcia umowy najmu zobowiązuje się okazać dowód wpłaty kaucji i oryginały dokumentów, których kopie zostały załączone do druku propozycji ofertowej.
2. Kaucja wpłacona przez Najemcę na konto Wynajmującego zaliczana jest na poczet czynszu. Różnica wynikająca między ceną wywoławczą czynszu a ceną proponowaną przez Najemcę będzie uiszczona na konto Wynajmującego zgodnie z § 2 niniejszej umowy.

§5

Najemca bez zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności nie może rzeczy najętej oddać w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem.

§6

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem

nieważności umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku, jak też zmieniać jej wystroju.

2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Wynajmujący może przywrócić stan poprzedni na koszt Najemcy.

§7

1. Najemca nie może bez uprzedniej zgody Wynajmującego wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności dokonywać remontów, modernizacji i adaptacji oraz jakichkolwiek innych nakładów w wynajmowanym lokalu użytkowym.
2. Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal Wynajmującemu bezpłatnie po uprzednim ustaleniu przez obie strony umowy terminu wynajmu.
3. Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia nakładów związanych z używaniem lokalu w uzgodnieniu z wynajmującym, w szczególności napraw urządzeń grzewczych i elektrycznych (włączniki, grzejniki, gniazda) uzupełnienia oszklenia, naprawa drzwi, naprawy lub wymiany uszkodzonych okuć, zamków, usuwania niedrożności przewodów odpływowych, urządzeń sanitarnych, naprawy podłogi.
4. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu oraz w razie takiego przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego w terminie nie dłuższym niż 7 dni od dnia wystąpienia szkody lub od dnia otrzymania pisemnego wezwania przez Wynajmującego.
5. Najemca jest obowiązany do utrzymania pomieszczenia w czystości i porządku własnymi siłami i na własny koszt.
6. Najemca jest obowiązany do zapewnienia wywozu nieczystości powstałych w związku z prowadzoną przez niego działalnością własnymi siłami i na własny koszt.
7. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Najemca po zakończeniu najmu obowiązany będzie przywrócić lokal do poprzedniego stanu lub pozostawić wykonane nakłady na rzecz Wynajmującego, bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości bez względu na okres trwania najmu.

§8

Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca:

- 1/ dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu i opłat ustalonych w § 2 co najmniej za dwa pełne okresy płatności,
- 2/ użytkuje lokal lub dokonuje w nim zmian w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem oraz korzysta z niego w sposób niewłaściwy,
- 3/ zaniedbuje lokal do tego stopnia, że zostaje on narażony na zniszczenia,
- 4/ dokona zmiany w lokalu naruszającej substancję budynku i wymagającej pozwolenia budowlanego.

§9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony (3 lata) z możliwością wypowiedzenia.
2. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy, bez podania przyczyn, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca.

§10

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§11

Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest do wydania przedmiotu najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w terminie 7 dni.

§12

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§13

Integralną część umowy stanowią warunki postępowania zaproszenia do złożenia propozycji ofertowej na najem lokalu użytkowego w dolnej kondygnacji Miejskiego Domu Kultury z dnia

§14

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron umowy.

Najemca:

Wynajmujący: