

Umowa Najmu nr /2017

zawarta w dniu 15 lutego 2017 roku w Podkowie Leśnej pomiędzy:

Centrum Kultury i Inicjatyw Obywatelskich w Podkowie Leśnej przy ul. Lilpopa 18, NIP 529-176-16-56, w imieniu którego działa dyrektor Alina Witkowska, zwanym dalej **Wynajmującym,**

a na podstawie wpisu nr do Ewidencji Działalności Gospodarczej prowadzonej, posiadającym NIP: i Regon, zwanym dalej **Najemcą.**

§ 1.

Przedmiot najmu

1. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem przedmiot najmu obejmujący: lokal użytkowy o powierzchni 44,11 m kw. i lokal użytkowy (tzw. sala integracyjna) o powierzchni 55,27 m kw. wraz z tarasem o powierzchni 83,45 m kw., pomieszczenie socjalne i zaplecze kuchenne o powierzchni 66,92 m kw. (wraz z wyposażeniem i sprzętem wskazanym w protokole zdawczo-odbiorczym), pomieszczenia piwnicy (bez kotłowni i części korytarza), położone w budynku wolno stojącym w Podkowie Leśnej przy ul. Lilpopa 18 (zwane dalej łącznie lokalem użytkowym), a także określoną w umowie część parkingu.
2. Wynajmujący oświadcza, że jest uprawniony do dysponowania przedmiotem najmu określonym w ust. 1 na podstawie umowy użyczenia nr 1/2009 z dnia 2 stycznia 2009 r.
3. Lokal użytkowy jest wyposażony w instalację elektryczną, gazową, miejską instalację wodno-kanalizacyjną.
4. Wynajmujący upoważnia Najemcę do zawarcia umowy o korzystanie z linii telefonicznej z dowolnym operatorem telekomunikacyjnym. Opłaty za korzystanie z telefonu Najemca uiszcza we własnym zakresie.

Wynajmujący oddaje Najemcy do korzystania wyżej opisany przedmiot najmu z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności **gastronomicznej, lub gastronomiczno-kulturalną, z możliwością połączenia jej ze sprzedażą książek, czasopism, dzieł sztuki i wyrobów rzemiosła artystycznego**

5. zgodnie z protokołem konkursu z dnia stanowiącym załącznik nr 1 do umowy.
6. W ramach najmu części parkingu Najemca jest uprawniony do korzystania z trzech miejsc postojowych wskazanych przez Wynajmującego. Korzystanie z większej ilości miejsc parkingowych możliwe będzie tylko po wcześniejszym pisemnym jego potwierdzeniu przez Wynajmującego na wniosek Najemcy.
7. Najemca wyposaży, w uzgodnieniu z Wynajmującym, tzw. salę integracyjną, o której mowa w ust. 1, w niezbędne wyposażenie (meble) o standardzie odpowiadającym wystrojowi tej sali.
8. Najemca zobowiązuje się do udostępniania Wynajmującemu do jego wyłącznego korzystania - po uprzednim uzgodnieniu terminów:
a/sali integracyjnej, o pow. 55,27 m kw. - co najmniej sześć razy w miesiącu (z wyłączeniem sobót i niedziel)

b/tarasu o powierzchni 83,45 m kw. - dwa razy w miesiącu.

§ 2.

Czas trwania umowy

1. Umowę zawarto na okres od dnia 15 lutego 2017 r. r. do dnia 31 grudnia 2018 r.
2. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu zawarcia umowy na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.
3. Najemca zobowiązuje się rozpocząć działalność, o której mowa w § 1 ust. 5, nie później niż od 15 marca 2017 r. oraz dokonać wyposażenia sali integracyjnej zgodnie z § 1 ust. 7 do 28 lutego 2017 r.

§ 3.

Czynsz najmu

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego czynszu w wysokości po (słownie:) netto miesięcznie, powiększonego o podatek VAT wg stawki 23%.
2. Czynsz płatny będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Wynajmującego lub przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w Banku PKO S.A. O/Grodzisk Mazowiecki nr 47 1240 6348 1111 0010 2184 7049.
3. Po upływie każdego roku kalendarzowego stawka czynszu za najem będzie ulegać podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za zakończony rok, ogłaszany przez Prezesa GUS, co nie stanowi zmiany umowy. Pierwsza podwyżka czynszu będzie obejmowała czynsz za 2018 rok.
4. Czynsz będzie płatny od dnia rozpoczęcia przez Najemcę działalności, o której mowa w § 1 ust. 5, nie później jednak niż od dnia 15 marca 2017 r.
5. Uchybienie terminom płatności czynszu spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 4.

Pozostałe opłaty

1. Niezależnie od obowiązku zapłaty czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego opłaty ryczałtowej za korzystanie z energii elektrycznej, gazu oraz wody i odprowadzanie ścieków w wysokości po 2000 zł (tysiąc osiemset złotych) netto miesięcznie, powiększonej o podatek VAT wg stawki 23%.
2. Opłata ryczałtowa, o której mowa w ust. 1, naliczana będzie począwszy od dnia zawarcia umowy z tym, że za luty 2017 r. naliczona będzie w wysokości połowy opłaty należnej: 500 zł (pięćset złotych) netto plus 23% VAT.
3. Opłata ryczałtowa, o której mowa w ust. 1, płatna będzie z góry do 10 dnia każdego miesiąca w kasie Wynajmującego lub przelewem na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
4. Po upływie każdego roku kalendarzowego stawka opłaty ryczałtowej, o której mowa w ust. 1, będzie ulegać podwyższeniu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za zakończony rok, ogłaszany przez Prezesa GUS, co nie stanowi

zmiany umowy. Pierwsza podwyżka opłaty ryczałtowej będzie obejmowała opłatę za 2018 rok.

5. Jeżeli na podstawie porównania średniego zużycia energii elektrycznej w trakcie trwania umowy stwierdzony zostanie przez Wynajmującego wzrost zużycia energii elektrycznej w obiekcie, w którym znajdują się lokale użytkowe stanowiące przedmiot najmu, wysokość opłaty ryczałtowej, o której mowa w § 4 ust.1 zostanie podwyższona o koszt dodatkowego zużycie energii w danym miesiącu.
6. Jeżeli możliwe będzie ustalenie wysokości rzeczywistego zużycia przez Najemcę energii elektrycznej na podstawie wskazań liczników albo innych rejestratorów, należność za media nie będzie naliczana w formie ryczałtowej, lecz będzie naliczana według następujących zasad : energia elektryczna – według rzeczywistego zużycia, zużycie wody i ścieków – według otrzymanych rachunków w proporcji 50/50 %, zużycie gazu na cele grzewcze zgodnie z proporcją zajmowanej przez najemcę powierzchni.
7. Ponadto Najemca zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Wynajmującego należności odpowiadającej równowartości opłacanego przez Wynajmującego podatku od nieruchomości przypadającego od powierzchni przedmiotu najmu zajmowanego przez Najemcę. Należność ta płatna będzie w ciągu 7 dni od daty otrzymania przez Najemcę od Wynajmującego odpowiedniego dokumentu księgowego obciążającego Najemcę tą należnością.
8. Uchybienie przez Najemcę terminom płatności jakichkolwiek należności Wynajmującego wynikających z umowy spowoduje naliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie.

§ 5.

Używanie i utrzymanie lokalu

1. Najemca zobowiązuje się używać przedmiot najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegać przepisów z zakresu ochrony p.poż., bhp oraz bezpieczeństwa osób i mienia.
2. Przedmiot najmu będzie wykorzystany wyłącznie na działalność określoną w § 1 ust. 4, po uzyskaniu przez Najemcę wymaganych zezwoleń zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
3. Najemca nie może zmienić przeznaczenia przedmiotu najmu, oddawać go osobie trzeciej do bezpłatnego używania, ani podnajmować bez zgody Wynajmującego.
4. Najemcę obciążają bieżące remonty i naprawy przedmiotu najmu, w szczególności naprawy podłóg, drzwi, okien, ścian, instalacji i urządzeń technicznych oraz jego wyposażenia, zapewniające prawidłową jego eksploatację.
5. O wszelkich awariach w przedmiocie najmu oraz innych zdarzeniach losowych w przedmiocie najmu Najemca niezwłocznie powiadomi Wynajmującego.
6. Najemca we własnym zakresie będzie dbał o porządek w przedmiocie najmu oraz w najbliższym sąsiedztwie budynku.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo prowadzenia kontroli przedmiotu najmu i jego stanu technicznego.
8. Przeprowadzanie przez Najemcę remontów i ewentualnych adaptacji przedmiotu najmu wymaga zgody Wynajmującego.
9. Wynajmujący dopuszcza adaptację lokalu użytkowego niezbędną w celu prowadzenia działalności zgodnie z przeznaczeniem lokalu określonym w § 1 ust. 4 umowy - po przedstawieniu koncepcji adaptacji i uzgodnieniu jej z Wynajmującym.

§ 6.

Odpowiedzialność i ubezpieczenie

1. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z użytkowania przedmiotu najmu.

§ 7.

Rozwiązanie umowy

1. Strony zgodnie ustalają, że umowa może zostać rozwiązana za porozumieniem stron, pod warunkiem uzgodnienia warunków i terminu rozwiązania umowy.
2. W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień umowy, a w szczególności w razie naruszenia przez Najemcę któregokolwiek z postanowień § 5 ust. 1-6, 8 lub 9 niniejszej umowy, Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia, po uprzednim wyznaczeniu Najemcy dodatkowego terminu 14 dni do usunięcia stwierdzonych naruszeń.
3. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień § 1 ust. 7, § 2 ust. 4 lub § 8 ust. 1 niniejszej umowy.
Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku, gdy Najemca zalega, choćby częściowo, z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z umowy. Przed dokonaniem wypowiedzenia Wynajmujący wyznaczy Najemcy dodatkowy termin 14 dni do zapłaty zaległości.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu wymaga formy pisemnej. Dwukrotne awizo korespondencji na adres wskazany przez strony w umowie lub ostatnim piśmie uważa się za skutecznie doręczone.

§ 8.

Kaucja na zabezpieczenie

1. W terminie do dnia 15 marca 2017 r. Najemca zobowiązany jest wpłacić Wynajmującemu kaucję pieniężną w wysokości dwumiesięcznego czynszu powiększonego o należny podatek VAT co stanowi.....
2. Kaucja, o której mowa w ust. 1, stanowi zabezpieczenie Wynajmującego na wypadek niezaspokojenia przez Najemcę jakichkolwiek roszczeń wynikających z niniejszej umowy, w szczególności roszczeń o zapłatę zaległego czynszu lub innych opłat, a także roszczeń o naprawienie szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu.
3. Wpłacona kaucja podlega zwrotowi na rzecz Najemcy w ciągu 14 dni od zakończenia umowy najmu, o ile nie zostanie wykorzystana przez Wynajmującego zgodnie z postanowieniami ust. 2. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

§ 9.
Zwrot lokalu

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca obowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym ponad zwykłe używanie w stosunku do stanu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym, który stanowi załącznik do niniejszej umowy.
2. W przypadku poczynienia przez Najemcę ulepszeń lub adaptacji przedmiotu najmu poniesione nakłady nie podlegają zwrotowi przez Wynajmującego.
3. Najemca w ciągu 10 dni od dnia rozwiązania umowy zdemontuje i usunie z przedmiotu najmu wszystkie urządzenia i sprzęty należące do niego na własny koszt, chyba że strony postanowią inaczej. W przypadku nie usunięcia urządzeń Wynajmujący ma prawo usunąć je oraz zabezpieczyć na koszt Najemcy.

§ 10.
Postanowienia dodatkowe

1. Wynajmujący deklaruje, że w miarę posiadanych możliwości i braku przeszkód organizacyjnych, postara się udostępnić Najemcy od marca 2017 r. co najmniej cztery dni w miesiącu (sobota, niedziela) dodatkową salę (salę konferencyjną na I piętrze) w celu organizacji uroczystości i konferencji. Warunki wynajmu sali oraz wysokość należnego z tego tytułu czynszu będzie ustalana w odrębnych umowach.
2. Dodatkowo Wynajmujący deklaruje, że w miarę posiadanych możliwości i braku przeszkód organizacyjnych, postara się udostępnić Najemcy na jego wniosek w dniach od poniedziałku do piątku dodatkową salę: salę konferencyjną na I piętrze. Z tytułu udostępnienia tej sali najemca zobowiązany będzie do zapłaty dodatkowej opłaty według aktualnego cennika obowiązującego u Wynajmującego z uwzględnieniem 50% upustu.
3. Najemca wyraża gotowość obsługi cateringowej imprez odbywających się w siedzibie Wynajmującego.

§ 11.
Postanowienia końcowe

1. Zmiany postanowień umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.
2. Wszelkie spory wynikłe z niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie sądom właściwym dla siedziby Wynajmującego.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.
4. Umowa została sporządzona w 4 egzemplarzach, po 2 dla każdej ze stron.

