

UMOWA NAJMU NR

zawarta w dniu roku w Piotrkowie Trybunalskim pomiędzy:
Ośrodkiem Działań Artystycznych reprezentowanym przez:

.....
Zwanym(a) dalej Wynajmującym

NIP 771-23-71-038, REGON 000788152

a

zam..... legitymującym(a) się dowodem
osobistym wydanym przez,

Pesel....., prowadzącym(a) działalność gospodarczą pod nazwą
„.....”, wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej nr
nr REGON

Zwanym(a) dalej Najemcą.

§ 1

1. Na mocy niniejszej umowy Wynajmujący oddaje w najem Najemcy pomieszczenie użytkowe znajdujące się w siedzibie Ośrodka Działań Artystycznych w Piotrkowie Tryb., ul. Dąbrowskiego 5 o łącznej powierzchni 50 m², na które składają się sala o powierzchni 46 m² i wydzielony sanitariat o pow. 4 m², zwane w treści umowy lokalem.

2. Najemca zobowiązuje się użytkować lokal zgodnie z umową, zwrócić go po wygaśnięciu niniejszej umowy i płacić w ustalonych terminach umówiony czynsz i inne opłaty.

§ 2

Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo użyczenia lokalu opisanego w §1 ust. 1 niniejszej umowy.

§ 3

Przekazanie lokalu nastąpi po sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego, który zostanie podpisany przez obie strony i sporządzony w dwóch egzemplarzach, z których jeden otrzyma Wynajmujący a drugi Najemca. Sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy stanowi integralną część niniejszej umowy i będzie podstawą rozliczenia stron po zakończeniu okresu najmu.

§ 4

1. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie może oddawać lokalu w podnajem, dzierżawę lub użyczenie osobom trzecim.
2. Najemca będzie we własnym zakresie zabezpieczał mienie znajdujące się w wynajmowanym lokalu.
3. Najemca ponosi wobec Wynajmującego i osób trzecich odpowiedzialność z tytułu szkód powstałych wskutek jego zaniedbania.

§ 5

Najemca nie może podejmować działań, które w jakikolwiek sposób utrudniałyby lub uniemożliwiły korzystanie z nieruchomości, w której skład wchodzi wynajmowany lokal, przez Wynajmującego lub inne osoby uprawnione.

§ 6

Najemca zobowiązuje się, że w czasie obowiązywania niniejszej umowy będzie na swój koszt utrzymywał lokal w stanie nie zagrażającym bezpieczeństwu osób trzecich i ich mieniu.

§ 7

Najemca będzie wykorzystywał wynajmowany lokal wyłącznie do prowadzenia Kawiarni Artystycznej w oparciu o posiadane zezwolenia.

§ 8

1. Najemca zobowiązuje się wynajmowany lokal i jego wyposażenie utrzymywać w należytym stanie technicznym i sanitarno - epidemiologicznym oraz na własny koszt pokrywać wszelkie naprawy uszkodzeń i usterek powstałych w trakcie jego eksploatacji.
2. Najemca ma obowiązek utrzymywać porządek na zewnątrz lokalu oraz przed wejściem do niego.
3. W szczególności do obowiązków Najemcy należy naprawa i konserwacja:
 - a) podłóg i posadzek,
 - b) okien i drzwi,
 - c) mis klozetowych, umywalek wraz z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które pomieszczenia są wyposażone łącznie z ich wymianą,
 - d) osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej, przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności,
 - e) innych elementów wyposażenia pomieszczeń poprzez malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, urządzeń sanitarnych i grzewczych w celu ich zabezpieczenia przed korozją.
4. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest zezwolić na wstęp do pomieszczeń w celu usunięcia awarii, przeprowadzenia naprawy bądź konserwacji, a także wyposażenia budynku w dodatkowe urządzenia bądź ich modernizację.

§ 9

Najemca nie może dokonywać zmian i przeróbek, ani w żaden inny sposób ingerować w wygląd i funkcjonalność przedmiotu najmu bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10

1. Z tytułu najmu Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu:
 - a) czynsz miesięczny w wysokości zł brutto (słownie:..... złotych) (50m² x zł),
 - b) zryczałtowane koszty z tytułu bieżącego utrzymania lokalu (w tym części wspólnych) w wysokości 280,00 zł (słownie: dwieście osiemdziesiąt złotych),
 - c) opłaty za dostarczoną energię elektryczną na podstawie odczytu podlicznika energii elektrycznej dokonywanego przez pracowników Wynajmującego,
 - d) opłaty za dostarczoną wodę i kanalizację na podstawie odczytu podlicznika wody dokonywanego przez pracowników Wynajmującego.
 - e) podatek od nieruchomości od wynajmowanej powierzchni (50 m²) wg stawki zł za m² t.j. oraz gruntu (28,31 m²)wg stawki zł za m² t.j....., co razem stanowi kwotę (słownie: złotych 00/100) miesięcznie, począwszy od kolejnego miesiąca w którym została zawarta umowa.
2. Czynsz najmu i opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych płatne będą z góry w okresach miesięcznych w terminie do 10 - ego każdego miesiąca kalendarzowego, na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego.
3. Opłaty za dostarczoną energię elektryczną, wodę i kanalizację płatne będą z dołu na podstawie rachunku wystawianego przez Wynajmującego.

4. Płatność , o której mowa w **pkt 1 ust. e**, dokonywana będzie przez Najemcę z góry do 10 każdego miesiąca.
5. W przypadku nieterminowego regulowania płatności Najemca obowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu odsetek w ustawowej wysokości.
6. Za dzień zapłaty strony uznają dzień obciążenia rachunku Wynajmującego.

§ 11

1. Zryczałtowane koszty z tytułu bieżącego utrzymania lokalu nie obejmują wywozu nieczystości.
2. Najemca obowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na wywóz nieczystości z wyspecjalizowaną firmą.

§ 12

Dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż 3 miesiące przysługuje Wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych Najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba, że rzeczy te nie podlegają zajęciu.

§ 13

Umowę zawarto na czas określony od dnia r. do dniar.

§ 14

Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, złożonym drugiej stronie na piśmie. Termin wypowiedzenia biegnie od 1-go dnia kalendarzowego następnego miesiąca po złożeniu wypowiedzenia.

§ 15

1. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym jeżeli:
 - a) Najemca dopuszcza się opóźnienia z zapłatą czynszu lub innych opłat wynikających z niniejszej umowy co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
 - b) Najemca lub osoba reprezentująca jego prawa wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciw porządkowi a swoim zachowaniem czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym lub niemożliwym.
 - c) Najemca zaniedbuje lokal lub jego wyposażenie w stopniu narażającym je na uszkodzenie.
 - d) Najemca używa lokalu w sposób sprzeczny z umową.

§ 16

1. Po zakończeniu najmu Najemca obowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty zakończenia najmu, w stanie nie pogorszonym. Jeżeli Najemca oddał innej osobie, za zgodą Wynajmującego, rzecz do bezpłatnego używania lub w podnajem, obowiązek powyższy ciąży także na tej osobie.
2. Po zakończeniu najmu, Najemca będzie zobowiązany do przywrócenia stanu poprzedniego lokalu oraz będzie uprawniony do zabrania nakładów, jeśli dadzą się one odłączyć od przedmiotu najmu bez jego istotnego uszkodzenia, chyba że strony postanowią inaczej.

§ 17

1. W przypadku niewydania przez Najemcę lokalu po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wynajmującego:

- a) jednorazowej kary umownej w wysokości 200 % opłat za przedmiot najmu za ostatni miesiąc najmu,
- b) wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za każdy rozpoczęty miesiąc w wysokości 200 % opłat za przedmiot najmu za ostatni miesiąc najmu.

§ 18

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 19

Wszelkie zmiany niniejszej umowy muszą być dokonywane w formie pisemnej, pod rygorem nieważności.

§ 20

Spory mogące wyniknąć na tle interpretacji oraz wykonania niniejszej umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 21

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

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA