

UMOWA NAJMU NR
z dnia r

Zawarta pomiędzy:

Ośrodkiem „Brama Grodzka – Teatr NN”, z siedzibą w Lublinie, ul. Grodzka 21, wpisanym do rejestru instytucji kultury, dla którego organizatorem jest Gmina Lublin pod nr 07, NIP 9462119912 REGON 430939371 reprezentowanym przez Tomasza Pietrasiewicza, zwanym dalej **Wynajmującym,**

a

.....
.....
.....
zwanym dalej **Najemcą,**

§ 1.

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania lokal o powierzchni użytkowej 38 m² położony na parterze kamienicy przy ul. Grodzkiej 21 w Lublinie zaznaczonej kolorem czerwonym na planie graficznym stanowiącym Załącznik Nr 1 do niniejszej Umowy składającym się z dwóch pomieszczeń i WC, wyposażony w instalację elektryczną, wod-kan, centralnego ogrzewania (zwany dalej: Przedmiot/em Najmu).
2. Najemca może korzystać z przedmiotu najmu w celu prowadzenia działalności handlowo – usługowej w zakresie sprzedaży pamiątek o charakterze lubelskim „Pamiątek o Lublinie”, na zasadach określonych w niniejszej umowie.
3. Wynajmujący oświadcza, że posiada prawo do dysponowania Przedmiotem najmu w zakresie określonym niniejszą umową na podstawie § 2 ust. 1 i 2 umowy użyczenia MK/877/98, z dnia 01 sierpnia 1998 r., zawartej między Gminą Lublin, a Ośrodkiem „Brama Grodzka – Teatr NN” w Lublinie (dalej: Użyczający), a zgodę na oddanie w najem Przedmiotu najmu wyraził w dniu
4. Wydanie Przedmiotu najmu nastąpi w dniu

§ 2.

1. Najemca nie wnosi zastrzeżeń co do stanu technicznego Przedmiotu Najmu, a także znajdującego się w Przedmiocie Najmu wyposażenia i nie zgłasza w tym zakresie jakichkolwiek zastrzeżeń, w tym również co do jakości i sprawności znajdujących się w nim urządzeń i instalacji godząc się na wszelkie ryzyka jakie wiążą się z używaniem Przedmiotu najmu w stanie w jakim się on znajduje.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) nie oddawania Przedmiotu najmu osobom trzecim do używania na jakiegokolwiek podstawie prawnej,
 - b) korzystania z Przedmiotu najmu zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami, dobrymi obyczajami i zasadami współżycia społecznego, wyłącznie w celu określonym niniejszą umową,
 - c) zapewnienia czystości i porządku w Przedmiocie najmu oraz terenu przyległego,
 - d) we własnym zakresie zabezpieczenia Przedmiotu najmu i znajdujących się w nim ruchomości; Wynajmujący nie będzie ponosił żadnej odpowiedzialności względem Najemcy za ewentualne szkody w ruchomościach pozostawionych przez Najemcę i/lub

osoby trzecie w Przedmiocie najmu.

- e) korzystania z Przedmiotu najmu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa oraz wewnętrznymi zasadami ustalonymi przez Wynajmującego oraz zgodnie z celem określonym w § 1 ust. 2 niniejszej umowy.

§3.

1. Przedmiot najmu jest przeznaczony na prowadzenie działalności usługowo – handlowej o charakterze sprzedaży „Pamiątek o Lublinie”.
2. Najemca we własnym zakresie i na swój koszt:
 - 1) zaopatrzy się w pojemniki na odpady pochodzące z działalności prowadzonej na terenie Przedmiotu umowy,
 - 2) dokonywać bieżących napraw, remontów i konserwacji Przedmiotu najmu oraz znajdujących się w nim urządzeń, należytej dbałości o Przedmiot najmu oraz jego zabezpieczenia przed możliwością wywołania pożaru, zalania, włamania czy zniszczenia w inny sposób, czy spowodowania szkody osób trzecich,
 - 3) wykonywać będzie wszelkie obowiązki wynikające z przepisów prawa związanych z utrzymaniem w czystości przedmiotu umowy oraz jego otoczenia i usuwaniem odpadów,
 - 4) posiadania w okresie najmu, umowy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej z tytułu wyrządzenia szkody na osobach i mieniu w szczególności od uszkodzenia Przedmiotu najmu i znajdujących się w nim urządzeń do ich pełnej wartości odtworzeniowej.

§ 4.

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości zł (słownie:) netto plus VAT według obowiązującej stawki.
2. Faktury VAT będą wystawiane na następujące dane:
.....
3. Czynsz płatny będzie na konto Wynajmującego Bank Pekao S.A. Oddział w Lublinie:
90 1240 1503 1111 0010 0141 2139.
4. Najemca zobowiązany jest uiszczać miesięczny czynsz z góry, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury VAT przez Wynajmującego.
5. Za moment dokonania zapłaty Strony uznają datę wpływu środków finansowych na rachunek bankowy Wynajmującego. W przypadku zwłoki z płatnością czynszu naliczane będą ustawowe odsetki.
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu Najemcy.
7. Niezależnie od czynszu, o którym mowa w ust.1 Najemca zobowiązany jest do pokrywania wszystkich kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu Najmu, znajdujących się na nim urządzeń technicznych, m.in. kosztów związanych z dostawą energii centralnego ogrzewania z ogrzewaniem przedmiotu najmu, w wysokości proporcjonalnej do zajmowanej powierzchni tj. 38 m², w oparciu o re-faktury wystawione przez tut. Ośrodek, na podstawie faktur otrzymanych od dostawcy mediów, dostawa wody i odprowadzanie ścieków według wodomierza, opłaty za energię elektryczną według wskazań licznika.
8. Najemca ma obowiązek zawarcia we własnym imieniu umowy na wywóz nieczystości stałych z przedsiębiorcą świadczącym usługi w tym zakresie.

§ 5.

1. Umowa zostaje zawarta na okres od dnia r. do dnia r.
2. Najemca wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości zł brutto (słownie: brutto).
3. Kaucja, o której mowa w ust. 2 niniejszego paragrafu podlega zwrotowi w ciągu 60 dni od zakończenia okresu obowiązywania umowy, o którym mowa w ust. 1, jednak nie wcześniej niż po rozliczeniu wszystkich zobowiązań Najemcy względem Wynajmującego i protokolarnym odbiorze Przedmiotu najmu przez Wynajmującego oraz w sytuacji w której nie znajdą przesłanki do jej zatrzymania w całości lub części.
4. Wynajmujący ma prawo zatrzymać w całości lub w części kaucję na poczet bieżących lub przyszłych zobowiązań Najemcy, a zobowiązania te w sytuacji ich wymagalności skompensować. W sytuacji skompensowania wierzytelności Wynajmującego w trakcie trwania umowy z kaucji, Najemca jest zobowiązany niezwłocznie nie później niż w terminie 30 dni uzupełnić ją do wymaganej wysokości.

§ 6.

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do natychmiastowego rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku rażącego złamania istotnych postanowień niniejszej Umowy, w tym w przypadku prowadzenia działalności przez Najemcę w sposób naruszający obowiązujące przepisy prawa, lub stanowiący zagrożenie dla bezpieczeństwa osób lub mienia.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności w następujących przypadkach:
 - 1) zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które uniemożliwi prowadzenie działalności przez Najemcę na terenie nieruchomości;
 - 2) prowadzenia działalności w sposób zakłócający działalność Wynajmującego;
 - 3) ponad dwumiesięcznej zaległości w uiszczaniu opłat z tytułu czynszu i/lub mediów przez Najemcę.
3. Umowa może ulec wcześniejszemu rozwiązaniu w każdym czasie w trybie porozumienia Stron.
4. Wynajmujący ma prawo do wypowiedzenia Umowy z miesięcznym okresem wypowiedzenia w przypadku zmiany przeznaczenia lokalu na działalność inną niż usługowa - handlowa, lub w przypadku gdy Przedmiot najmu potrzebny będzie Wynajmującemu na prowadzenie własnej działalności statutowej, jak również w przypadku gdy Przedmiot najmu będzie musiał zostać zwrócony Użyczającemu, lub też dalszy jego najem nie będzie możliwy z przyczyn leżących po stronie Użyczającego, a także z innych ważnych przyczyn nieleżących po stronie Najemcy.
5. Najemca ma prawo do rozwiązania niniejszej umowy z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w szczególności w następujących przypadkach:
 - 1) rezygnacji z prowadzenia działalności usługowo - handlowej w Przedmiocie najmu;
 - 2) utraty uprawnień, pozwoleń czy zezwoleń niezbędnych do prowadzenia działalności usługowo - handlowej w Przedmiocie najmu;
 - 3) zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które uniemożliwi lub istotnie ograniczy możliwość prowadzenia działalności przez Najemcę na terenie nieruchomości.

6. Najemcy nie przysługuje zwrot jakichkolwiek nakładów poniesionych na adaptację i wyposażenie lokalu trwale z lokalem związanych. Wynajmujący zastrzega, że poniesione przez Najemcę w trakcie trwania umowy nakłady na wykończenie i/lub adaptację Przedmiotu najmu, trwale z nim związane, nie podlegają zwrotowi i przechodzą na własność Wynajmującego w dniu rozwiązania umowy, z zastrzeżeniem ust. 7 poniżej.
7. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do żądania od Najemcy przywrócenia stanu pierwotnego Przedmiotu najmu lub pozostawienia nakładów według stanu na dzień rozwiązania umowy bez prawa do zwrotu.
8. Najemca przy zachowaniu wymogów obowiązującego prawa i za pisemną zgodą Wynajmującego może umieszczać reklamę na zewnątrz nieruchomości – wywieszenie szyldu z nazwą dotycząca prowadzonej działalności.
9. Strony dopuszczają możliwość renegotjacji warunków umowy i wprowadzenia zmian do umowy w tym w zakresie wysokości ustalonego czynszu najmu i innych opłat w przypadku zmiany przepisów prawa bądź wydania rozstrzygnięcia administracyjnego, które czasowo uniemożliwią lub w istotny sposób ograniczą możliwość prowadzenia działalności przez Najemcę na terenie nieruchomości.
10. Wynajmujący dokonywać będzie zmian:
 - a) stawki czynszu corocznie od dnia 1 marca każdego roku poczynając od roku kalendarzowego następującego po zawarciu umowy o wskaźnik inflacji odpowiadającemu średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim zgodnie z Komunikatem Prezesa GUS ogłaszanym każdego roku w Monitorze Polskim. W przypadku ujemnego wskaźnika inflacji stawka czynszu nie ulegnie obniżeniu,
 - b) ustawowego podatku VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
10. Zmiany dokonane zgodnie z pkt. 9 a), b) nie wymagają wypowiedzenia umowy najmu ani formy aneksu lecz jedynie pisemnego zawiadomienia Najemcy przez Wynajmującego.

§ 7.

1. Wszelkie pozostałe zmiany niniejszej Umowy wymagają formy pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wyniknąć na tle stosowania niniejszej umowy strony poddają pod rozstrzygnięcie właściwego rzeczowo sądu powszechnego w Lublinie.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednej dla każdej ze Stron.

Wynajmujący

Najemca