

- Projekt -
Umowa najmu

zawarta w dniu pomiędzy Nyskim Domem Kultury im. Wandy Pawlik w Nysie reprezentowanym przez:

dyrektora – Marka Kędzierskiego

zwanym w treści umowy Wynajmującym,

a.....

.....
.....

reprezentowaną przez

.....

zwaną w treści umowy Najemcą

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje w najem Najemcy lokal nr 10 i 11 na I piętrze Bastionu św. Jadwigi przy ul. Piastowskiej 19 w Nysie - składający się z :

- powierzchnia – pomieszczenie o wymiarach:
- dostęp do toalet
- dostęp do energii elektrycznej
- centralne ogrzewanie.

3. Najemca zobowiązuje się do:

- wykorzystywania przedmiotu najmu w celu organizacji
- zabezpieczenia ładu i porządku w najętym lokalu i pomieszczeniach udostępnionych
- nie podnajmowania lokalu osobie trzeciej bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego
- dokonywania drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem przedmiotu najmu.

§ 2

Wydanie przedmiotu najmu Najemcy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu niniejszej umowy, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego określającego stan techniczny lokalu i stanowiącego załącznik do umowy.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz najmu w wysokościzłotych
/słownie:/
miesięcznie, płatny z góry do 10-go każdego miesiąca.
Ustalony czynsz najmu obejmuje naliczenie % podatku VAT
w kwocie złotych.
2. Oprócz czynszu najmu Najemca zobowiązuje się w terminie, o którym owa w ust. 1 uiszczać Wynajmującemu następujące opłaty miesięczne:
 - a/ w wysokości podatku od nieruchomości tj. złotych brutto,
 - b/ za energię elektryczną, wodę, ścieki - ryczałt 30 złotych brutto
 - c/ za centralne ogrzewanie według Regulaminy rozliczania centralnego ogrzewania w Bastionie św. Jadwigi (Zarządzenie Nr 10/2018 Dyrektora nyskiego Domu Kultury im. Wandy Pawlik w Nysie z 1.03.2018r.).
3. Najemca zobowiązuje się uiszczać na własny rachunek należności za dostawę wywóz odpadów.
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, o których mowa w ust. 2.

§ 4

Czynsz najmu i opłaty Najemca wpłacał będzie na rachunek Wynajmującego na konto Nyskiego Domu Kultury ING BSK O/NYSA 10 1050 1490 1000 0005 0292 2966 lub gotówką w kasie Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca w dniu zawarcia umowy najmu zobowiązuje się uiścić kaucję gwarancyjną na zabezpieczenie roszczeń Wynajmującego wynikających z niniejszej umowy najmu w wysokości miesięcznego czynszu najmu ustalonego w § 2 ust. 1 gotówką w kasie Wynajmującego. Kaucja nie jest oprocentowana.
2. Kaucja będzie zwrócona Najemcy niezwłocznie po zakończeniu najmu i protokolarnym wydaniu przedmiotu najmu Wynajmującemu po uprzednim potrąceniu wymagalnych roszczeń Wynajmującego.

§ 6

1. Najemca zapoznał się ze stanem technicznym i warunkami panującymi w lokalu i obiekcie i nie wnosi zastrzeżeń do Wynajmującego.
2. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za ewentualne konsekwencje przebywania Najemcy w obiekcie fortecznym.

§ 7

1. Najemca nie może umieszczać napisów i reklam na elewacji budynku Bastionu św. Jadwigi bez uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.
2. W przypadku naruszenia postanowień, o których mowa w ust. 1 Wynajmujący jest uprawniony do przywrócenia stanu poprzedniego na koszt Najemcy.

§ 8

1. Najemca może dokonywać remontów, modernizacji i adaptacji w wynajmowanym lokalu użytkowym jedynie po wcześniejszym, pisemnym uzgodnieniu z Wynajmującym
2. W przypadku naruszenia ustaleń z ust. 1 Najemca po zakończeniu najmu obowiązany będzie przywrócić lokal do poprzedniego stanu lub pozostawić dokonane nakłady, bez obowiązku ze strony Wynajmującego zapłaty ich równowartości bez względu na okres trwania najmu.

§ 9

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 za dwa pełne okresy płatności,
- 2/ używa rzeczy lub dokonuje zmian w rzeczy najętej w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem rzeczy oraz korzysta z rzeczy w sposób niewłaściwy, czyniąc korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym,
- 3/ zaniedbuje najmowany lokal,
- 4/ dokona zmian w rzeczy najętej naruszających substancję budynku bez zgody Wynajmującego.

§ 10

1. Umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony.
2. Od dnia....., kwota czynszu , o której mowa w § 2 ust. 1 będzie podwyższana o 5% każdego roku w stosunku do roku ubiegłego, począwszy od 1 lutego każdego roku.

3. W przypadku zmiany stawki podatku od nieruchomości , stawek opłat za media, opłaty o których mowa w § 3 ust.2 niniejsza umowa może ulec zmianie. Wymagać to będzie zawarcia aneksu do niniejszej umowy.
4. Umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron umowy, za uprzednim trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia w formie pisemnej ze skutkiem rozwiązującym na koniec miesiąca kalendarzowego.

§ 11

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej.

§ 12

Obowiązek uiszczenia opłaty skarbowej z tytułu zawarcia niniejszej umowy obciąża Najemcę.

§ 13

1. Zawarcie umowy najmu i udostępnienie lokalu nastąpi po
2. Wynajmujący umożliwi dostęp do źródła energii elektrycznej, sanitariatów, wody, centralnego ogrzewania Najmującemu w celu organizacji działalności, która jest przedmiotem niniejszej umowy.
3. Lokal nie podlega bezprzetargowej sprzedaży na rzecz najemcy.

§ 14

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

§ 15

W sprawach nie unormowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego, sprawy sporne będą rozstrzygane w sądzie powszechnych właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§ 16

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

Najemca:

Wynajmujący:

.....

.....