

UMOWA NAJMU nr

zawarta w Żarowie w dniu .....pomędzy:

Gminnym Centrum Kultury i Sportu w Żarowie, ul. Piastowska 10a, 58-130 Żarów,  
NIP 884-10-86-079, reprezentowanym przez:

Artura Adamka – Dyrektora, zwaną dalej Wynajmującym,

a:

.....

wpis do ewidencji działalności gospodarczej nr „..... prowadzonej przez

.....,

reprezentowaną przez: .....,

zwanym dalej „Najemcą”.

§ 1

1. Przedmiotem najmu jest:

1.1. lokal użytkowy przeznaczony na działalność prowadzenia kawiarni zlokalizowany w budynku Gminnego Centrum Kultury i Sportu, ul. Piastowska 10a 58-130 Żarów o łącznej powierzchni 173 m<sup>2</sup>. Pomieszczenie kawiarni (wydzielona zabudowa przeznaczona do przygotowywania posiłków i sprzedaży) posiada powierzchnię 18 m<sup>2</sup>, Częścią integralną zabudowy jest sala konsumpcyjna oraz przyległe toalety. Kawiarnia posiada wspólne wejście, stanowiące również wejście główne do budynku Gminnego Centrum Kultury i Sportu. Kawiarnia zlokalizowana jest na pierwszym piętrze w budynku GCKiS, pomiędzy halą sportową, a halą basenu krytego.

**1.2. Wyposażenie lokalu użytkowego zawiera załącznik do umowy.**

2. Lokal, o którym mowa w ust. 1, Najemca będzie wykorzystywał na prowadzenie działalności gastronomicznej – kawiarnia. Nie zezwala się w obiekcie sprzedaży napojów alkoholowych.

3. Wynajmujący wyklucza zainstalowanie w przedmiocie najmu automatów do gier.

4. Najemca oświadcza, że znany jest mu przedmiot najmu oraz, że zapoznał się z jego stanem faktycznym i nie kwestionuje przeznaczenia na prowadzenie działalności określonej w ust. 2 i ust. 3.

5. Najemca zobowiązany jest:

5.1. używać wynajęty lokal z należytą starannością, zgodnie z jego przeznaczeniem oraz zgodnie z przepisami prawa,

5.2. używać przedmiot najmu w sposób umożliwiający prowadzenie statutowej działalności Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie

5.3. utrzymywać lokal w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji, oraz przeprowadzać bieżącą konserwację, w szczególności dbać o estetykę lokalu, utrzymywać w lokalu i jego otoczeniu porządek i czystość oraz

odnawiać lokal,

5.4. nie dokonywać bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego zmian naruszających w jakikolwiek sposób substancję lokalu lub budynku, w którym lokal się znajduje,

5.5. przestrzegać przepisów o ochronie przeciwpożarowej, antywłamaniowej oraz o ochronie środowiska,

5.6. sprzątanie wynajętej powierzchni (sala konsumpcyjna, zabudowa kawiarni, toalety oraz korytarz będący ciągiem komunikacyjnym toalet, leży w gestii Wynajmującego, sprzątanie winno być realizowane na bieżąco, tak by zachować obiekt w stałej czystości

6. Najemca przed rozpoczęciem działalności gastronomicznej w lokalu uzyska wszystkie niezbędne pozwolenia i badania, stosownie do obowiązujących przepisów prawa.

7. Odpowiednie dokumenty, o których mowa w ust. 6, Najemca przedłoży Wynajmującemu przed dniem rozpoczęcia działalności w lokalu. Nie przedłożenie wymaganych dokumentów uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym.

8. Przekazanie przedmiotu najmu określonego w ust. 1 nastąpi na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego podpisanego przez strony umowy.

## §2

Umowa niniejsza została zawarta na okres 1 roku (słownie: jeden), licząc od dnia podpisania umowy najmu. Wynajmujący zobowiązuje się do uruchomienia kawiarni w lokalu w terminie 60 dni od daty podpisania umowy.

## §3

1. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §2 ze skutkiem natychmiastowym i bez jakichkolwiek odszkodowań dla Najemcy, w następujących wypadkach:

1.1. Jeżeli oświadczenie i zapewnienia złożone przez Najemcę, a w szczególności określone w §1 ust. 5, 6 okażą się nieprawdziwe;

1.2. Najemca naruszy istotne postanowienia niniejszej umowy;

1.3. W przypadku zmian w przedmiocie najmu, które będą miały niekorzystny wpływ na działalność Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie.

2. Wynajmujący może wypowiedzieć Najemcy niniejszą umowę przed upływem okresu wskazanego w §2 z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w następujących wypadku nieterminowego uiszczenia należności wynikających z umowy, w przypadku zadłużenia przekraczającego 1 miesiąc.

## §4

Najemcy nie wolno bez zgody Wynajmującego oddać lokalu, o którym mowa w §1 w całości lub w części osobie trzeciej do odpłatnego lub nieodpłatnego używania.

## §5

1. Najemca nie może bez zgody i konsultacji z Wynajmującym dokonać żadnych zmian adaptacyjnych oraz jakichkolwiek zmian wystroju wnętrza w pomieszczeniach objętych niniejszą umową.

2. Najemca zobowiązuje się udostępnienia na wniosek Wynajmującego, lokalu w celu dokonania niezbędnych okresowych przeglądów, m.in sieci wentylacyjnej instalacji p.poż., elektrycznej.

3. Naprawy wszelkich usterek powstałych w lokalu, leżą w gestii Najemcy.

3. Prace o których mowa w ust. 2 Najemca obowiązany jest wykonywać przy uwzględnieniu faktu, iż wynajmowany lokal stanowi jedność koncepcyjną z obiektem Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie.

#### §6

1. Najemca zobowiązuje się, że funkcjonowanie kawiarni nie zakłóci statutowej działalności Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie, tym samym kawiarnia może być otwarta wyłącznie w ustalonych przez Dyrektora GCKiS przedziałach czasowych tj. pn-pt nie dłużej niż w godzinach 8.00-20.00, sb-ndz 10-18, przy czym podane przedziały czasowe, oznaczają konieczność opuszczenia przez Najemcę obiektu GCKiS, do podanej godziny.

2. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość ewentualnych zmian godzin otwarcia Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie – tym samym godzin otwarcia kawiarni.

3. Najemca zobowiązany jest do prawidłowego korzystania z podjazdów do budynku i windy w trakcie zaopatrzenia kawiarni.

4. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do korzystania z sali konsumpcyjnej na potrzeby organizacji imprez GCKiS (typu spotkania autorskie, prelekcje, konkursy, wystawy itp.), oraz informuje Najemcę, że na terenie obiektu (m.in hala sportowa, hala basenowa) będą organizowane cykliczne imprezy sportowe, kulturalne, podczas których uczestnicy będą mieli swobodny dostęp do trybun sąsiadujących z salą konsumpcyjną kawarni, co Najemca popisując niniejszy dokument akceptuje

#### §7

Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za uszkodzenia powstałe w przedmiocie najmu i w takim przypadku ma obowiązek przywrócenia stanu pierwotnego wynajmowanych pomieszczeń nie później niż do 7 dni.

#### §8

Najemca uiszczać będzie czynsz miesięczny, w którego skład wchodzi opłata za wynajem powierzchni kawiarni oraz opłata zryczałtowana za zużyte media (prąd, ogrzewanie) za zajmowany lokal użytkowy od dnia podpisania umowy w wysokości:

\_\_\_\_\_ złotych brutto

(słownie: \_\_\_\_\_ złotych brutto

1. Opłata w kwocie.....brutto, będzie pobierana z góry, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury vat, z 14 dniowym terminem płatności. Wynajmujący wystawi fakturę pierwszego roboczego dnia miesiąca, dokument będzie dotyczył opłaty za miesiąc rozpoczynający się.

2. Należności z tytułu najmu, Najemca zobowiązuje się uiszczać terminowo na konto Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie – BANK ZACHODNI WBK **41 1090 2369 0000 0006 0201 9502**, bądź w kasie Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie ul. Piastowska 10a 58-130 Żarów.

3. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu odbiorcy.

3. W razie zwłoki w uiszczaniu należności, Wynajmujący ma prawo naliczania za okres zwłoki odsetek ustawowych.

#### §9

Rozliczenia za świadczenia dodatkowe – nie ujęte w wartości czynszu będą rozliczane w sposób następujący:

-opłaty za wywóz nieczystości stałych płaci Najemca ( we własnym zakresie) według odrębnej umowy zawartej z firmą zajmującą się wywozem nieczystości.

- opłaty za zużycie wody ciepłej i zimnej oraz ścieków– będą rozliczne na podstawie wskazań pod licznika

#### §10

Wynajmujący może umożliwić organizację imprez przez Najemcę na warunkach określonych przez Dyrektora Gminnego Centrum Kultury i Sportu w Żarowie

#### §11

1. Po zakończeniu stosunku najmu, Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.

2. Podstawę do ustalenia stanu, w jakim lokal został wydany Najemcy przez Wynajmującego stanowi protokół zdawczo – odbiorczy stanowiący załącznik do niniejszej umowy.

3. Jeżeli Najemca ulepszył lokal w dodatkowe urządzenia za zgodą Wynajmującego, Wynajmujący ma prawo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości, ustalonej komisyjnie w chwili zwrotu lub zażądać, aby Najemca usunął je przywracając lokal do stanu pierwotnego.

4. W przypadku nie przekazania lokalu Wynajmującemu, pomimo zakończenia stosunku najmu, Najemca zobowiązuje się do czasu faktycznego przekazania lokalu uiszczać Wynajmującemu odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 200% czynszu, o którym mowa w § 8 ust. 1. W takim przypadku Najemca zobowiązany jest także do uiszczenia opłat o których mowa w §9 ust. 2.

5. W przypadku odstąpienia od niniejszej umowy przed terminem przekazania lokalu (podpisanie umowy najmu) Najemca zobowiązuje się do zapłaty odszkodowania w wysokości miesięcznego czynszu brutto.

#### §12

Przekazanie przedmiotu najmu nastąpi komisyjnie w terminie uzgodnionym przez strony przed upływem okresu wypowiedzenia.

#### §13

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową stosuje się przepisy Kodeksu Cywilnego.

#### §14

Koszty związane z zawarciem umowy ponosi Najemca.

#### §15

Zmiany umowy dla swojej ważności wymagają zachowania formy pisemnej (aneksu), z zastrzeżeniem § 3 ust. 2.

§16

Spory, mogące wyniknąć na tle wykonania przedmiotu umowy, strony poddają rozstrzygnięciu sądów powszechnych właściwe wg siedziby Wynajmującego.

§17

Umowę sporządzono w czterech jednobrzmiących egzemplarzach, po dwa dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

---

---