

UMOWA NAJMU

zawarta w Łańcucie w dniu2015 r pomiędzy:

**Muzeum – Zamek w Łańcucie,
ul. Zamkowa 1, 37 – 100 Łańcut,**

reprezentowanym przez:

1. Wit Karol Wojtowicz - Dyrektor Muzeum – Zamku w Łańcucie
2. Marta Kwolek Kuca - Główny Księgowy

zwanym w dalszym ciągu umowy "Wynajmującym",

a

.....

reprezentowaną przez:

1. -
2. -

zwanym w dalszym ciągu umowy „Najemcą”.

§1.

Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości w Łańcucie przy ul. Zamkowej 1.

§2.

1 Wynajmujący oddaje w najem Najemcy:

Pomieszczenia parteru Storczykarni:

- a) Wiatrołap, o powierzchni 8,42 m²,
- b) Szatnia, o powierzchni 6,19 m²,
- c) Przedsiónek WC, o powierzchni 2,90 m²,
- d) WC, o powierzchni 1,73 m²,
- e) Kawiarnia – sala, o powierzchni 65,21 m²,
- f) Bar, o powierzchni 14,97 m²,
- g) Zaplecze kawiarni, o powierzchni 8,45 m²,
- h) Przygotownia, o powierzchni 10,60 m²,
- i) Komunikacja, o powierzchni 3,62 m²,
- j) Zmywalnia, o powierzchni 8,26 m².

SUMA: 130,34 m²

oraz PATIO, o powierzchni 156,75 m²,

o łącznej powierzchni **287,09 m²**, znajdujące się w budynku określonym w § 1 umowy, z przeznaczeniem na kawiarnię prowadzoną przez Najemcę, zgodnie z planem stanowiącym załącznik do niniejszej umowy.

2 W ramach najmu Wynajmujący zapewnia Najemcy:

- a) korzystanie z pomieszczeń opisanych w ust. 1,
- b) korzystanie z instalacji elektrycznej, ciepłej, wody,
- c) odśnieżanie i zamiatanie dróg dojazdowych i szlaków pieszych do Najemcy,
- d) usługi w zakresie ochrony p.poż.

§3.

Najemca oświadcza, że wykorzystywał będzie mienie stanowiące przedmiot umowy zgodnie z jego przeznaczeniem, z zachowaniem należytej staranności, na własny rachunek i własną odpowiedzialność. Najemca nie może zmienić jego przeznaczenia bez pisemnej zgody Wynajmującego.

§4.

1. Za korzystanie z lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości zł netto /słownie:/ na konto Wynajmującego wskazane w wystawionej przez niego fakturze VAT. Czynsz obejmuje także koszty związane z odśnieżaniem i zamiataniem dróg dojazdowych i szlaków pieszych do Najemcy oraz dostawę ciepła.
2. Do stawki czynszu Wynajmujący dolicza obowiązującą stawkę podatku VAT.
3. Czynsz będzie płacony z góry do 15 każdego miesiąca trwania najmu, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego i doręczonej Najemcy do 5 dnia miesiąca. W przypadku nie doręczenia Najemcy faktury do 5 dnia miesiąca, będzie ona płatna w terminie 14 dni od dnia otrzymania przez Najemcę.
4. Wynajmujący oświadcza, że jest zarejestrowany w US w..... jako podatnik VAT o nr NIP:
5. Najemca oświadcza, że jest zarejestrowany w US w..... jako podatnik VAT o nr NIP:
6. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktur z tytułu niniejszej umowy bez podpisu odbiorcy.
7. Za dzień zapłaty uznawany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
8. W przypadku zwłoki w płatności czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.
9. Pierwszy czynsz będzie płatny za miesiąc czerwiec 2015. Do tego czasu Najemca nie ponosi kosztów czynszu, ponosi wyłącznie koszty, o których mowa w § 5 umowy.

§5.

1. Niezależnie od czynszu Najemca zobowiązuje się do zapłaty rzeczywistych kosztów:
 - a) za energię elektryczną – na podstawie wskazań licznika,
 - b) za zużycie wody i odprowadzenie ścieków – na podstawie wskazań licznika.
2. Faktury dotyczące opłat, o których mowa w ust. 1 płatne będą w terminie 14 dni od dnia dostarczenia Najemcy.
3. Za dzień zapłaty uznawany będzie dzień uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
4. W przypadku zwłoki w płatności Najemca zobowiązuje się do zapłaty odsetek ustawowych za każdy dzień opóźnienia.

§6.

1. Strony ustalają, że zmiana stawki czynszu określonej w § 4. odbywać się będzie stosownie do zmiany wartości wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni

publikowanego przez GUS w Monitorze Polskim.

2. Zmiana wysokości stawki czynszu, o której mowa w ust. 1. odbywać będzie raz w roku, nie wcześniej niż w miesiącu lutym danego roku na podstawie pisma Wydzierżawiającego bez zachowania trybu zmiany umowy.

§7.

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania wynajętego obiektu w należytym stanie technicznym, sanitarnym i estetycznym oraz dokonywać na swój koszt jego bieżących remontów i napraw wynikających z prowadzonej działalności niezbędnych do prawidłowego funkcjonowania wynajmowanych pomieszczeń, obciążających zgodnie z art. 681 Kodeksu Cywilnego Najemcę.
2. Najemca zobowiązuje się do sprzątania, utrzymywania w czystości, oraz w dobrym stanie technicznym przedmiot najmu oraz wspólnie użytkowane z Wynajmującym korytarze i klatkę schodową.

§8.

Najemca zobowiązuje się zapewnić Wynajmującemu dostęp do instalacji służących eksploatacji całego budynku w celu dokonywania przeglądów, napraw i remontów.

§9.

Najemca jest zobowiązany stosować się do „Warunków działalności kawiarni na terenie Storczykarni – Muzeum - Zamku w Łańcucie” stanowiących załącznik do niniejszej umowy.

§10.

Najemca we własnym zakresie ubezpiecza i zabezpiecza należące do niego mienie.

§11.

Najemca nie może bez pisemnej zgody Wynajmującego oddawać wynajętego obiektu, ani żadnej jego części osobom trzecim do bezpłatnego używania, lub w podnajem,

§12.

W przypadku naruszenia przez Najemcę postanowień niniejszej umowy, a w szczególności poprzez:

1. nie uzgodnionej z Wynajmującym zmiany przeznaczenia obiektu najmu,
2. dokonania nie uzgodnionych z Wynajmującym adaptacji obiektu najmu,
3. nie uzgodnionego z Wynajmującym oddania obiektu najmu, lub jego części w podnajem, lub do bezpłatnego używania osobom trzecim,
4. zalegania przez okres dwóch miesięcy z zapłatą czynszu oraz opłat wymienionych w § 5 umowy.
5. Naruszenia „Warunków działalności kawiarni na terenie Storczykarni – Muzeum-Zamek w Łańcucie”,

Wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym.

§13.

Najemca zobowiązuje się do przestrzegania przepisów ochrony przeciwpożarowej i ochrony środowiska w najętym obiekcie.

§14.

Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas nieokreślony.

§15.

Początek obowiązywania niniejszej umowy strony określają na dzień r.

§16.

Strony mogą rozwiązać niniejszą umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności z trzymiesięcznym okresem wypowiedzeniem dokonany ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

§17.

Najemcę obciążają wszelkie kary nałożone przez zewnętrzne organy kontrolujące za nieprawidłowości powstałe w wyniku działalności Najemcy.

§18.

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności za wyjątkiem zmiany stawki czynszu określonej w § 6 niniejszej umowy.
2. Wymóg powyższy obejmuje formę wszelkich uzgodnień określonych w postanowieniach poprzedzających, wynikających z realizacji umowy.

§19.

Przekazanie obiektu nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego przez przedstawicieli stron. W tym samym trybie odbędzie się zwrot obiektu najmu po rozwiązaniu umowy.

§20.

1. W terminie 7 dni po rozwiązaniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym.
2. W przypadku nie wykonania obowiązku, o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 4, za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

§21.

1. Korespondencja między stronami umowy kierowana będzie na następujące adresy:
 - 1.1.
 - 1.2., ul.....
2. Strony zobowiązują się do wzajemnego powiadomienia o zmianie adresu do korespondencji w formie pisemnej pod rygorem nieważności, w terminie 7 dni od dnia, w którym zmiana nastąpiła. Brak powyższego zawiadomienia powoduje, iż doręczenie korespondencji na dotychczasowy adres jest skuteczne.
3. Obowiązek powiadomienia wiąże strony do czasu całkowitego wypełnienia zobowiązań wynikających z niniejszej umowy.

§22.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową będą miały zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§23.

Wszelkie spory wynikające ze stosowania niniejszej umowy strony poddają do rozstrzygnięcia sądom właściwym dla siedziby Wynajmującego.

§24.

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

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: