

Wzór umowy najmu lokalu użytkowego wraz z załącznikami

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

zawarta w dniu ... stycznia 2019 roku pomiędzy :

Muzeum Okręgowym w Nowym Sączu ul. Jagiellońska 56, 33 - 300 Nowy Sącz
reprezentowanym przez : Roberta Ślusarka - Dyrektora Muzeum
zwanym Wynajmującym

a :

....., wpisaną do ewidencji działalności gospodarczej przez
.....w dniu pod numerem, nr NIP
....., REGON
reprezentowaną przez:.....
zwanym Najemcą

§1

1. Przedmiotem umowy jest stanowiący własność Muzeum Okręgowego w Nowym Sączu lokal użytkowy położony w Miasteczku Galicyjskim przy ul. Lwowskiej 226 w Nowym Sączu:
- **lokal użytkowy to 1 pomieszczenie o powierzchni użytkowej 25,61 m².**
2. Szczegółowy opis lokalu znajduje się w **załączniku nr 3** do niniejszej umowy.
3. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu na prowadzenie działalności gospodarczej (wytwórczej, usługowej, handlowej, zawodowej), zgodnej z przeznaczeniem/charakterem przyległej pracowni (Pracownia snycerska).
4. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnając ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.
5. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego będącego **załącznikiem nr 1** do niniejszej umowy.

§2

1. Najemca ma prawo umieszczać tablice informacyjne, ekspozytory dotyczące prowadzenia działalności w budynku, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu oraz na terenie Miasteczka Galicyjskiego w miejscach uzgodnionych z Wynajmującym, przy czym ich ilość, wielkość i szata graficzna winna być uzgodniona z Wynajmującym i spełniać wszystkie wymagania prawa lokalnego.
2. Wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona jest uprawniony do dokonywania kontroli w lokalu, w celu sprawdzenia czy Najemca, w sposób należyty i prawidłowy, wywiązuje się z postanowień niniejszej umowy.
3. Wynajmujący zapewni Najemcy niezakłócone korzystanie z przedmiotu najmu

w okresie obowiązywania niniejszej umowy tzn. w okresie najmu nie będą organizowane przez Wynajmującego wydarzenia, imprezy, spotkania z wykorzystaniem wynajmowanych powierzchni.

4. Wynajmujący zapewni centralne ogrzewanie przedmiotu najmu w sposób umożliwiający utrzymanie minimalnej temperatury wewnątrz na poziomie co najmniej 21 stopni Celsjusza.
5. Wynajmujący zapewni Najemcy nieskrępowany dostęp do stanowiącego przedmiot najmu lokalu przez dwadzieścia cztery (24) godziny na dobę i przez siedem (7) dni w tygodniu, z uwzględnieniem zasad zawartych w regulaminie, stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej umowy.
6. Najemca udostępni Wynajmującemu lokal będący przedmiotem niniejszej umowy najmu w celu przeprowadzenia wymaganych przeglądów technicznych oraz okresowych konserwacji urządzeń.

§ 3

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu w terminie do 30 dnia każdego miesiąca miesięczny czynsz z dołu w kwocie zł. brutto (słownie:) w tym należny podatek VAT na podstawie faktur wystawionych przez Wynajmującego.
2. Kwota czynszu miesięcznego określona w pkt.1 uwzględnia również wszelkie koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu tj.: koszty centralnego ogrzewania na minimalnym poziomie określonym w § 2 ust.4, energię elektryczną, wodę (ciepłą i zimną) we wszystkich węzłach sanitarnych i odprowadzanie ścieków oraz wywóz nieczystości stałych. Czynsz obejmuje również utrzymanie czystości i porządku wokół lokalu (zimowe odśnieżanie dojścia do lokalu).
3. W kolejnym roku Wynajmujący dokona waloryzacji stawki czynszu określonej w § 3 ust.1, o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok kalendarzowy opublikowany w komunikacie Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Stawka zwaloryzowana będzie podawana do wiadomości Najemcy w drodze oświadczenia, bez konieczności zmiany umowy najmu i obowiązywać będzie od 1 dnia miesiąca następującego po miesiącu w którym wydano oświadczenie.
5. Najemca oświadcza, że posiada nr NIP:
6. Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przesyłania faktur :
7. W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek ustawowych za każdy dzień zwłoki.
8. Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data uznania rachunku bankowego Wynajmującego.
9. Strony ustalają, że pierwszym okresem, za który naliczany jest czynsz jest m-c luty 2019 roku.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do utrzymania czystości oraz porządku w lokalu będącym przedmiotem niniejszej umowy najmu.
2. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących we własnym zakresie i na swój koszt w celu utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym.
3. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim zawiadomieniu o tym Wynajmującego i uzgodnieniu z nim warunków technicznych naprawy.
4. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja:
 - podłóg, posadzek oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych,
 - okien i drzwi,
 - osprzętu i zabezpieczeń instalacji elektrycznej,
 - innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez:
 - malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów.
5. Wszelkie prace remontowe oraz modernizacyjne w lokalu będącym przedmiotem najmu Najemca będzie wykonywał z zachowaniem przepisów budowlanych oraz bhp i p-poż.

§ 5

1. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i bez wyposażenia stanowiącego własność Najemcy w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia rzeczy.
2. Najemcy, po zakończeniu najmu nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia o zwrot nakładów na przedmiot najmu.

§ 6

7. Osoba do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Najemcy jest:
.....
8. Osobami do kontaktu w sprawie realizacji umowy ze strony Wynajmującego jest: Małgorzata Łukasik-Kogut - Kierownik Miasteczka Galicyjskiego oraz Anna Hojnor - Z-ca kierownika Miasteczka Galicyjskiego.

§ 7

1. Najemca zobowiązuje się ponadto do:
 - a. przestrzegania zasad związanych z zachowaniem specyfiki działalności Miasteczka Galicyjskiego, a w szczególności do zasad zawartych w Regulaminie korzystania z lokalu będącym przedmiotem umowy, określonych w **załączniku nr 2** do umowy. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.
 - b. korzystania z lokalu przez min. 5 godzin dziennie w ramach godzin udostępniania ekspozycji przez min. 5 dni w tygodniu.
 - c. przedłożenia Wynajmującemu najpóźniej w dniu rozpoczęcia najmu, kserokopii polisy ubezpieczeniowej od odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności

i posiadanego mienia wraz z klauzulą odpowiedzialności cywilnej najemcy nieruchomości od kwoty 100.000,00 zł. (słownie: sto tysięcy złotych).

- d. przestrzegania zakazu wjazdu pojazdów na teren Miasteczka Galicyjskiego; zakaz ten nie dotyczy pojazdów zaopatrzenia - zaopatrzenie powinno odbywać się za zezwoleniem Kierownika Miasteczka Galicyjskiego i w taki sposób, aby nie zakłócało ruchu turystycznego i nie zakłócało wydarzeń i imprez kulturalnych zaplanowanych przez Wynajmującego.

§ 8

1. Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia gdy:
 - a. Najemca odda lokal w podnajem bez zgody Wynajmującego
 - b. Najemca zalega z opłatami czynszowymi za jeden pełny okres płatności
 - c. Najemca dokona przeróbek lokalu bez zgody wynajmującego
 - d. Najemca naruszy inne, istotne warunki umowy określone w umowie w tym w szczególności nie będzie przestrzegał zasad określonych w Regulaminie korzystania z lokalu stanowiącym załącznik nr 2.
2. W przypadku zaistnienia któregokolwiek z ww. zdarzeń, Wynajmującemu, po uprzednim bezskutecznym pisemnym wezwaniu, wyznaczającym dodatkowo co najmniej 7-dniowy termin do zapłaty lub usunięcia naruszeń, przysługuje prawo rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym w terminie określonym przez Wynajmującego. W takim wypadku Najemca ma obowiązek wydać przedmiot najmu Wynajmującemu w terminie 3 dni od daty rozwiązania umowy.
3. Najemcy służy prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewywiązywania się Wynajmującego z obowiązków określonych umową, z odpowiednim zastosowaniem postanowień ust.2.

§ 9

1. Umowę zawarto na czas określony od **1 lutego 2019 do 31 stycznia 2021r.** z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za miesięcznym okresem wypowiedzenia, przypadającym na koniec miesiąca kalendarzowego w następujących przypadkach, jeżeli:
 - a. Wynajmujący zdecyduje o podjęciu działalności w lokalu będącym przedmiotem najmu we własnym zakresie
 - b. zostanie ogłoszona upadłość lub likwidacja firmy Najemcy,

§ 10

Wszelkie spory wynikające z realizacji niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w razie braku porozumienia właściwym będzie sąd powszechny właściwy dla siedziby Wynajmującego.

§ 11

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej chyba, że niniejsza umowa stanowi inaczej.
2. W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, dwa egzemplarze dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący :

Najemca :