

## Umowa Najmu (wzór)

Zawarta w dniu ..... 2018 r. w Radomiu, pomiędzy **Mazowieckim Centrum Sztuki Współczesnej „Elektrownia” w Radomiu** z siedzibą w Radomiu 26-600, ul. Mikołaja Kopernika 1, NIP: 948 242 36 13, REGON: 140418633, RIK/29/06, reprezentowanym przez:

Włodzimierza Pujanka – Dyrektora

Dorotę Pęzik – Główną Księgową

zwanym dalej „Wynajmującym”

a

....., z siedzibą w ..... wpisanym do .....  
pod numerem..... NIP: ....., REGON: .....,  
zwanym dalej „Najemcą”, reprezentowanym przez:

.....

W wyniku przeprowadzonego przetargu nieograniczonego na najem lokali znajdujących się w budynku przy ul. Mikołaja Kopernika 1 w Radomiu, strony zawierają umowę o następującej treści:

### § 1

#### Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem budynku położonego w Radomiu przy ul. Mikołaja Kopernika 1.
2. Przedmiotem najmu są lokale przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej, przeznaczonej na prowadzenie księgarni składające się z następujących pomieszczeń:
  - 1) Księgarnia o powierzchni 57,20 m<sup>2</sup>,
  - 2) Zaplecze o powierzchni 18,00 m<sup>2</sup>,
  - 3) Toaleta o powierzchni 3,40 m<sup>2</sup>.
3. Łączna powierzchnia wynajmu do prowadzenia działalności gospodarczej wynosi 78,60 m<sup>2</sup>.
4. Lokale, o których mowa w ust. 2, wyposażone są w instalacje wspólne dla całego budynku, tj.: instalację centralnego ogrzewania, kanalizacyjną oraz instalację elektryczną, instalację wodociągową, wentylacji i klimatyzacji.
5. Wynajmujący przekazuje Najemcy przedmiot najmu w ciągu 14 dni od dnia podpisania Umowy, na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.
6. Najemca rozpocznie działalność z dniem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, o którym mowa w ust. 5.

### § 2

#### Termin obowiązywania umowy

Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, na okres od ..... 2018 roku do 31.12.2021 roku.

### § 3

#### Uprawnienia i obowiązki Najemcy

Korzystanie przez Najemcę z lokali przeznaczonych w najem odbywać się będzie na następujących zasadach:

1. Najemca zobowiązuje się użytkować lokale będące przedmiotem najmu wraz z ich wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo – odbiorczym, w sposób zgodny z przeznaczeniem przyjętym w Umowie.
2. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może rozporządzać przedmiotem najmu, a w szczególności nie może oddawać w całości lub w części lokali w podnajem lub do korzystania osobom trzecim.

3. Najemca zobowiązuje się do prowadzenia działalności gospodarczej - księgarni w dni robocze w godzinach od 10.00 do 18.00 oraz w sobotę w godzinach 9.00 do 15.00.
4. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, technologicznym oraz do stosowania i przestrzegania przepisów sanitarnych, BHP i przeciwpożarowych.
5. Najemca zobowiązuje się wprowadzić do sprzedaży również Wydawnictwa MCSW „ELEKTROWNIA” na zasadzie komisji.
6. Najemca zobowiązuje się do uzyskania na swój koszt wszelkich wymaganych badań i zezwoleń na rozpoczęcie działalności gospodarczej w siedzibie MCSW „ELEKTROWNIA” w Radomiu, przy ulicy Kopernika 1
7. Najemca zobowiązuje się do zapewnienia we własnym zakresie i na własny koszt sprzątnięcia wynajętych pomieszczeń, dokonywania czynności dezynfekcyjnych i dezynsekcyjnych lokali.
8. Najemca zobowiązany jest do zawarcia umowy na wywóz nieczystości stałych i odpadów organicznych.
9. Najemca może na własny koszt dokonywać ulepszeń i modernizacji lokali po uprzednim, każdorazowym, uzyskaniu pisemnej zgody Wynajmującego na ich wykonanie.
10. Najemca zobowiązuje się do utrzymania lokali w należyтым stanie technicznym, a także do wykonywania na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
11. Najemca będzie ponosił koszty związane z wyposażeniem lokali w meble i sprzęt niezbędny do prowadzenia działalności gospodarczej, za wyjątkiem regałów na stałe przymocowanych do ścian księgarni w ilości 2 szt.
12. Najemca ponosi koszty związane z wyposażeniem sali księgarni w meble, zgodnie z przedstawioną i zaakceptowaną przez Dyrektora Centrum koncepcją organizacji przestrzeni i aranżacji wnętrz wynajmowanych lokali.
13. Zabezpieczenie składników majątku będących własnością lub znajdujących się w dyspozycji Najemcy, znajdujących się w lokalach objętych Umową najmu lub poza tymi lokalami, należy do Najemcy.
14. Najemca w trakcie trwania Umowy udostępni w lokalach księgarni możliwość rozpowszechniania materiałów reklamowych Centrum w tym repertuarów, ulotek, plakatów.

#### **§ 4**

##### **Uprawnienia i obowiązki Wynajmującego**

1. Wynajmujący zobowiązuje się do utrzymania nieruchomości w należyтым stanie technicznym oraz zapewnienia porządku i czystości w pomieszczeniach przeznaczonych do wspólnego użytkowania i na terenie przylegającym do budynku.
2. Wynajmujący zapewni ochronę nieruchomości.
3. Wynajmujący zapewni swobodny dojazd samochodu dostawczego Najemcy.
4. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności z tytułu utraty przez Najemcę składników majątkowych, na skutek niewłaściwego ich zabezpieczenia przez Najemcę lub zdarzeń losowych.
5. Wynajmujący ma prawo obciążyć Najemcę kosztami usunięcia spowodowanych przez niego szkód, o ile Najemca sam nie usunął wyrządzonej szkody lub nie wywiązał się z obowiązku usunięcia szkody w terminie wyznaczonym przez Wynajmującego. W takim przypadku Najemca zwróci Wynajmującemu poniesione koszty usunięcia szkody w kwocie obciążenia Wynajmującego wynikającego z faktury za wykonane prace.
6. Wynajmującemu przysługuje prawo do dostępu w każdym czasie do instalacji technicznych budynku znajdujących się w lokalach objętych Umową najmu.
7. Wynajmującemu przysługuje prawo dostępu do lokali objętych Umową najmu w celu oceny utrzymywania przez Najemcę pomieszczeń i ich infrastruktury w należyтым stanie technicznym oraz wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem.



## § 5

### Czynsze i obciążenia

1. Stawkę miesięcznego czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu Strony ustalają na kwotę ..... zł netto (słownie złotych; .....) plus obowiązujący podatek VAT.
2. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz, z góry w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca, poczynszy od dnia uruchomienia na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego.
3. Wysokość stawki czynszu najmu (netto), o której mowa w ust. 1, będzie waloryzowana corocznie średniorocznym wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, ogłaszanym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.
4. Niezależnie od czynszu Najemca pokrywać będzie koszty eksploatacyjne lokali tzn. koszty energii elektrycznej, ciepłej i zimnej wody zgodnie ze wskazaniem zainstalowanych liczników, zwane dalej „opłatami”.
5. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu opłaty stanowiące koszty utrzymania lokali, o których mowa w ust. 6, w terminie 14 dni od daty otrzymania faktury VAT.
6. Należności, o których mowa w ust. 3 i 6, Najemca będzie wpłacał na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w fakturze VAT.
7. W razie opóźnienia w zapłacie czynszu i opłat, Wynajmującemu przysługuje prawo naliczania odsetek ustawowych za opóźnienie, w wpłaty należności dokonywane przez Najemcę w pierwszej kolejności zaliczane będą na poczet należnych odsetek.
8. Zmiana wysokości stawki czynszu najmu, o której mowa w ust. 5 nie stanowi zmiany Umowy.
9. W celu zabezpieczenia wiarygodności opisanej w ust. 3 i 6 oraz innych należności opisanych w niniejszej Umowie, Wynajmującemu służy prawo zastawu na ruchomościach będących w dyspozycji najemcy znajdujących się w lokalach stanowiących przedmiot najmu.
10. Na mocy ustanowionego zastawu wynajmujący będzie mógł dochodzić zaspokojenia z rzeczy bez względu na to, czyją staną się własnością i z pierwszeństwem przed wierzycielami osobistymi Najemcy, wyjąwszy tych, którym z mocy ustawy przysługuje pierwszeństwo szczególne.

## § 6

### Kary umowne

1. Najemca zapłaci Wynajmującemu kary umowne z tytułu:
  - 1) Udokumentowanego niewykonywania lub nienależytego wykonywania któregośkolwiek z obowiązków wynikających z Umowy, w wysokości dwukrotnej kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
  - 2) Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną z tytułu rozwiązania Umowy przez Wynajmującego, z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w wysokości trzykrotności kwoty czynszu, o której mowa w § 5 ust. 2.
2. Kary umowne są płatne w terminie 14 dni od daty otrzymania przez Najemcę wezwania do zapłaty.
3. Przewidziane w umowie kary umowne nie wyłączają możliwości dochodzenia przez Wynajmującego odszkodowania na zasadach ogólnych.

## § 7

### Rozwiązanie umowy

1. Każda ze stron może w formie pisemnej wypowiedzieć Umowę z ważnych przyczyn, zachowując sześciomiesięczny okres wypowiedzenia, liczony od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym nastąpiło wypowiedzenie.
2. Dopuszcza się rozwiązanie Umowy w każdym terminie za pisemnym porozumieniem stron.
3. Rozwiązanie Umowy przez Wynajmującego w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia może nastąpić w razie:

- 1) zalegania z wpłatami czynszu i/lub należnych opłat co najmniej za dwa miesiące oraz nieuregulowania należnych opłat lub czynszu wraz z odsetkami, mimo upływu dodatkowego miesięcznego terminu, udzielonego Najemcy na zapłacenie zaległego czynszu lub opłat;
  - 2) naruszenia przez Najemcę warunków Umowy, jej niewykonywania lub nienależytego wykonania przez Wynajmującego na przywrócenie stanu zgodnego z warunkami Umowy;
  - 3) utraty przez Najemcę uprawnień do prowadzenia działalności.
4. Rozwiązanie Umowy z jakichkolwiek przyczyn zobowiązuje Najemcę do opuszczenia lokali najpóźniej w terminie 15 dni od dnia rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy i przekazania lokali w stanie nie pogorszonym w stosunku do stanu, w jakim otrzymał je w najem zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym, z zastrzeżeniem § 5 ust. 10 .
  5. Po zakończeniu lub wygaśnięciu Umowy najmu zostanie przygotowany protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanych pomieszczeń. Stanowić on będzie podstawę do porównania stanu przekazywanych pomieszczeń ze stanem z dnia przekazania.
  6. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę bez zgody Wynajmującego, Wynajmujący może zatrzymać, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Nakłady i ulepszenia związane na stałe z lokalem, wykonane przez Najemcę za zgodą Wynajmującego nieodpłatnie przechodzą na rzecz Wynajmującego.
  7. W przypadku nieobecności Najemcy lub jego przedstawicieli przy przekazaniu lokali, mimo wcześniejszego powiadomienia przez Wynajmującego, Wynajmujący sporządzi jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy ze skutkiem dla Najemcy.

## § 8

### Postanowienia końcowe

1. Strony wyznaczają osoby do kontaktów w sprawie wykonywania postanowień niniejszej Umowy, ze strony Wynajmującego ....., ze strony Najemcy.....
2. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego
3. Zmiany niniejszej Umowy oraz oświadczenia składane w trakcie jej realizacji wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
4. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, w tym jeden dla Wynajmującego i jeden dla Najemcy.

.....  
Wynajmujący

.....  
Najemca

