

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

/wzór umowy/

zawarta w dniu roku pomiędzy:

Filharmonią Opolską im. Józefa Elsnera w Opolu
45-075 Opole, ul. Krakowska 24
posiadającą: NIP: 754 033 67 47, REGON: 000279692
reprezentowaną przez:

.....

zwanym *Wynajmującym*

a

.....

reprezentowanym przez

1.

2.

zwanym *Najemcą*

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest wynajem części nieruchomości przeznaczonej pod prowadzenie działalności gastronomicznej - w budynku Filharmonii Opolskiej im. Józefa Elsnera w Opolu przy ul. Krakowskiej 24, o łącznej powierzchni użytkowej 342,74m², składający się z:

1) powierzchni komercyjnej przeznaczonej do prowadzenia działalności: **210,92 m²**

2) zaplecza kuchenne - socjalno - biurowego: **131,82 m²**

2. Najemca wykorzystywał będzie przedmiot najmu wyłącznie do prowadzenia działalności gastronomicznej –, będącej uzupełnieniem podstawowej działalności Wynajmującego.

3. Najemca nie ma prawa bez zgody Wynajmującego podnająć ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich przedmiotu najmu w całości lub w części.

4. Wydanie Najemcy przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po podpisaniu umowy.

5. Rozpoczęcie działalności gastronomicznej nastąpi nie później, niż do 11.01.2018r. Powyższy czas ustala się na wykonanie przygotowania i aranżacji lokalu pod ww. działalność.

§ 2

1. Ustala się miesięczną opłatę za wynajmowany przedmiot umowy, opisany w § 1:

- 1) Kwota miesięczna czynszu brutto (w tym podatek VAT) wynosi:
PLN (słownie:).
- 2) Zapłata czynszu na rzecz Wynajmującego odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego miesiąca najmu.
- 3) Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
- 4) Najemca oświadcza, że posiada nr NIP: i upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
- 5) Strony ustalają następujący adres Najemcy do korespondencji (w tym do przysyłania faktur VAT):
.....
- 6) W przypadku zwłoki w płatnościach czynszu, Wynajmujący ma prawo do naliczania odsetek umownych za każdy dzień zwłoki.
- 7) Strony postanawiają, że datą spełnienia świadczenia pieniężnego przez Najemcę jest data dokonania przelewu bankowego na rachunek bankowy Wynajmującego.
- 8) Za niepełny miesiąc najmu Wynajmującemu należy się wynagrodzenie proporcjonalne do okresu faktycznego najmu w danym miesiącu.

§ 3

1. Oprócz czynszu wymienionego w §2 Najemca będzie pokrywał koszty związane z eksploatacją przedmiotu najmu.
2. Opłaty za wywóz śmieci (niesegregowanych) naliczane będą zgodnie z wielkością zajmowanej kubatury wg proporcjonalnego wyliczenia tj. faktycznie ponoszonych przez Wynajmującego kosztów obejmujących całą kubaturę budynku do zajmowanej kubatury przez Najemcę.
3. Opłaty za energię elektryczną (zużycie i dystrybucja) oraz wodę i odprowadzanie ścieków naliczane będą zgodnie ze wskazaniami podliczników prądu i wody po aktualnych stawkach wskazanych w fakturach Wynajmującego za ww. media.
4. Zapłata kosztów w par. 3 pkt 2 i 3 odbywać się będzie przelewem, na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego na koniec każdego miesiąca najmu.
5. Termin płatności faktury wynosić będzie do 14 dni od daty jej otrzymania, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany na fakturze.
6. Wszelkie zmiany kosztów eksploatacyjnych Wynajmujący ma prawo niezwłocznie naliczyć Najemcy i nie jest to traktowane jako zmiana warunków umowy wymagająca zgody Najemcy w formie zawarcia aneksu.

7. Najemca w sytuacji powstania obowiązku ponoszenia opłat czy podatków z tytułu zawarcia niniejszej umowy, będzie zobowiązany do ich ponoszenia.
8. Najemcę również obciąża załatwienie spraw formalno-prawnych z tytułu uzyskania wymaganych prawem zgód, pozwoleń w związku z uruchomieniem działalności w wynajmowanym lokalu (w tym ponosi koszty z tego tytułu). Najemca w sytuacji, jak w zdaniu poprzednim, będzie informował Wynajmującego o stanie sprawy, celem ewentualnego podjęcia przez niego ochrony swoich interesów.

§ 4

1. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do zmiany cen najmu wynikającej z poziomu inflacji. Ustalona kwota czynszu może podlegać waloryzacji rocznej w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Wynajmującemu prawo do zmienionego czynszu będzie przysługiwało, jak w zdaniu poprzednim, po ogłoszeniu wskaźnika inflacji z mocą obowiązującą od 1 stycznia danego roku.
2. Waloryzacja czynszu nie stanowi zmiany treści niniejszej Umowy i nie wymaga sporządzania Aneksu.

§ 5

1. Najemca zobowiązuje się wykorzystywać lokal zgodnie z przeznaczeniem, na warunkach określonych szczegółowo w Regulaminie przetargu na najem.
2. Najemca zobowiązuje się do utrzymania porządku, czystości oraz higieny w lokalu i jego najbliższym otoczeniu oraz na częściach wspólnych obiektu, w którym znajduje się lokal, z których korzystają klienci Najemcy.
3. Najemca zobowiązuje się do wykonywania wszelkich napraw bieżących w celu utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Najemca zobowiązany jest do niezwłocznego dokonania naprawy na własny koszt po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego. Najemca będzie uprawniony do dokonywania ewentualnych ulepszeń jedynie za zgodą Wynajmującego.
4. Najemca zobowiązuje się do prawidłowej eksploatacji przekazanych urządzeń, sprzętów i wyposażenia lokalu, używając ich zgodnie z przeznaczeniem oraz dokonując stosownych przeglądów, serwisów i napraw, na własny koszt, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.
5. Obowiązkiem Wynajmującego będzie: konserwacja urządzeń wentylacji i klimatyzacji, instalacji ppoż., podręcznego sprzętu gaśniczego, instalacji sygnalizacji włamania i napadu, instalacji telewizji dozorowej, instalacji telekomunikacyjnej, fontanny wewnętrznej (cieku wodnego), maty podłogowej.
6. Najemca zobowiązuje się do umożliwienia wstępu obsłudze portierni oraz obsłudze technicznej filharmonii, a także innym upoważnionym przez Wynajmującego osobom, do wszystkich

wynajmowanych pomieszczeń, o każdej porze, w celu m.in.: sprawdzenia ewentualnego alarmu pożarowego, przeprowadzenia niezbędnych konserwacji, pomiarów i sprawdzeń, obsługi sterownika klimatyzacji w Klubie Muzycznym i innych niezbędnych czynności związanych z utrzymaniem i działalnością Wynajmującego.

7. Po zakończeniu umowy Najemca zobowiązuje się oddać lokal uporządkowany i w stanie nie pogorszonym, wynikającym z normalnego zużycia i eksploatacji. Wynajmujący po zakończeniu umowy nie zwraca żadnych nakładów związanych z ulepszeniem lokalu przez najemcę. Najemca w zakresie, jak w zdaniu poprzednim, oświadcza, że nie będzie dochodził żadnych roszczeń.
8. Przekazanie Wynajmującemu przedmiotu najmu nastąpi na podstawie protokołu.

§ 6

Najemca zobowiązuje się podczas prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu ponadto do:

1. Uwzględniania specyfiki działalności Wynajmującego tj. Filharmonii Opolskiej jako instytucji kultury, której działalność kulturalna związana jest w głównej mierze z upowszechnianiem kultury muzycznej.
2. Najemca bierze pełną odpowiedzialność za uszkodzenia, zniszczenia i kradzież wyposażenia lokalu.
3. W razie utraty lub zniszczenia urządzeń, sprzętu, wyposażenia i lokalu Najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania odpowiadającego wartości rynkowej wynajmowanego mienia w dniu jej ustalenia.
4. Jeśli nastąpiło uszkodzenie lub inne pogorszenie lokalu Najemca pokryje wszelkie koszty remontu lokalu.

§ 7

Wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia, gdy:

1. najemca odda lokal w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody Wynajmującego,
2. najemca zalega z opłatami czynszowymi za dwa pełne okresy płatności,
3. najemca dokona ulepszeń/zmian lokalu bez zgody wynajmującego,
4. najemca naruszy inne, istotne warunki umowy.

§ 8

W sprawach nie uregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§9

Umowę zawarto na czas określony – na okres 5 lat - z możliwością jej rozwiązania przez każdą ze stron za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia przypadającym na koniec miesiąca.

§ 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

Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.

§ 12

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, jeden egzemplarz dla Wynajmującego oraz jeden dla Najemcy.

Wynajmujący:

Najemca:

Załączniki do Umowy:

1. Instrukcja Bezpieczeństwa Pożarowego - w wersji elektronicznej (CD)
2. Polisa ubezpieczeniowa OC – kopia
3.