

UMOWA NAJMU /2023

zawarta w Kielcach, w dniu pomiędzy:

Kieleckim Centrum Kultury, 25-334 Kielce, Plac Moniuszki 2b, NIP 657-10-08-363, REGON 290021833, reprezentowanym przez Agatę Klimczak – Kołakowską - p.o. Dyrektor zwanym dalej WYNAJMUJĄCYM, a:

....., zwaną dalej NAJEMCĄ.

Strony postanawiają zawrzeć umowę o treści:

§1.

1. Wynajmujący oświadcza, że zgodnie z umową użyczenia z dnia 23.04.2003r. zawartą pomiędzy Gminą Kielce, a Kieleckim Centrum Kultury, objął w użyczenie budynek przy Placu Moniuszki 2B i jest dysponentem lokalu przeznaczonego do wynajęcia niniejszą umową.

2. Przedmiotem umowy jest wynajem pomieszczeń o łącznej powierzchni 32,20 m², położonego w budynku Kieleckiego Centrum Kultury w Kielcach, Plac Moniuszki 2B z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej, wyposażonego w instalacje techniczne:

2.1. elektryczną,

2.2. wody zimnej i kanalizacji sanitarnej, centralnego ogrzewania i wentylacji,

3. W lokalu, będącym przedmiotem umowy, Wynajmujący zapewnia przez cały okres obowiązywania umowy:

3.1. zaopatrzenie w zimną wodę i odprowadzenie ścieków,

3.2. zaopatrzenie w energię elektryczną,

3.3. zaopatrzenie w energię ciepłą.

4. Termin przekazania pomieszczeń objętych najmem ustala się na dzieńr.

Z czynności przekazania zostanie sporządzony protokół podpisany przy udziale przedstawicieli obu stron.

5. Okres najmu pomieszczeń wynosi 60 miesięcy od daty przekazania określonej w §1 ust.4, tj. do dniar.

6. Po zakończeniu okresu najmu Najemca prześle Wynajmującemu w całości przedmiot umowy wraz z poniesionymi nakładami. Z czynności przekazania zostanie sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy podpisany przy udziale przedstawicieli obu stron.

7. Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, nie ponosi jednak odpowiedzialności za naturalne zużycie lokalu będącego następstwem prawidłowej eksploatacji.

8. Najemca nie może organizować w lokalu imprez mających charakter dyskoteki, wesela ani oddawać w najem lokalu, osobom trzecim, celem organizacji takich imprez.

9. Najemca nie może ustawiać w lokalu maszyn do gier, maszyn do gier hazardowych i wszelkiego rodzaju urządzeń, maszyn, zabawek związanych z hazardem.

10. Najemca może w lokalu organizować przyjęcia komunijne, ślubne, chrzciny, andrzejki, sylwestry, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z bieżącą działalnością Kieleckiego Centrum Kultury.

11. Strony zgodnie ustalają, że w przypadku rozwiązania niniejszej umowy (niezależnie od przyczyny jej rozwiązania) Najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym.

§2.

1. Z tytułu najmu lokalu Najemca będzie płacił Wynajmującemu miesięczny czynsz za powierzchnię 32,20 m² w kwocie zł netto.
2. Do miesięcznego czynszu zostanie doliczony podatek od nieruchomości odpowiedni do powierzchni najmowanych pomieszczeń, według stawek wynikających z obowiązującego prawa miejscowego (rzeczowo właściwej Uchwale Rady Miasta Kielce), wraz z należnym podatkiem VAT. Płatność nastąpi na podstawie wystawionej faktury z góry do dnia 15-tego każdego rozpoczętego miesiąca trwania umowy.
- 3 Oprócz czynszu Najemca będzie uiszczał comiesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe wg obciążeń wynikających z otrzymanych przez Wynajmującego faktur od dostawców:
 - 3.1. energia elektryczna – rozliczana będzie wg wskazań licznika.
 - 3.2. doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków rozliczane będzie na podstawie wskazań wodomierza zamontowanego na potrzeby lokalu.
4. Najemca ma prawo do korzystania z pojemników na nieczystości stałe należących do Wynajmującego i zapłaci Wynajmującemu z tytułu wywozu nieczystości stałych 500 zł netto miesięcznie plus obowiązujący podatek VAT.
5. W przypadku zwłoki w płatności czynszu i opłat Najemca zapłaci odsetki w wysokości ustawowej.
6. Ubezpieczenie przedmiotu najmu Najemca zawiera indywidualnie i pokrywa koszty wynikające z tego tytułu.
7. Gdy zaistnieją ustawowe przesłanki Najemca zobowiązuje się uzyskać licencję Stowarzyszenia Zaiks i uregulować należne tytułem prowadzonej działalności opłaty wobec w/w Stowarzyszenia określone ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. o prawie autorskim i prawach pokrewnych.

§3.

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury sprzedaży obejmujące należny czynsz i opłaty dodatkowe.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur VAT bez podpisu płatnika oraz dostarczenia ich Najemcy bezpośrednio do prowadzonego lokalu przy Placu Moniuszki 2B.
3. Określony w §2 ust. 1 czynsz podlega corocznie ze skutkiem na dzień 1 stycznia indeksacji o wskaźnik średnioroczny wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem ustalony przez Prezesa GUS. O zmianie stawek czynszu z tego tytułu Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki oraz początkową datę jej obowiązywania. Pierwsza indeksacja czynszu nastąpi 01.01.2025 r.
4. Wysokość opłat za świadczenia dodatkowe określone w §2 ust. 3,4 podlega zmianom w przypadku zmiany cen u dostawców.
5. Zmiana wysokości podatku od nieruchomości nastąpi na skutek zmiany stosownej Uchwały Rady Miasta Kielce.
6. Zmiany w wysokości czynszu i opłat, o których mowa w ust. 3, 4 i 5 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

§4

1. Czynsz wymieniony w §2 ust. 1, 2,4 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry w terminie do dnia 25 każdego miesiąca na wskazany rachunek Kieleckiego Centrum Kultury. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek w wysokości ustawowej.

2. Miesięczne opłaty za świadczenia dodatkowe /§2 ust.3/ Najemca będzie regulował z dołu za dany miesiąc na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie 7 dni od daty otrzymania faktury.

3. W razie powstania zaległości w zapłacie zobowiązań w kwocie odpowiadającej 2 okresom płatności Wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim wezwaniu Najemcy do zapłaty zaległości w terminie 14 dni od daty powzięcia wezwania.

4. W przypadku korzystania z lokalu po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu, bez tytułu prawnego, wynagrodzenie stanowiące dwukrotność czynszu oraz opłat za świadczenia dodatkowe wymienione w §2 ust.3 z zachowaniem prawa do indeksacji.

§5

1. Najemcę obciążają nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu, a w szczególności:

1.1. malowanie ścian,

1.2. uzupełnianie i naprawa okładzin ceramicznych ścian i podłóg,

1.3. okresowe badania, pomiary i przeglądy instalacji wod.-kan., c. o., elektrycznej i wentylacji związane z funkcjonowaniem kawiarni.

1.4. codzienne utrzymywanie czystości w częściach wspólnych (foyer, toalety).

2. Eksponowanie reklam audiowizualnych oraz reklam korporacyjnych na terenie lokalu lub powierzchni wspólnych budynku wymaga uzyskania uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego.

3. Najemca jest zobowiązany zachować właściwe warunki higieniczno-sanitarne na terenie najmu oraz powierzchni wspólnych oraz przestrzegać przepisów bhp oraz p.poż obowiązujących dla instytucji kultury, w tym zakazu palenia.

§6

1. Bez zgody Wynajmującego lokal nie może być oddany stronie trzeciej w bezpłatne używanie ani podnajem tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

2. Wszelkie zobowiązania Najemcy związane z przedmiotem najmu mogą być zaciągane wyłącznie na czas nie przekraczający okresu najmu określonego w umowie. Wszelkie zobowiązania zaciągnięte przez najemcę, związane z użytkowaniem przedmiotu najmu, obciążają go do czasu ich wygaśnięcia nawet po zakończeniu najmu i przekazaniu lokalu Wynajmującemu.

3. Wynajmujący ma prawo do korzystania z foyer oraz toalet w czasie trwania wydarzeń organizowanych na Małej Scenie.

4. Wynajmujący ma prawo do wyłącznego korzystania z foyer, po wcześniejszym zgłoszeniu takiej potrzeby Najemcy.

§7

1. Wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia w razie:

1.1. nie wykonania zobowiązania, o którym mowa w §6, ust. 1,

1.2. samowolnej przebudowy lokalu przez Najemcę,

1.3. zmiany przez Najemcę przeznaczenia lokalu,

1.4. rażącego braku dbałości Najemcy o stan techniczny lokalu,

- 1.5. odmowy przyjęcia czynszu lub opłat zwiększonych w sposób wynikający z zapisów niniejszej umowy,
 - 1.6. zaległości w zapłacie czynszu lub opłat dodatkowych o jakich mowa w §2 umowy za dwa okresy płatności,
 - 1.7. oddania przedmiotu najmu w podnajem lub osobie trzeciej bez zgody Wynajmującego,
 - 1.8. zamieszczania bez uzgodnienia reklam audiowizualnych i innych na terenie lokalu, ogródka letniego lub powierzchni wspólnych budynku,
 - 1.9. zakłócania porządku i norm zachowania stosownych do miejsca jakim jest Kieleckie Centrum Kultury.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności wymienionych w ust. 1 Wynajmujący zwróci się pisemnie do Najemcy z nakazem zastosowania się do zobowiązań wynikających z niniejszej umowy ze wskazaniem zakresu ich naruszenia.
3. Nie zastosowanie się do nakazu w terminie 14 dni od powzięcia pisma będzie podstawą do rozwiązania umowy.

§8

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony, określony w §1, pkt 5.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę przed upływem czasu jej trwania w przypadkach, o jakich mowa w §7 umowy.
3. Strony mogą rozwiązać umowę z miesięcznym okresem wypowiedzenia.
4. Zmiany w umowie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, Najemcy przysługuje prawo pierwszeństwa zawarcia z Wynajmującym umowy najmu przedmiotu najmu opisanego w § 1 ust. 2 niniejszej umowy na kolejny okres. Przepisu kodeksu cywilnego o prawie pierwokupu stosuje się odpowiednio w celu wykonania prawa pierwszeństwa.

§9

Najemca zastrzega sobie prawo wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku, gdy:

1. Przedmiot najmu ma wady, o których Najemca nie został poinformowany przez Wynajmującego przed zawarciem umowy;
2. Przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają jego należyte wykorzystanie;
3. Pozostała część budynku przy Placu Moniuszki 2B będzie wykorzystywana przez Wynajmującego lub osoby trzecie w sposób uniemożliwiający lub znacznie utrudniający prowadzenie działalności przez Najemcę.

§10

Sądem właściwym do rozstrzygania sporów powstałych na tle wykonywania umowy jest sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA: