

ZAŁĄCZNIK DO OFERTY  
WZÓR UMOWY NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta dnia ..... w Płocku pomiędzy:

- WYNAJMUJĄCYM

TEATREM DRAMATYCZNYM im. Jerzego Szaniawskiego w Płocku, 09-400 Płock, ul.  
Nowy Rynek 11,

reprezentowanym przez:

DYREKTORA ZYGMUNTA MARKA MOKROWIECKIEGO

a

- NAJEMCĄ .....

reprezentowanym przez .....

.....

o treści następującej:

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy znajdujący się w siedzibie wynajmującego.

2. Lokal użytkowy o łącznej powierzchni **35,72 m<sup>2</sup>**, w skład którego wchodzi: sala główna o powierzchni 24,92 m<sup>2</sup>, pomieszczenie zaplecza o powierzchni 8,54 m<sup>2</sup> oraz WC o powierzchni 2,26 m<sup>2</sup>.

§ 2

1. Prowadzona działalność w lokalu nie może kolidować z działalnością statutową teatru.
2. Dopuszcza się adaptację lokalu na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej w sposób nienaruszający konstrukcji budynku oraz po uprzednim uzgodnieniu z WYNAJMUJĄCYM.

§ 3

1. Przedmiot najmu jest wyposażony w instalację wodociągową zimnej i ciepłej wody wraz z licznikami pomiaru ich zużycia, instalację kanalizacyjną, instalację elektryczną wraz z licznikiem pomiaru zużycia energii elektrycznej, centralne ogrzewanie.
2. NAJEMCA oświadcza, iż stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany i nie wnosi do niego żadnych zastrzeżeń.
3. Do lokalu będącego przedmiotem najmu dostęp jest wyłącznie od zewnątrz budynku Teatru.

§ 4

1. WYNAJMUJĄCY oddaje, a NAJEMCA przyjmuje do używania lokal określony w § 1.
2. NAJEMCA oświadcza, iż w lokalu będącym przedmiotem najmu świadczyć będzie usługi .....
3. NAJEMCA może korzystać w ramach umowy z 2 miejsc parkingowych teatru.
4. NAJEMCA nie może bez pisemnej zgody WYNAJMUJĄCEGO, pod rygorem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, prowadzić w lokalu będącym przedmiotem najmu, innej działalności.

§ 5

1. NAJEMCA może umieścić na własny koszt, bezpośrednio przy lokalu będącym przedmiotem najmu lub w witrynie lokalu, szyld lub reklamę.
2. Miejsce i rodzaj oraz sposób zamocowania szyldu lub reklamy, ich rodzaj, typ, wielkość i graficzne opracowanie powinny zostać uzgodnione z WYNAJMUJĄCYM i uzyskać pisemną akceptację.
3. Po zakończeniu najmu NAJEMCA obowiązany jest na własny koszt i własnym staraniem usunąć wszystkie szyldy i reklamy.

#### § 6

1. NAJEMCA może przystosować przedmiot najmu do rodzaju prowadzonej w nim działalności.
2. NAJEMCA nie może jednak dokonywać przebudowy lub rozbiórki ścian lokali oraz dokonywać innej trwałej przebudowy, ani zakładać innych instalacji – bez zgody WYNAJMUJĄCEGO wyrażonej na piśmie, po zachowaniu wymogów określonych w ustawie – Prawo budowlane. NAJEMCA może instalować linie telefoniczne i internetowe, zawiadamiając o tym WYNAJMUJĄCEGO.
3. NAJEMCY nie przysługują wobec WYNAJMUJĄCEGO żadne roszczenia z tytułu dostosowania lokali do potrzeb prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej. NAJEMCA na swój koszt zaadoptuje pomieszczenia służące do prowadzenia działalności określonej niniejszą umową. Po zakończeniu okresu objętego umową ulepszenia trwale związane z budynkiem pozostają. WYNAJMUJĄCY nie jest zobowiązany do zwrotu NAJEMCY ich wartości.
4. Po zakończeniu najmu NAJEMCA jest uprawniony i zobowiązany do zabrania wszelkiego ruchomego wyposażenia lokalu oraz wszelkich urządzeń i instalacji nie związanych trwale z budynkiem.
5. Lokal będzie objęty monitoringiem zewnętrznym Teatru.
6. Lokal jest wyposażony w czujki p.poż. stanowiące integralną część systemu p.poż. Teatru.
7. NAJEMCA zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących w TEATRZE przepisów p.poż..
8. Zabezpieczenie lokali przed kradzieżą lub kradzieżą z włamaniem oraz przed innymi zdarzeniami i ryzykami oraz ubezpieczenie w tym zakresie obciąża NAJEMCĘ..

#### § 7

1. NAJEMCA nie może oddać w całości lub w części przedmiotu najmu do bezpłatnego używania ani podnająć bez zgody WYNAJMUJĄCEGO.
2. Spełnienie i zachowywanie wszelkich ustawowych wymogów prowadzenia działalności gospodarczej obciąża wyłącznie NAJEMCĘ.
3. Dokonanie koniecznych zgłoszeń oraz uzyskanie wymaganych zezwoleń obciąża wyłącznie NAJEMCĘ.

#### § 8

1. NAJEMCA zobowiązuje się płacić WYNAJMUJĄCEMU tytułem czynszu najmu kwotę ..... zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni miesięcznie, plus podatek VAT to jest ..... zł/, razem ..... /słownie: ...../ zł brutto miesięcznie za przedmiot najmu.
2. Czynsz najmu płatny jest w terminie 14 dni od dnia doręczenia faktury VAT, nie później jednak niż do końca miesiąca za dany miesiąc, z ustawowymi odsetkami od uchybienia terminu płatności.
3. Czynsz najmu nie obejmuje kosztów zużycia energii elektrycznej. Zużycie energii elektrycznej będzie naliczane z odczytów z zainstalowanego podlicznika.

4. Czynsz najmu nie obejmuje kosztów dostarczenia ciepłej i zimnej wody, opłat związanych z odprowadzeniem ścieków i wywozem śmieci. Koszty zużycia ciepłej zimnej wody oraz ilości odprowadzonych ścieków, zgodnie z odczytem liczników, pokrywa NAJEMCA.
5. WYNAJMUJĄCY obciąża NAJEMCĘ raz w miesiącu opłatą za wywóz śmieci za jeden pojemnik SM o pojemności uzgodnionej przy zawieraniu umowy.
6. Czynsz najmu obejmuje koszty ogrzewania lokali.
7. Wysokość czynszu najmu lokalu ulegnie podwyższeniu w przypadku wzrostu wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, z tym, że pierwsze podwyższenie najmu może nastąpić nie wcześniej niż od miesiąca września 2017 r. Podwyższenie najmu następuje od następnego miesiąca po doręczeniu NAJEMCY przez WYNAJMUJĄCEGO informacji na piśmie o wysokości ustalonego podwyższonego czynszu najmu i podpisaniu aneksu do umowy.

#### § 9

1. Umowa zostaje zawarta na czas określony od ..... do .....
2. Niedopełnienie zapisów § 2 pkt 1 i 2 jest podstawą do natychmiastowego rozwiązania umowy z przyczyn NAJEMCY.
3. WYNAJMUJĄCY może umowę rozwiązać bez wypowiedzenia w przypadku zwłoki NAJEMCY z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności.
4. WYNAJMUJĄCY może umowę rozwiązać bez wypowiedzenia w przypadku prowadzenia w lokalu – bez zgody WYNAJMUJĄCEGO - innej działalności niż określona w umowie lub uciążliwa dla Teatru.
5. W przypadku, kiedy NAJEMCA nie opuści lokalu, po rozwiązaniu i wygaśnięciu stosunku najmu, płaci odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości dwukrotnego czynszu za każdy miesiąc zajmowania bezumownego lokalu.
6. Każda ze stron może umowę rozwiązać za wypowiedzeniem na trzy miesiące kalendarzowe naprzód – z ważnych powodów.
7. Umowa może zostać rozwiązana w każdym czasie w drodze zgodnego porozumienia stron.

#### § 10

1. Wszelkie zmiany umowy wymagają dla swej ważności formy pisemnej.
2. W sprawach nie uregulowanych w umowie zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.
3. Spory mogące wynikać ze stosunku umowy strony zgodnie poddają pod rozstrzygnięcie sądu powszechnego właściwego dla siedziby WYNAJMUJĄCEGO.
4. Wszelkie koszty i opłaty związane z zawarciem umowy ponosi wyłącznie NAJEMCA.

#### § 11

Umowa została zawarta w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej strony umowy.

W Y N A J M U J Ą C Y

N A J E M C A