

## PROPOZYCJA UMOWY

najmu lokalu z dnia ..... 2015 r.

zawarta pomiędzy Puławskim Ośrodkiem Kultury „Dom Chemika” w Puławach, ul. Wojska Polskiego 4 zwanym w dalszej części niniejszej umowy „Wynajmującym” w imieniu i na rzecz którego działają:

Dyrektor Aleksandra Kozak-Kotowska

i Gł. Księgowa Izabela Wnuk

z jednej strony,

a

.....  
zwanym w dalszej części „Najemcą” reprezentowanym przez

.....  
o wpisie do ew. dz. gos. Nr....., NIP .....

z drugiej strony,

o następującej treści:

### § 1

Wynajmujący oddaje Najemcy z dniem ..... w najem lokal użytkowy położony w budynku głównym POK „Dom Chemika” czyli kawiarnię - Jazz Club „SMOK” z zapleczem o powierzchni 270 m<sup>2</sup> (słownie: dwieście siedemdziesiąt metrów kwadratowych), z zastrzeżeniem zachowania nazwy kawiarni.

### § 2

- 1.Przekazany lokal Najemca będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej o charakterze klubowo - gastronomicznym z możliwością sprzedaży napojów alkoholowych po uzyskaniu zezwolenia właściwego organu na sprzedaż alkoholu.
- 2.Wszelkie zmiany przeznaczenia przedmiotowego lokalu, podnajem lub oddanie w bezpłatne użytkowanie wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
- 3.Najemca zobowiązuje się do przestrzegania obowiązujących norm korzystania z lokali użytkowych w budynku w szczególności przepisów p. poz. i bhp.

### § 3

- 1.Umowa zostaje zawarta na czas określony do dnia **31 maja 2016 roku** (w przypadku przesunięcia się terminu rozpoczęcia modernizacji budynku głównego POK, dopuszcza się możliwość przedłużenia czasu trwania umowy w drodze aneksu) poczynając od dnia podpisania umowy.
- 2.Umowa może zostać rozwiązana w dowolnym terminie za zgodą obu stron lub w terminie natychmiastowym bez wypowiedzenia przez każdą ze stron w przypadku niedotrzymania przez drugą stronę któregokolwiek z warunków umowy.
- 3.Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy (przy zachowaniu 1 - miesięcznego okresu wypowiedzenia) w przypadku:
  - a) powtarzających się skarg na funkcjonowanie lokalu,
  - b) kilkumiesięcznego zalegania w regulowaniu opłat za najem z tytułu wystawionych faktur VAT przez Najemcę,
  - c) niedotrzymania warunków umowy, w szczególności z oferowaną działalnością merytoryczną.
- 4.W przypadku rozpoczęcia przez POK „Dom Chemika” modernizacji obiektu w części zajmowanej obecnie przez Najemcę, Wynajmujący zastrzega sobie prawo do rozwiązania umowy z obowiązującym 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia.



5. Po zakończeniu modernizacji obiektu Wynajmujący będzie miał przyznane punkty preferencyjne podczas rozstrzygnięcia nowego konkursu na wynajem lokalu, gdyby podejmował starania o nowy lokal.

#### § 4

1. Czynsz za najem lokalu strony ustalają na kwotę netto .....(słownie:..... zł)

plus podatek VAT, za 1m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni miesięcznie. Czynsz nie obejmuje nośników energii, podatku od nieruchomości i podatku gruntowego, wywozu nieczystości. Najemca ponosić będzie zryczałtowane koszty nośników energii i wody zależne od zużycia ustalonego dla POK „Dom Chemika” i określone w wystawionej dla Najemcy fakturze VAT. Ryczałt będzie określany miesięcznie w zależności od ustalonych kosztów nośników energii i wody za poprzedni miesiąc.

2. Wynajmujący ma prawo do jednostronnego podwyższenia stawki czynszu zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa GUS raz w roku za uprzednim jednomiesięcznym powiadomieniem Najemcy.

Podwyższenie stawki czynszu dokonane w tym trybie nie stanowi zmiany umowy.

3. Zapłata czynszu następować będzie do dnia 15 każdego miesiąca za bieżący miesiąc w kasie Wynajmującego lub na jego konto: GETIN BANK 59 1560 0013 2367 1256 5276 0001 na podstawie faktury VAT wystawionej przez „Wynajmującego”.

Uchybienie terminu płatności skutkuje naliczeniem ustawowych odsetek bez wezwania.

Opłacenie kosztów nośników energii i wody na podstawie faktury VAT opłacane będzie w terminie 7 dni od dostarczenia faktury.

4. Czynsz naliczany będzie od dnia .....

#### § 5

1. W ramach umowy Wynajmujący zobowiązuje się do:

- dostarczenia do lokalu energii elektrycznej, ogrzewania, wody, oraz zapewnienia korzystania z wc (dla personelu na zapleczu kawiarni, dla użytkowników lokalu na tyłach kawiarni).

- zapewnienia za odrębną odpłatnością korzystania z wewnętrznej łączności telefonicznej

- oddania w bezpłatne użytkowanie używanych sprzętów będących na wyposażeniu lokalu na mocy oddzielnego protokołu przejęcia.

2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo do prowadzenia na terenie kawiarni własnej działalności merytorycznej tj. organizacji koncertów jazzowych w ilości nie większej niż 1 koncert miesięcznie, wprowadzenia zajęć Międzynarodowych Warsztatów Jazzowych w terminie ich realizacji oraz innych imprez artystycznych a także konferencji odbywających się na terenie POK „Dom Chemika”. Terminy planowanych przedsięwzięć ustalane będą z co najmniej miesięcznym wyprzedzeniem. Na terenie kawiarni mają prawo odbywać się bez obowiązku konsumpcji następujące imprezy: raz w miesiącu spotkanie emerytów i rencistów Z.A. „Puławy” S.A., spotkanie Klubu Twórców Ludowych z okazji Trzech Króli oraz otwarcia wystawy „Artystyczna Twórczość Wsi”. Inne imprezy muszą być każdorazowo uzgadniane z Najemcą. Wymienione imprezy będą wprowadzane do lokalu nieodpłatnie.

3. W ramach umowy Najemca zobowiązuje się do:

- wyrażania zgody na prowadzenie przez Wynajmującego własnej działalności na terenie lokalu w terminach ustalonych przez strony i na zasadach określonych w § 5 ust. 2,

- informowania POK „Dom Chemika” o planowanych imprezach,

- zapewnienia różnorodności imprez w ciągu roku - zgodnie z deklaracją w ofercie w ilości:

.....



- zapewnienia częstotliwości imprez w ciągu kwartału - zgodnie z deklaracją w ofercie w ilości:.....

## **§ 6**

1. Najemca przejmie lokal na podstawie protokołu zdawczo odbiorczego określającego stan techniczny pomieszczeń dnia ..... - Załącznik nr 1 do Umowy, wraz z przekazywanym wyposażeniem - Załącznik nr 2 do Umowy.
2. Najemca ma prawo dokonywać na własny koszt przeróbek i zmian w udostępnionym lokalu za zgodą Wynajmującego.
3. Koszty bieżących napraw związanych z funkcjonowaniem lokalu obciążają Najemcę.
4. Koszty napraw związanych z dewastacją lokalu i udostępnionych toalet, przez klientów lub Najemcę, obciążają Najemcę.
5. Po wygaśnięciu lub rozwiązaniu umowy lokal winien być zwrócony w stanie, w jakim został przejęty z uwzględnieniem jego naturalnego zużycia.

## **§ 7**

Każda zmiana oraz wypowiedzenie tej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

## **§ 8**

Ewentualne koszty zawarcia niniejszej umowy ponosi Najemca.

## **§ 9**

1. Ewentualne spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy strony oddają pod rozstrzygnięcie sądu właściwego miejscowo dla Wynajmującego.
2. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

## **§ 10**

Umowa niniejsza została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, każdy na prawach oryginału, po jednym egzemplarzu dla każdej ze stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**