**Zał. Nr 5**

**UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO**

zawarta w dniu …………… pomiędzy:

1. Wojewódzkim Domem Kultury im. Józefa Piłsudskiego w Kielcach ul. Ściegiennego 2, zwanym dalej „WYNAJMUJĄCYM", reprezentowanym przez: Pana Jarosława Machnickiego – Dyrektora WDK i Pana Michała Ziombera - Głównego Księgowego.

a

1. ………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………………….. zwanym dalej NAJEMCĄ

**§ 1.**

1. Wynajmujący oświadcza, że jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości położnej w Kielcach przy ul. Ściegiennego 2, na której posadowiony jest budynek Wojewódzkiego Domu Kultury i w pełni dysponuje tym prawem, a Najemca oświadcza, że posiada stosowne zaświadczenia i uprawnienia do prowadzenia działalności o charakterze gastronomicznym.
2. Przedmiotem umowy jest wynajem:
3. pomieszczeń kawiarni wraz z zapleczem kuchennym i magazynkiem o łącznej powierzchni 219 m2 znajdujących się na I i II piętrze w obiekcie Wynajmującego wskazanym w ust.1,
4. okazjonalny sal: lustrzanej, portretowej i kominkowej znajdujących się na terenie WDK w Kielcach, w celu zorganizowania przez najemcę imprez towarzyskich, typu wesela, po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.

**§ 2.**

1. Z tytułu najmu lokali opisanych w §1 ust 2 lit. a) i b) Najemca płacił będzie Wynajmującemu miesięczny czynsz za całą wynajmowaną powierzchnię w kwocie ……………………………… zł (słownie: ……………………………………………………………….) netto miesięcznie. Do kwoty najmu netto będzie doliczony 23 % podatek VAT.
2. Oprócz czynszu Najemca będzie pokrywał comiesięczne opłaty eksploatacyjne wg stawek wynikających z otrzymanych przez Wynajmującego faktur od dostawców za:
3. energię elektryczną - na podstawie wskazań podlicznika,
4. doprowadzenie wody i odprowadzenie ścieków na podstawie wskazań wodomierza,
5. telefon na podstawie raportu wydruków rozmów telefonicznych wychodzących z linii wewnętrznej o nr 192.
6. Wynajem sal: lustrzanej, portretowej lub kominkowej mieszczących się w WDK, na zorganizowanie imprez towarzyskich typu wesela i inne, odbywał się będzie każdorazowo za odrębną zgodą Wynajmującego za zapłatą kwoty wyliczonej na podstawie obowiązującego w WDK cennika, na podstawie odrębnej faktury VAT wystawianej przez Wynajmującego z możliwością wykorzystania sprzętu WDK (krzesła, stoły).
7. Najemca zobowiązany jest do zawarcia odrębnej umowy na wywóz śmieci.

**§ 3.**

1. Określony w § 2 ust. 1 czynsz podlega corocznie waloryzacji o wskaźnik średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez GUS. O zmianie stawek czynszu z tego tytułu Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki. Uregulowanie należności wynikającej z indeksacji za okres od 1 stycznia danego roku do dnia powiadomienia o zmianie stawki następuje jednorazowo.
2. Opłaty za usługi i podatek określone w § 2 ust. 2 będą ulegać zmianom w przypadku zmiany obowiązujących stawek. O każdej zmianie z tego tytułu Wynajmujący zobowiązany jest zawiadomić Najemcę pisemnie podając nową wysokość stawki oraz początkową datę jej obowiązywania.
3. Zmiany wysokości czynszu i opłat, o których mowa w § 2 nie wymagają zmian treści umowy w formie dwustronnego aneksu.

**§ 4.**

1. Wynajmujący będzie wystawiał w każdym miesiącu faktury obejmujące należny czynsz i opłaty eksploatacyjne.
2. Czynsz wymieniony w § 2 ust. 1 Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu z góry w terminie do dnia 10-go każdego miesiąca na rachunek: Bank PEKAO S.A. I Oddział w Kielcach 84 1240 1372 1111 0000 1249 7027. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności Najemca zobowiązany jest do zapłaty odsetek ustawowych.
3. Miesięczne opłaty eksploatacyjne (§ 2. ust. 2) Najemca będzie regulował za dany miesiąc na podstawie otrzymanych faktur od Wynajmującego w terminie do 7 dni od daty otrzymania faktury z ustawowymi odsetkami przypadku uchybienia terminowi płatności.
4. Opłatę za wynajem sal: lustrzanej, portretowej lub kominkowej Najemca będzie regulował w terminie do 7 dni od dnia otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego, na rachunek wskazany na fakturze, z ustawowymi odsetkami w razie uchybienia terminowi płatności.
5. Najemca upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez podpisu płatnika.
6. W przypadku korzystania z lokalu po rozwiązaniu umowy lub jej wygaśnięciu, Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania lokalu bez tytułu prawnego wynagrodzenie, stanowiące dwukrotność dotychczasowego czynszu wskazanego w § 2 ust. 1 umowy oraz opłaty za usługi wskazane w § 2 ust. 2 w obowiązującej wysokości.

**§5.**

1. Wszelkie obowiązki wynikające z tytułu prowadzenia działalności, w tym przestrzeganie przepisów bhp, sanitarnych, ochrony p.poż., oraz zaleceń organów kontrolnych i ubezpieczenia leży w gestii Najemcy. Najemca zobowiązany jest również do odprowadzania stosownych składek do ZAIKS w Kielcach z tytułu wykorzystywania utworów muzycznych podczas organizowanych przez siebie imprez.
2. Najemcę obciążają nakłady konieczne związane ze zwykłym używaniem lokalu w szczególności: malowanie ścian, uzupełnienie ceramicznych wykładzin ściennych i
podłogowych, drobne naprawy instalacji i urządzeń oraz dokonywanie pomiaru instalacji elektrycznej i przeglądów instalacji wodno — kanalizacyjnej, a także wentylacyjnej.
3. Poniesione przez Najemcę nakłady modernizacyjne, zwiększające wartość i użyteczność najmowanych lokali będą amortyzowane przez Najemcę przez okres trwania umowy, która z tego tytułu zostaje zawarta na okres 5 lat i nie podlegają odrębnemu rozliczeniu między stronami, z zastrzeżeniem ust. 5.
4. Poniesione przez najemcę nakłady modernizacyjne po upływie terminu obowiązywania umowy stają się nieodpłatnie własnością Wynajmującego.
5. W przypadku rozwiązania umowy najmu przed upływem okresu na jaki została ona zawarta wskazane powyżej nakłady modernizacyjne ulegają rozliczeniu w ten sposób, że Najemca przywraca stan pierwotny lokalu, chyba, że strony zgodnie postanowią inaczej.
6. Wszelkie zmiany wystroju wnętrza i układu architektonicznego wymagają pisemnej konsultacji z Wynajmującym (ze względu na zabytkowy charakter obiektu).
7. Na czas każdorazowego wynajmu sal: lustrzanej, portretowej lub kominkowej, za stan techniczny pomieszczenia odpowiada Najemca, a w przypadku zaistnienia szkód powstałych w tym czasie pokrywa on wszelkie koszty związane z ich usunięciem i przywróceniem stanu poprzedniego.

**§ 6.**

1. Najemca dochowa należytej staranności, aby zapewnić przestrzeganie porządku prawnego przez użytkowników wynajmowanych pomieszczeń, dbać o niezakłócanie przez tych użytkowników imprez organizowanych w WDK.
2. Najemca deklaruje współpracę przy organizacji imprez organizowanych przez Wynajmującego po uprzednim uzgodnieniu warunków tej współpracy .
3. Najemca ma obowiązek zabezpieczyć mienie znajdujące się w najmowanych pomieszczeniach na własny koszt i ryzyko.

**§ 7.**

Wynajmujący zastrzega sobie prawo kontroli przedmiotu najmu.

**§ 8.**

Bez zgody wynajmującego lokal nie może być oddany osobie trzeciej w bezpłatne użytkowanie, ani podnajem, tak w całości jak i w części pod rygorem rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

**§ 9.**

1. Wynajmujący może wypowiedzieć umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym:
2. w razie powstania po stronie Najemcy zaległości w zapłacie kwoty zobowiązań opisanych w § 2 ust. 1 i 2, w kwocie odpowiadającej dwóm okresom płatności, po uprzednim jednorazowym wezwaniu Najemcy przez Wynajmującego do zapłaty zaległości,
3. w razie użytkowania przedmiotu najmu przez Najemcę niezgodnie z jego przeznaczeniem wynikającym z umowy,
4. w razie samowolnej przebudowy pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu,
5. w razie nie przyjęcia przez Najemcę zwiększonego czynszu wg zapisów zgodnie z § 3 umowy,
6. w razie oddania przez Najemcę pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu bez zgody Wynajmującego osobie trzeciej w podnajem, bezpłatne użytkowanie, tak w całości jak i w części.
7. Najemca może wypowiedzieć umowę najmu na koniec danego miesiąca kalendarzowego, po uprzednim pisemnym zawiadomieniu Wynajmującego, w przypadku zaistnienia po jego stronie zdarzeń losowych uniemożliwiających dalsze kontynuowanie działalności gospodarczej.

**§ 10.**

Umowa najmu zostaje zawarta na okres 5 lat.

**§ 11.**

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić pomieszczenia stanowiące przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym.
2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu, będące następstwem prawidłowego ich używania.
3. Na okoliczność przekazania pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu Najemcy strony sporządzą protokół zdawczo — odbiorczy.

**§ 12.**

Zmiany umowy wymagają formy pisemnej, poza podwyżkami czynszu i innych opłat, które wynikają z zapisów § 3 niniejszej umowy.

**§ 13.**

Sądem właściwym do rozstrzygnięcia sporów powstałych na tle wykonania umowy, jest Sąd siedziby Wynajmującego.

**§ 14.**

1. W sprawach nieuregulowanych niniejsza umowa mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.
2. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach: jeden dla Najemcy, dwa dla Wynajmującego.