

UMOWA NAJMU LOKALU UŻYTKOWEGO NA CZAS OZNACZONY

zawarta w dniu roku pomiędzy Akademią Teatralną im. A. Zelwerowicza w Warszawie ul. Miodowa 22/24, 00-246 Warszawa, Filia w Białymstoku ul. Sienkiewicza 14, 15-092 Białystok, NIP 5251589168, zwaną dalej Wynajmującym,

reprezentowaną przez:

.....
.....

a

.....
.....
.....
.....

NIP: REGON:

zwanym dalej Najemcą, reprezentowanym przez:

.....

§ 1

1. Przedmiotem umowy najmu jest lokal użytkowy o powierzchni 69,83 m², położony w Białymstoku przy ul. Sienkiewicza 14, na parterze budynku wpisanego do rejestru zabytków.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy lokal na prowadzenie działalności gospodarczej.
3. Najemca oświadcza, iż lokal będzie wykorzystywał na działalność gospodarczą o profilu
4. Zmiana sposobu wykorzystania lokalu, w tym zmiana rodzaju prowadzonej działalności, w szczególności w zakresie branży, wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.
5. Najemca zobowiązany jest do dostosowania przestrzeni lokalu do zaproponowanej przez Najemcę koncepcji planowanej działalności i aranżacji wnętrza w terminie uzgodnionym z Wynajmującym w trybie roboczym. Okres dostosowania lokalu do prowadzenia działalności nie zwalnia z obowiązku uiszczania należnego Wynajmującemu czynszu.
6. Najemca oświadcza, że w/w lokal przystosuje do umówionego użytku we własnym zakresie i na swój koszt. Jednocześnie oświadcza, świadomy jest faktu, iż nad budynkiem opiekę sprawuje miejski konserwator zabytków oraz plastyk miejski, co skutkuje obowiązkiem uzgadniania projektów zmian polegających na ingerencji w strukturę budynku lub wizerunek elewacji z ww. podmiotami oraz właścicielem lokalu.
7. W przypadku dokonania przez Najemcę zmian, o których mowa w ust. 4 bez pisemnej zgody Wynajmującego, umowa może zostać rozwiązana przez Wynajmującego bez wypowiedzenia.

§ 2

1. Niezwłocznie po zawarciu umowy Wynajmujący przekaze Najemcy lokal określony w § 1 ust. 1 protokołem zdawczo-odbiorczym, którego wzór stanowi załącznik nr 1 do niniejszej umowy, określającym w szczególności jego stan techniczny, rodzaj i stan instalacji oraz urządzeń technicznych znajdujących się w lokalu.

2. W przypadku protokolarnego nieprzejęcia lokalu przez Najemcę w wyznaczonym terminie, Wynajmujący może odstąpić od umowy z prawem naliczenia kary w wysokości dwukrotnego czynszu określonego w § 3 ust. 3.

§ 3

1. Najemca płacić będzie Wynajmującemu czynsz w wysokości:

brutto: zł/m² (słownie: za m²),

netto: zł/m² (słownie: za m²),

podatek VAT wg obowiązującej stawki 23%.

2. Zmiana wysokości stawki podatku VAT nie stanowi zmiany niniejszej umowy i obowiązuje Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
3. Oprócz czynszu, o którym mowa w § 3 ust.1 Najemca zobowiązany jest do uiszczania opłat z tytułu dostawy energii elektrycznej, wody i ścieków oraz podatku od nieruchomości. Opłaty, o których mowa w zdaniu poprzednim, najemca zobowiązany jest uiszczać w terminie i na zasadach określonych w umowach odrębnie zawartych przez Najemcę z właściwymi usługodawcami. Zapłata podatku od nieruchomości będzie następowała na podstawie dokumentu księgowego wystawionego przez Wynajmującego, którego podstawę będzie stanowi decyzja administracyjna.
4. Należności z tytułu najmu – czynsz Najemca obowiązany jest wносить z góry do 21- go dnia każdego miesiąca, przelewem bez osobnego wezwania, na konto Akademii Teatralnej: Santander Bank NRB 38 1500 1344 1213 4001 2387 0000. Należność za miesiąc, w którym umowa została zawarta Najemca zobowiązany jest wnieść do 21-go dnia kolejnego miesiąca, przy czym czynsz zostanie naliczony proporcjonalnie do okresu trwania umowy w danym miesiącu. Za dzień zapłaty uważa się dzień uznania przez bank rachunku Wynajmującego.
5. Za opóźnienia w zapłacie należności, o których mowa w ust. 3 Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odsetek ustawowych.
6. Czynsz i opłaty za świadczenia dodatkowe, o których mowa w ust. 3 obowiązują od daty protokolarnego przekazania lokalu.
7. Wysokość czynszu podlega jednostronnej zmianie przez Wynajmującego corocznie, począwszy od 2023 roku, zgodnie ze średniorocznym wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług ogłoszonym przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego określonym w odrębnych przepisach. Zmiana wysokości czynszu będzie wprowadzana począwszy od miesiąca, w którym ogłoszony będzie wskaźnik, o którym mowa w zdaniu pierwszym. Miesiące poprzedzające ogłoszenie wskaźnika wzrostu cen towarów i usług nie będą podlegały waloryzacji.
8. Zmiany czynszu, o których mowa w ust. 7 oraz zmiana konta bankowego, o którym mowa w ust.4 nie stanowią zmiany umowy i obowiązują Najemcę od określonego w zawiadomieniu terminu.
9. Wszelkie opłaty dokonane przez Najemcę będą zaliczane w następującej kolejności:
 - należności uboczne w szczególności odsetki, koszty dochodzenia roszczeń,
 - najstarsza należność główna,
 - należności bieżące.
10. Strony dopuszczają możliwość wysyłania wystawionych faktur drogą elektroniczną na adres e-mail podany przez Najemcę w osobnym oświadczeniu.

§ 4

1. Opóźnienie w zapłacie należności, o których mowa w § 3 ust.1 przekraczające wysokość za co najmniej dwa pełne okresy płatności stanowi podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu Najemcy na piśmie dodatkowo jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z odsetkami.
2. W przypadku zaistnienia okoliczności, o których mowa w ust. 1, Najemca obowiązany jest opróżnić przedmiot najmu w terminie wskazanym przez Wynajmującego.

§ 5

1. Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a) używania lokalu zgodnie z umową i jego przeznaczeniem oraz prowadzenia w nim działalności
 - b) w ramach i zgodnie z posiadanymi zezwoleniami oraz obowiązującymi przepisami prawa,
 - c) dbałości o estetykę lokalu,
 - d) niedokonywania bez zgody Wynajmującego zmian w lokalu naruszających w sposób stały substancję lokalu lub budynku, w którym jest on usytuowany,
 - e) zawiadomienia Wynajmującego o zmianie formy prawnej prowadzonej działalności gospodarczej w terminie siedmiu dni, licząc od dnia wprowadzenia zmiany,
 - f) podpisania umowy na wywóz nieczystości stałych i uiszczania opłat z tytułu świadczonej naliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - g) ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z posiadaniem przedmiotu umowy,
 - h) uzyskania stosownych zgód (Konserwator Miejski, Plastyk Miejski, Wynajmujący) na umieszczenie reklamy w/na budynku będącego własnością Akademii Teatralnej.
2. Naruszenie przez Najemcę postanowień zawartych w § 5 ust. 1 lub § 1 ust.5 stanowi podstawę do rozwiązania niniejszej umowy bez wypowiedzenia.

§ 6

1. Każdorazowe przeniesienie uprawnień wynikających z umowy wymaga uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego. Uchybienie powyższemu zastrzeżeniu może spowodować rozwiązanie najmu bez wypowiedzenia.
2. Oddanie do bezpłatnego używania lub podnajem przedmiotu umowy wymaga uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 7

1. Najemca zobowiązany jest do utrzymywania lokalu na własny koszt i we własnym zakresie we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz dokonywania konserwacji, napraw i zabezpieczeń niezbędnych do utrzymania lokalu w dobrym stanie technicznym, a w szczególności do:
 - a) konserwacji, malowania i napraw podłóg, ścian, sufitów, posadzek, wykładzin podłogowych, ściennych okładzin ceramicznych i szklanych oraz innych elementów wyposażenia lokalu,
 - b) dokonania napraw okien i drzwi, zamków w lokalu,
 - c) uzupełnienia oszklenia drzwi i okien oraz oświetlenia lokalu,
 - d) konserwacji, naprawy wszelkich urządzeń grzewczych, podgrzewaczy wody, mis klozetowych, urządzeń płuczących, wraz z kompletnym wyposażeniem, zlewozmywaków i umywalek z syfonami, baterii i zaworów czerpalnych oraz innych urządzeń sanitarnych, w które wyposażony jest lokal,
 - e) usuwania niedrożności przewodów odpływowych oraz urządzeń sanitarnych do pionów zbiorczych,
 - f) naprawy i wymiany osprzętu instalacji elektrycznej lokalu, poczynając od licznika energii elektrycznej,

- g) konserwacji i naprawy urządzeń wentylacyjnych.
2. Najemca odpowiada za zabezpieczenie przeciwpożarowe lokalu oraz przestrzeganie przepisów przeciwpożarowych.
3. Uchybienie obowiązkom zawartym w ust. 1, 2 stanowi podstawę rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

§ 8

1. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w wyniku awarii instalacji wodno-kanalizacyjnej, gazowej, c.o., elektrycznej lub innych zdarzeń niezawinionych przez Wynajmującego.
2. W tych przypadkach skutki i szkody usuwa Najemca we własnym zakresie i na własny koszt.

§ 9

1. Jeżeli w czasie trwania najmu okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, bez których lokal nie jest przydatny do określonego w umowie celu, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego na piśmie.
2. W przypadku zaniechania wymienionego w ust. 1 obowiązku, Wynajmującemu przysługuje prawo żądania odszkodowania za szkodę wywołaną biernym zachowaniem się Najemcy.
3. Najemca obowiązany jest udostępnić lokal na zasadach i w terminie uzgodnionym wcześniej z Wynajmującym w celu przeglądu lokalu oraz dokonania napraw obciążających Wynajmującego, dotyczących zarówno lokalu, jak i budynku.
4. W przypadku awarii Najemca zobowiązany jest udostępnić lokal niezwłocznie. Niedopełnienie tego obowiązku skutkuje obciążeniem Najemcy kosztami awarii, powstałych nawet z winy Wynajmującego.

§ 10

1. Podstawę do ustalenia stanu zwracanego lokalu stanowi protokół zdawczo-odbiorczy.
2. Najemca może dokonywać nakładów na lokal użytkowy wyłącznie za pisemną zgodą Wynajmującego.
3. Wszelkie poczynione przez Najemcę nakłady nie podlegają rozliczeniu, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa powszechnego stanowią inaczej.
4. Po zakończeniu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu przedmiot najmu
5. w stanie niepogorszonym, bez prawa żądania odszkodowania za poczynione nakłady.
6. W dniu zwrotu lokal powinien być uprzątnięty, opróżniony, wolny od reklam, ze sprawnymi urządzeniami technicznymi, w które wyposażony jest lokal. W przypadku niespełnienia powyższych warunków Wynajmujący zastrzega sobie prawo odmowy przejęcia lokalu i wyznaczenia innego terminu. Do czasu przejęcia lokalu przez Wynajmującego Najemca zobowiązany będzie do ponoszenia opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu.

§ 11

1. Umowa niniejsza zostaje zawarta na czas oznaczony, tj. od do.....
2. Wszystkie zmiany warunków niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
3. Strony dopuszczają możliwość rozwiązania umowy w każdym czasie na zasadzie porozumienia stron.

§ 12

Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo kontroli sposobu wykonania umowy i stanu wynajmowanego lokalu.

§ 13

1. Kaucja wpłacona przez Najemcę w kwocie zł nie podlega oprocentowaniu i podlega zarachowaniu na poczet zaległości powstałych w związku z nienależytym lub nieterminowym uiszczaniem przez najemcę opłat oraz innych zobowiązań związanych z najmem. Kaucja może zostać zaliczona w poczet zadłużenia jeden raz w ciągu roku kalendarzowego. Uzupelnienie kaucji winno nastąpić w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania.
2. Kaucja podlega zwrotowi po rozliczeniu wszelkich zobowiązań związanych z użytkowaniem lokalu.
3. Kaucja musi być wnoszona w środkach pieniężnych.

§ 14

1. Wszelka korespondencja do Najemcy będzie kierowana na następujący adres:

.....

2. Wszelkie rozliczenia z Najemcą dokonywane będą na następujący nr rachunku bankowego:

.....

3. O każdej zmianie adresu i numeru rachunku bankowego Najemca będzie niezwłocznie informował Wynajmującego na piśmie.
4. Nie wykonanie lub nieterminowe wykonanie obowiązku określonego w ust. 3 spowoduje, iż nie podjęcie korespondencji skierowanej na aktualnie wskazany przez Najemcę adres, mimo awizowania przez pocztę, będzie odnosiło skutki prawidłowego doręczenia.

§ 15

Wszelkie spory wynikłe na tle niniejszej umowy (także w zakresie bezumownego korzystania z przedmiotu niniejszej umowy), których strony nie rozstrzygną we własnym zakresie, będą rozpoznawane przez sąd powszechny w Białymstoku.

§ 16

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§ 17

Umowa sporządzona została w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

NAJEMCA

WYNAJMUJĄCY

.....

.....

Załącznik nr 1 do umowy:

- 1) Protokół przekazania lokalu