

WZÓR UMOWY NAJMU

zawarta w Kraśniku w dniu roku pomiędzy:

Centrum Kultury i Promocji w Kraśniku, al. Niepodległości 44, 23-204 Kraśnik, nr NIP 715-11-20-622, reprezentowanym przez: Pana Grzegorza Marcinkowskiego – p.o. Dyrektora, zwanym dalej „Wynajmującym”,

oraz (niewłaściwe skreślić)

(przedsiębiorca indywidualny – wymagana zgoda małżonka)

panią/em / spółką z o.o. / S.A. / spółką jawną /spółką komandytową /spółką komandytowo-akcyjną z siedzibą w (kod poczt.) przy ul., zarejestrowaną w rejestrze przedsiębiorców prowadzonym przez Sąd Rejonowy w Wydział Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem....., nr NIP, nr REGON, reprezentowaną przez:

-
-

zwaną dalej „Najemcą”,

(wydruki z CEiDGiG / aktualny odpis KRS sanowią Załączniki nr 1 do Umowy)

o następującej treści:

§ 1 Określenie pojęć

Używane w Umowie pojęcia oznaczają:

- Działalność** – działalność prowadzona przez Najemcę na terenie Przedmiot Najmu, polegająca na prowadzeniu kawiarni i działalności gastronomicznej w tym oferowanie gościom i klientom wyrobów cukierniczych, kanapek, dań lunchowych, przekąsek, wody i soków, kawy i herbaty, napojów gorących i zimnych, przekąsek typu: popcorn, chipsy, natchosy, orzeszki ziemne, paluszki, itp., jak też innych według uznania zgodnie z prowadzoną działalnością.
- Nieruchomość** - nieruchomość usytuowana w Kraśniku przy al. Niepodległości 44, na działce w ewidencji gruntów oznaczonej nr 6/3, obręb Północ, o powierzchni 1,0203 ha, dla której Sąd Rejonowy w Kraśniku V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr LU1K/00035524/3,
- Przedmiot Najmu** – część Nieruchomości stanowiąca pomieszczenie użytkowej o powierzchni 22,70 m² (w tym schowek o powierzchni równej 3,23 m²) z przylegającą

częścią dolnego holu o powierzchni 33,82 m² (dalej: **Pomieszczenia**) z przeznaczeniem na prowadzenie kawiarni, zaznaczone kolorem _____, na planie sytuacyjnym stanowiącym część **załącznika nr 2** do Umowy wraz z Wyposażeniem. Pomieszczenie mieści się na dolnym holu przed wejściem do kina „Metalowiec”, posiada przeszklone witryny i ladę z roletą antywłamaniową przystosowaną do obsługi klientów, w tym także niepełnosprawnych.

- d) **Strony** – strony Umowy (odpowiednio w liczbie pojedynczej),
- e) **Umowa** – niniejsza umowa,
- f) **Wyposażenie** - sprzęt, urządzenia i instalacje należące do Wynajmującego, znajdujące się na terenie Przedmiotu Najmu, opisane szczegółowo w **Załączniku nr 3** do Umowy – Protokół Zdawczo-Odbiorczy wraz ze spisem Wyposażenia.

§ 2 Przedmiot Umowy

1. Na podstawie Umowy Wynajmujący oddaje Najemcy do używania Przedmiot Najmu z przeznaczeniem na prowadzenie w nim Działalności a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu określony Umową czynsz i inne opłaty.
2. Najemca oświadcza, że zapoznał się ze stanem techniczny Przedmiotu Najmu, w pełni go akceptuje, potwierdza jego przydatność do umówionego użytku oraz zgodność z normami prawnymi określającymi warunki prowadzenia Działalności.

§ 3 Wydanie Przedmiotu Najmu

1. Strony zgodnie oświadczają, że Przedmiot Najmu został Najemcy wydany w dniu roku / zostanie Najemcy wydany w terminie dni od podpisania Umowy (**niewłaściwe skreślić**), na podstawie Protokołu Zdawczo – Odbiorczego opisującego stan Przedmiotu Najmu na dzień jego wydania Najemcy. Protokół Zdawczo-Odbiorczy stanowi **Załącznik 3** do Umowy.
2. Jeżeli Najemca nie stawia się w celu odebrania Przedmiotu Najmu, wówczas Wynajmujący może wedle własnego wyboru bądź skorzystać z uprawnienia określonego w ____ Umowy, bądź sporządzić jednostronny Protokół Zdawczo-Odbiorczy, który będzie stanowił dowód wydania Najemcy Przedmiotu Najmu. Najemca niniejszym udziela Wynajmującemu nieodwołanego pełnomocnictwa do sporządzenia w/w jednostronnego Protokołu.
3. Protokół stanowił będzie podstawę przyszłej oceny stopnia zużycia przedmiotu najmu. Jeśli pojawią się wady w Przedmiocie Najmu w chwili jego wydania, powinny być opisane w Protokole pod rygorem uznania, iż takich wad nie było.

§ 4 Oświadczenia Stron

1. Wynajmujący oświadcza, że:
 - a) jest wyłącznym dysponentem bez jakichkolwiek ograniczeń Przedmiotu Najmu, uprawnionym do zawarcia Umowy,
 - b) Nieruchomość i Przedmiot Najmu mają zapewniony dostęp do drogi publicznej.

c) zawarcie Umowy nie wymaga zgody żadnej osoby trzeciej,

2. Najemca oświadcza, że:

- a) posiada wszelkie niezbędne i wymagane obowiązującym prawem kwalifikacje, ewentualne zezwolenia, wpisy do rejestrów itp., do prowadzenia Działalności i będzie przestrzegał ich warunków,
- b) korzystał będzie z Przedmiotu Najmu i Nieruchomości wyłącznie w sposób bezpośrednio związany z prowadzeniem Działalności,
- c) w żaden sposób nie będzie ograniczał prawa Wynajmującego do posiadania pozostałej części Nieruchomości i sprawowania kontroli nad Przedmiotem Najmu jako częścią Nieruchomości,
- d) został poinformowany o prawach przysługujących osobom trzecim do Nieruchomości na podstawie umów zawartych z Wynajmującym i w związku z prowadzeniem Działalności w Przedmiocie Najmu nie doprowadzi do ich naruszenia,
- e) będzie wyłącznie odpowiedzialny za wszelkie naruszenia prawa popełnione w wyniku lub w trakcie prowadzenia Działalności na terenie lub w związku z Przedmiotem Najmu,
- f) pokryje wszelkie grzywny, orzeczone płatności, zaspokoi roszczenia, a także poniesie kary, które mogą być nałożone na Wynajmującego z jakiegokolwiek powodu w wyniku lub w związku z prowadzeniem przez Najemcę Działalności, korzystaniem z Przedmiotu Najmu, naruszeniem obowiązującego prawa i przepisów lub warunków określonych w udzielonych mu, zezwoleniach itp.,
- g) pokryje wszelkie roszczenia osób poszkodowanych na terenie Nieruchomości w związku z niewywiązaniem się lub nienależytym wywiązaniem się przez Najemcę z Umowy.

§ 5 Sposób korzystania z Przedmiotu Najmu

- 1. Najemca będzie wykorzystywał Przedmiot Najmu wyłącznie w celu prowadzenia Działalności, określonej w § 1 lit. a) Umowy.
- 2. Podstawową funkcją działalności kawiarni jest obsługa klientów Centrum Kultury i Promocji w Kraśniku oraz klientów Kina „Metalowiec”. Godziny działalności kawiarni powinny być dostosowane do godzin pracy CKiP oraz Kina „Metalowiec” w dni robocze oraz wolne, a w szczególności na pół godziny przed rozpoczęciem oraz do godziny po zakończeniu spektakli i seansów filmowych, w ich przerwach.
- 3. Działalność prowadzona będzie przez najemcę nieprzerwanie w czasie otwarcia i działalności CKiP, jak też w czasie organizowanych imprez. Najemca ma świadomość roli funkcjonowania kawiarni w ogólnej działalności Wynajmującego i jej wpływu na atrakcyjność oferty i całokształtu działalności kulturalnej Wynajmującego, wobec czego zobowiązuje się prowadzić Działalność bez przerw i tak dostosować swoją ofertę aby była jak najbardziej aktywacyjna dla klientów i komponowała się z działalnością kulturalną Wynajmującego.

4. Najemca zapewni w ofercie kawiarni stałą dostępność wyrobów cukierniczych, kanapek, dań lunchowych, przekąsek, wody i soków, kawy i herbaty, napojów gorących i zimnych, przekąsek typu: popcorn, chipsy, natchosy, orzeszki ziemne, paluszki, itp., jak też innych według uznania zgodnie z prowadzoną działalnością. Wynajmujący nie dopuszcza możliwości sprzedaży alkoholu i wyrobów tytoniowych przez Najemcę.
5. Jakiegokolwiek przerwy w funkcjonowaniu kawiarni trwające dłużej niż _____ godzin, powinny być uzgodnione z Wynajmującym. Wynajmujący może odmówić udzielenia zgody na przerwę w funkcjonowaniu kawiarni trającą dłużej niż _____, jeżeli przerwa ta nie jest uzasadniona ważnymi powodami. Nieuzasadnione zaprzestanie prowadzenia Działalności lub nieuzgodnione z Wynajmującym przerwy w Działalności, strony uznają za kwalifikowane nienależyte wykonanie umowy najmu przez Najemcę.
6. W przypadku zmiany rodzaju prowadzonej w Przedmiocie Najmu Działalności Najemca obowiązany jest uzyskać uprzednią, pisemną zgodę Wynajmującego, pod rygorem nieważności.
7. Wynajmujący gwarantuje Najemcy i jego kontrahentom swobodny dostęp do Przedmiotu Najmu pojazdami przez całą dobę we wszystkie dni w roku w celu załadunku i rozładunku towaru.
8. Najemca jest uprawniony do korzystania z części Nieruchomości, nie wchodzącej w skład Przedmiotu Najmu wyłącznie w zakresie niezbędnym do prowadzenia Działalności. Najemca uprawniony jest do korzystania z wszystkich dróg wewnętrznych zlokalizowanych na terenie Nieruchomości oraz __ miejsc parkingowych.
9. W ramach Umowy Najemca zobowiązany jest do:
 - a) bieżącego i sprawnego zarządzania sprawami bezpieczeństwa i higieny pracy związanymi z prowadzeniem Działalności,
 - b) właściwego zabezpieczenia (w tym zapewnienia ochrony) we własnym zakresie i na własny koszt Przedmiotu Najmu oraz Wyposażenia przed zniszczeniem, uszkodzeniem lub utratą,
 - c) prowadzenia Działalności zgodnie z obowiązującym prawem, bez zakłócania sposobu korzystania z Nieruchomości przez innych najemców, Wynajmującego i klientów (w tym m.in.: hałasem, zapachami, zanieczyszczeniem),
 - d) stosowania elementów wizualizacji Przedmiotu Najmu zaakceptowanych przez Wynajmującego.
6. Bez pisemnej zgody Wynajmującego Najemca nie ma prawa oddawania Przedmiotu Najmu w całości lub części w podnajem, ani do bezpłatnego używania podmiotom trzecim.
7. W ramach prowadzenia Działalności Najemca zobowiązuje się na własny koszt również do utrzymywania w czystości i właściwym stanie estetycznym Przedmiotu Najmu i terenu wokół Przedmiotu Najmu, opisanego poniżej, w tym usuwania z niego odpadów, opadów atmosferycznych i w razie potrzeby posypywania piaskiem, itp., **(należy opisać w jednoznaczny sposób zasięg nawierzchni zewnętrznych)**

.....
.....

.....
.....

8. W przypadku nienależytego wywiązywania się przez Najemcę z obowiązków, o których mowa w ust. 7 powyżej, Wynajmujący uprawniony jest powierzyć ich wykonanie osobie trzeciej, obciążając Najemcę kosztami ich wykonania powiększonymi o 25 % kwoty kosztów. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kwoty, o której mowa w niniejszym ustępie na pierwsze wezwanie.
9. Najemca zobowiązany jest do posiadania sprzętu gaśniczego oraz usytuowania go zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
10. Najemca ma prawo oznaczania Przedmiotu Najmu, nazwą przedsiębiorstwa, elementami wizualizacji w tym znakiem towarowym na całej Nieruchomości.
11. Wynajmującemu (osobie przez niego upoważnionej) przysługuje prawo kontroli sposobu używania Przedmiotu Najmu. Kontrole mogą się odbywać nie częściej niż _____ przy udziale Najemcy (osoby przez niego upoważnionej). W razie odmowy uczestnictwa w kontroli przez Najemcę, Wynajmujący dokona kontroli bez udziału Najemcy.
12. Najemca ma świadomość, iż Wynajmujący nie gwarantuje określonej ilości klientów ani przychodów z Działalności prowadzonej w Przedmiocie Najmu, przez co nie ponosi odpowiedzialności za wynik prowadzonej przez Najemcę Działalności. Najemca zapewnia, że dokonał oceny opłacalności przedsięwzięcia i zawiera niniejszą Umowę mając świadomość ryzyk gospodarczych związanych z prowadzeniem Działalności.

§ 6 Nakłady, Remonty i konserwacje

1. Najemca zobowiązany jest na własny koszt do:
 - a) utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie technicznym i estetycznym umożliwiającym zgodne z prawem prowadzenie Działalności,
 - b) wykonywania na własny koszt bieżącej konserwacji oraz drobnych napraw Przedmiotu Najmu oraz Wyposażenia, w zakresie normalnego zużycia wskutek prowadzenia Działalności.
 - c) dokonywania wszelkich innych czynności niezbędnych dla zachowania Przedmiotu Najmu w stanie niepogorszonym,
 - d) dokonywania zamiany zużywających się elementów Wyposażenia na nowe – po uprzednim uzyskaniu zgody Wynajmującego.

2. Wynajmujący zobowiązany jest do dokonywania koniecznych remontów Przedmiotu Najmu, w zakresie przekraczającym jego bieżącą konserwację.
3. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za szkody powstałe w mieniu Najemcy, w tym także z tytułu awarii instalacji lub innych zdarzeń, nie wynikających z winy umyślnej Wynajmującego. Szkody i ich skutki Najemca usuwać będzie we własnym zakresie i na własny koszt.
4. Jeżeli w czasie obowiązywania Umowy, okaże się, że istnieje potrzeba wykonania napraw obciążających Wynajmującego, Najemca winien bezzwłocznie zawiadomić o tym Wynajmującego. Skutki niedopełnienia tego obowiązku obciążają w całości Najemcę.
5. Najemca ma obowiązek udostępnić Przedmiot Najmu Wynajmującemu lub wskazanym przez Wynajmującego osobom trzecim w celu dokonania napraw obciążających Wynajmującego.
6. Wynajmujący nie ma obowiązku zapewnienia Najemcy lokalu zastępczego na czas trwania jakichkolwiek napraw lub remontów Przedmiotu Najmu.
7. Najemca nie może domagać się odszkodowania z tytułu niemożności lub ograniczenia prowadzenia Działalności na Przedmiocie Najmu, w tym w szczególności w związku z remontami i naprawami Przedmiotu Najmu.
8. Najemca nie ma prawa dokonywać w Przedmiocie Najmu żadnych zmian, przeróbek, zmian aranżacji, wystroju, prac remontowych, budowlanych itp. bez pisemnej zgody Wynajmującego, pod rygorem nieważności. W dniu zawarcia Umowy Wynajmujący wyraża zgodę na

.....

.....

.....

9. W razie woli Najemcy wykonania modernizacji, przebudowy lub ulepszeń Przedmiotu Najmu innych niż opisane powyżej i niebędących remontami obciążającymi Wynajmującego, Najemca powinien pod rygorem nieważności uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego, na wykonanie w/w prac. Zakres prac powinien być szczegółowo opisany w zgodzie Wynajmującego.
10. Wynajmującemu przysługuje w każdym czasie prawo wykonywania wszelkich czynności na terenie Nieruchomości związanych z prowadzeniem przez Wynajmującego działalności kulturalnej lub gospodarczej, w tym dokonywania wszelkich zmian, modyfikacji i rozbudowy obiektów w tym Przedmiotu Najmu. Najemca zobowiązuje się umożliwić Wynajmującemu dokonanie w/w prac i oświadcza, że nie będzie zgłaszał z tytułu prowadzonych prac i ich skutków żadnych roszczeń.
11. Po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy Najemca zobowiązany jest zwrócić Wynajmującemu Przedmiot Najmu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.
12. Na żądanie Wynajmującego Najemca zobowiązany jest do przywrócenia Przedmiotu Najmu do stanu pierwotnego oraz usunięcia wszelkich oznaczeń lub elementów wizualizacji Działalności z terenu Nieruchomości.
13. Z zastrzeżeniem ust. 12 powyżej, z chwilą rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy niezależnie od przyczyn, wszelkie nakłady lub ulepszenia dokonane przez Najemcę na Przedmiot Najmu, przechodzą nieodpłatnie na własność Wynajmującego.

§ 7 Czynsz

1. Najemca zobowiązany jest płacić Wynajmującemu czynsz podstawowy – obejmujący czynsz za korzystanie z Pomieszczeń wewnątrz budynku CKiP – w wysokości zł (słownie: - zł) – płatny miesięcznie z dołu, w okresie od dnia wydania Przedmiotu Najmu przez okres obowiązywania Umowy.
2. Wymienione powyżej wartości czynszu są kwotami netto. Do czynszu doliczony będzie podatek VAT zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Czynsz Najemca zobowiązany jest płacić co miesiąc z góry, do 15 dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez Wynajmującego faktury VAT.
4. Faktura VAT nie wymaga podpisu Wynajmującego oraz zostanie wysłana na adres doręczeń: _____.
5. W razie nieterminowej płatności Wynajmujący obciąży Najemcę odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych.
6. Czynsz będzie płatny na rachunek Wynajmującego nr _____, chyba, że inny rachunek zostanie wskazany przez Wynajmującego. Za datę zapłaty uważa się datę wpływu należności z tytułu czynszu na wskazany na fakturze rachunek.
7. Strony postanawiają, że kwoty czynszu najmu, o których mowa w ust. 1 powyżej będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzedni rok ogłaszany przez Prezesa GUS. Pierwsza waloryzacja dokonana zostanie w

roku Czynsz zwaloryzowany obowiązywać będzie począwszy od 1 stycznia danego roku. Zmiana wysokości czynszu dokonana w związku z waloryzacją nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.

8. Oprócz sytuacji opisanej w ust. 7, Wynajmujący może podwyższać Najemcy czynsz za 1-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Podwyższenie czynszu w tym trybie może nastąpić o 50% (pięćdziesiąt procent) w stosunku do dotychczasowej stawki czynszu.
9. Podatek od nieruchomości przypadający na Przedmiot Najmu **nie jest/jest** (niewłaściwe skreślić) zawarty w czynszu.
10. Opłata za użytkowanie wieczyste **jest / nie jest zawarta w czynszu / nie dotyczy.** (niewłaściwe skreślić).

§ 8 Opłaty eksploatacyjne

1. Oprócz czynszu, Najemca zobowiązany jest do dokonywania przez cały okres obowiązywania Umowy następujących płatności:
 - a) wszelkich płatności niezależnie od ich charakteru i rodzaju, nakładanych przez uprawnione do tego organy, w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej w Przedmiocie Najmu – bezpośrednio na rzecz uprawnionego organu lub za pośrednictwem Wynajmującego (refaktura),
 - b) podatku od nieruchomości w części, w jakiej przypada na Przedmiot Najmu – za pośrednictwem Wynajmującego – jeśli nie jest on zawarty w czynszu,
 - c) opłatę za użytkowanie wieczyste w części, w jakiej przypada na Przedmiot Najmu – za pośrednictwem Wynajmującego – jeśli nie jest ona zawarta w czynszu,
 - d) wydatków z tytułu korzystania przez Najemcę z elektryczności, wody, gazu, telefonu i wszelkich innych opłat za media, także za czyszczenie szamba i separatorów tłuszczu i ropopochodnych, związane z korzystaniem z Przedmiotu Najmu – bezpośrednio na rzecz dostawców mediów lub za pośrednictwem Wynajmującego:

(poniżej pozostawić uzgodniony sposób opłacania wydatków, pozostałe skreślić):

- elektryczność: **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**
- woda: **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**
- ścieki sanitarne: **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**
- wywóz śmieci: **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**
- gaz : **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**
- telefon : **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**

- inne **bezpośrednio dostawcy / poprzez Wynajmującego**

2. Zmiana sposobu opłacania powyższych wydatków dokonana w związku ze zmianami organizacyjnymi Wynajmującego lub Najemcy nie stanowi zmiany Umowy i nie wymaga sporządzenia aneksu.
3. W przypadku opóźnień w opłatach eksploatacyjnych lub czynszu (także części opłat lub czynszu) należnych Wynajmującemu przekraczających 30 dni, Wynajmujący ma prawo wstrzymać dostawę mediów do Przedmiotu Najmu do czasu uregulowania zaległego czynszu lub opłat eksploatacyjnych wraz z odsetkami przez Najemcę. Nie uchybia to obowiązкови opłacenia za ten okres czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemcę.
4. Najemca niniejszym zrzeka się wszelkich roszczeń związanych ze skutkami wstrzymania dostawy mediów o której mowa w ust. 3 powyżej.

§ 9 Czas trwania Umowy

1. Umowa wchodzi w życie z dniem podpisania i zostaje zawarta na czas **określony trzech lat tj. do dnia roku.**
2. Wynajmującemu w każdym czasie przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonywania Umowy przez Najemcę, w tym w szczególności:
 - a) opóźnień w zapłacie całości lub części czynszu, opłat eksploatacyjnych lub innych obciążających Najemcę na podstawie Umowy, za jeden okres płatności,
 - b) wykorzystywania przez Najemcę Przedmiotu Najmu niezgodnie z przeznaczeniem określonym w Umowie,
 - c) oddania Przedmiotu Najmu w podnajem lub do nieodpłatnego korzystania przez osobę trzecią, bez zgody Wynajmującego,
 - d) wykonania przez Najemcę zmian w substancji budowlanej Przedmiotu Najmu bez pisemnej zgody Wynajmującego,
 - e) zaprzestania wykonywania przez Najemcę Działalności lub przerwania prowadzenia Działalności na czas dłuży niż ___ dni bez uzyskania zgody Wynajmującego,
 - f) dewastowania Przedmiotu Najmu lub innych części Nieruchomości przez Najemcę lub osoby za które ponosi on odpowiedzialność,
 - g) złożenia wniosku o ogłoszenie upadłości Najemcy, wszczęcie postępowania sanacyjnego, lub rozpoczęcia likwidacji,
 - h) naruszenia przez Najemcę obowiązujących przepisów prawa,
 - i) nie przystąpienia do odbioru Przedmiotu Najmu w terminie, o którym mowa w § 3 ust. 2 Umowy,

- j) naruszania porządku i spokoju w Przedmiocie Najmu lub jego sąsiedztwie przez Najemcę lub osoby za które ponosi on odpowiedzialność.
 - k) stwierdzenia, że korzystanie przez Najemcę z Przedmiotu Najmu jest uciążliwe dla Wynajmującego lub klientów Wynajmującego,
4. Najemca będzie uprawniony do rozwiązania Umowy najmu z zachowaniem 14-dniowym terminu wypowiedzenia i po uprzednim wyznaczeniu Wynajmującym dodatkowego 21-dniowego terminu, w następujących sytuacjach:
- a) konstrukcja lokalu będzie zagrażać życiu i zdrowiu osób w nim przebywających i zostanie to stwierdzone przez odpowiednie organy,
 - b) w wyniku zdarzenia nie zawnionego przez Najemcę lub osoby za które ponosi on odpowiedzialność, substancja Przedmiotu Najmu zostanie uszkodzona w stopniu uniemożliwiającym korzystanie z niego przez Najemcę,
 - c) gdy Wynajmujący będzie uniemożliwiał Najemcy korzystanie z Przedmiotu Najmu,
 - d) gdy Wynajmujący odetnie dostawę mediów do Przedmiotu Najmu, pomimo terminowego regulowania czynszu i opłat eksploatacyjnych przez Najemcę.
5. Najemca zapłaci Wynajmującemu karę umowną w wysokości _____ zł (w przypadku umowy na czas określony **należy wpisać równowartość kwoty czynszu pozostałej do końca umowy lub odpowiednią wielokrotności czynszu**), w przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn leżących po stronie Najemcy, o których mowa w ust. 2 pkt a), b), c), d), e), f), h), i), j), powyżej, § 11 ust. 2 Umowy oraz § 12 ust. 4 Umowy.
6. W razie niewydania przez Najemcę Przedmiotu Najmu po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 2/30 kwoty wskazanej w § 7 ust. 1, za każdy rozpoczęty dzień pozostawania w Przedmiocie Najmu.
7. Strony zgodnie postanawiają wyłączyć stosowanie w wzajemnych stosunkach przepisu art. 674 kodeksu cywilnego.
8. W sytuacji opisanej w ust. 6 powyżej Wynajmujący będzie uprawniony dodatkowo do:
- a) przejęcia znajdujących się na terenie Przedmiotu Najmu rzeczy Najemcy i sprzedaży za ustaloną przez Wynajmującego cenę z zaliczeniem otrzymanych środków na poczet zaległości Najemcy wobec Wynajmującego, wraz z kosztami sprzedaży,
 - b) usunięcia rzeczy Najemcy znajdujących się na terenie Przedmiotu Najmu i oddania ich na przechowanie na koszt i niebezpieczeństwo Najemcy,
 - c) odłączenia mediów dostarczanych do Przedmiotu Najmu.
9. Najemca udziela Wynajmującemu nieodwołalnego pełnomocnictwa do dokonania czynności, o których mowa w ust. 8 powyżej.

10. Najemca zrzeka się roszczeń wobec Wynajmującego z tytułu podjęcia działań, o których mowa w ust. 8 powyżej i związanych z nimi skutków.
11. Zwrot Przedmiotu Najmu Wynajmującemu nastąpi:
 - a) w terminie 3 dni od dnia rozwiązania Umowy, jeśli rozwiązanie nastąpi ze skutkiem natychmiastowym,
 - b) w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia Umowy, jeśli rozwiązanie lub wygaśnięcie Umowy nastąpi w trybie innym niż opisany w pkt a) powyżej.

§ 10 Odpowiedzialność za szkody

1. Najemca ponosi wyłączną odpowiedzialność za wszelkie szkody wyrządzone w związku z prowadzeniem Działalności zarówno przez Najemcę, osoby z nim związane, pracowników, gości, klientów oraz inne osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność.
2. Najemca zwróci Wynajmującemu wszelkie straty i utracone korzyści poniesione przez Wynajmującego na skutek niewłaściwego wywiązania się z Umowy przez Najemcę, w szczególności powstałe na skutek niewłaściwego prowadzenia Działalności.
3. Najemca odpowiada za wszelkie działania osób działających w imieniu i na rzecz Najemcy jak za swoje własne.
4. Odpowiedzialność za szkody, o których mowa powyżej dotyczy w szczególności szkód w mieniu, na osobie oraz dotyczących środowiska.
5. Jeżeli jakiegokolwiek roszczenia związane z wykonaniem Umowy zostaną skierowane przeciwko Wynajmującemu, Najemca przyłączy się do postępowania i o ile to możliwe zastąpi w nim Wynajmującego. Najemca pokryje wszelkie koszty Wynajmującego związane z postępowaniami i roszczeniami, o których mowa powyżej.
6. W przypadku, gdy likwidacja szkody wyrządzonej przez osobę trzecią, związanej z prowadzeniem Działalności, w szczególności związanej z Przedmiotem Najmu, będzie wymagała uczestnictwa Wynajmującego w postępowaniu likwidacyjnym prowadzonym przez ubezpieczyciela osoby trzeciej, Najemca upoważniony jest do podejmowania w imieniu Wynajmującego wszelkich czynności zmierzających do likwidacji szkody.

§ 11 Ubezpieczenie

1. Najemca zobowiązuje się do posiadania przez cały okres obowiązywania Umowy ważnej, zawartej z towarzystwem ubezpieczeniowym, polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej. Obowiązkiem Najemcy będzie okazanie Wynajmującemu każdorazowo oryginału polisy ubezpieczeniowej i przekazanie jej kopii.
2. Niewykonanie obowiązku, o którym mowa w ust. 1 powyżej w terminie 14 dni od dnia podpisania Umowy i każdorazowo w ciągu 7 dni po upływie każdego okresu objętego ubezpieczeniem, upoważnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.

§ 12 Zabezpieczenie roszczeń

1. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy Najemca w ciągu pięciu dni od wydania Przedmiotu Najmu wpłaci Wynajmującemu kaucję w wysokości zł, (słownie zł) **(należy wpisać kwotę wielokrotności czynszu ryczałtowego netto)** na rachunek bankowy Wynajmującego podany w Protokole Zdawczo – Odbiorczym.
2. Jeżeli Wynajmujący celem zaspokojenia roszczeń wobec Najemcy skorzysta z kaucji, Najemca zobowiązany będzie do jej uzupełniania do pełnej wysokości w terminie 7 dni od wezwania.
3. Kwota kaucji przechowywana będzie na rachunku bankowym Wynajmującego. Kwota kaucji zostanie zwrócona Najemcy, bez odsetek, po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy i zaspokojeniu wszystkich roszczeń Wynajmującego wynikających z Umowy.
4. Nie wykonanie obowiązków Najemcy o których mowa w ust. 1 i ust. 2 powyżej upoważnia Wynajmującego do rozwiązania Umowy w trybie natychmiastowym z winy Najemcy.

§13 Postanowienia końcowe

1. Przed dokonaniem zmiany adresu podanego w nagłówku Umowy, Strony zobowiązane są poinformować o tym fakcie drugą Stronę. W razie nie wskazania nowego adresu do doręczeń, korespondencję skierowaną pod poprzedni adres uważa się za doręczoną.

Najemca wskazuje następujące numery telefonów kontaktowych Najemcy:

a),

b)

2. Strony zobowiązują się do zachowania w tajemnicy wszystkich informacji uzyskanych w związku z zawarciem i wykonywaniem Umowy i nie ujawniać ich osobom trzecim, chyba, że ujawnianie takich informacji nastąpi względem organów władzy państwowej na podstawie obowiązujących przepisów.
3. Najemca nie ma prawa bez pisemnej zgody Wynajmującego:
 - a) posługiwać się przy wykonywaniu Umowy osobami trzecimi,
 - b) dokonywać cesji praw i obowiązków określonych w Umowie,
 - c) dokonywania potrąceń jakichkolwiek roszczeń określonych w Umowie.
4. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania przewyższającego wysokość zastrzeżonych w Umowie kar umownych, na zasadach ogólnych.
5. Umowa oraz jej Załączniki stanowią i zawierają całość porozumienia Stron w przedmiocie Umowy i unieważniają wszelkie poprzednie umowy, negocjacje, listy intencyjne, propozycje i oświadczenia nie zawarte w Umowie lub w jej Załącznikach. Załączniki stanowią integralną część Umowy.

6. Wynajmującemu przysługuje prawo cesji na rzecz osoby trzeciej wszelkich praw i obowiązków wynikających z Umowy, na co Najemca wyraża zgodę. Cesja praw i obowiązków będzie skuteczna wobec Najemcy w chwilę zawiadomienia Najemcy o jej dokonaniu.
7. W sprawach nie uregulowanych Umową mają zastosowanie postanowienia obowiązujących przepisów prawa polskiego.
8. Każde postanowienie Umowy będzie w miarę możliwości interpretowane tak, by było skuteczne i ważne zgodnie z obowiązującym prawem. Jeżeli jakiegokolwiek postanowienie Umowy będzie nieważne lub niewykonalne zgodnie z obowiązującym prawem, postanowienie takie będzie nieskuteczne tylko w zakresie takiej nieważności lub niewykonalności i w zakresie dopuszczalnym przez prawo zostanie zastąpione postanowieniem, które możliwie dokładnie odda gospodarcze i prawne cele postanowienia nieważnego lub niewykonalnego. W takim przypadku pozostałe postanowienia Umowy, łącznie ze wskazanym wyżej postanowieniem zastępczym, będą w dalszym ciągu obowiązywały i pozostaną w pełnej mocy i skuteczności.
9. Wszelkie spory mogące wyniknąć w trakcie realizacji i po zakończeniu Umowy rozstrzygane będą przez sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
10. Umowa została sporządzona w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron, z zastrzeżeniem dla jakichkolwiek zmian formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Wynajmujący

Najemca

dotyczy osób fizycznych.

Zgoda małżonka:

Ja niżej podpisany/a _____, PESEL: _____, zamieszkały _____, legitymujący się dowodem osobistym nr _____, niniejszym oświadczam, że wyrażam zgodę na zawarcie przez mojego/ją małżonka _____, umowy najmu z Centrum Kultury i Promocji w Kraśniku, dotyczącej najmu część _____ o powierzchni _____ znajdująca/y się na terenie Nieruchomości oraz pomieszczenie _____ **(niewłaściwe skreślić)** o łącznej powierzchni około m², której treść, szczegółowe warunki, jak i zakres zobowiązań mojego małżonka jest mi znana i w pełni je akceptuję.

Ponadto oświadczam, że od chwili zawarcia związku małżeńskiego łączy mnie i mojego małżonka ustrój ustawowej wspólności majątkowej małżeńskiej i żadne umowy małżeńskie majątkowe nie były przez nas zawierane.

Podpis małżonka

Załączniki:

1. Wydruk CEiIDG / KRS Najemcy,
2. Protokół Zdawczo-Odbiorczy wraz z spisem Wyposażenia,
3. Wzór deklaracji wekslowej (Umowa wekslowa)
4. Plan sytuacyjny.