

UMOWA NAJMU nr

Zawarta dniaw Rudzie Śląskiej pomiędzy:

Miejskim Muzeum im. Maksymiliana Chroboka w Rudzie Śląskiej z siedzibą
ul. Wolności 26, 41-700 Ruda Śląska, NIP: 641 13 54 518, zwanym dalej Wynajmującym,
reprezentowanym przez:

**Pana Krzysztofa Gołęba – dyrektora Muzeum, przy kontrasygnacie
Ireny Mańkowskiej – głównej księgowej**

a

.....zwanym dalej Najemcą
reprezentowanym przez:

.....

zawarta została umowa następującej treści.

§ 1

1. Wynajmujący oddaje a najemca bierze w najem lokal użytkowy przeznaczony na działalność gastronomiczną, mieszczący się w budynku Muzeum Miejskiego w Rudzie Śląskiej, przy ul. Wolności 26, zwany dalej lokalem.
2. Lokal jest jednopiętrowy i składa się z sali głównej o pow. 88,1 m², zaplecza kuchennego, trzech oddzielnych toalet oraz powierzchni gospodarczej i magazynowej. Łączna powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 127,1 m². Szczegółowy plan pomieszczeń stanowi załącznik nr 1 do umowy.
3. Lokal wyposażony jest w kurtynę cieplną umieszczoną nad wejściem do sali głównej, klimatyzację, instalację c.o., elektryczną i wod-kan, posiada także instalacje elektryczne i wod-kan przygotowane do podłączenia na potrzeby funkcjonowania baru oraz system wentylacji dostosowany do potrzeb gastronomii. Łazienki wyposażone są w kompaktowe WC, umywalki, elektryczne podgrzewacze wody. Pomieszczenia gospodarcze wyposażone są w zlew i elektryczne podgrzewacze wody.
4. Lokal zostanie wydany Najemcy na podstawie Protokołu podpisanego przez obie strony.

§ 2

1. Umowę zawiera się na czas określony odr. dor.,
2. Każda ze stron może umowę rozwiązać z zachowaniem dwumiesięcznego okresu wypowiedzenia.
3. Wynajmujący zastrzega sobie możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku naruszenia postanowień umowy przez Najemcę w szczególności :
 - 1) braku zapłaty czynszu i innych kosztów o których mowa w § 3 za dwa miesiące,
 - 2) wykorzystywania lokalu w sposób niezgodny z umową,
 - 3) użyczenie, wynajęcie, wydzierżawienie lokalu w całości lub części innemu podmiotowi.
4. W przypadku woli kontynuowania działalności w wynajmowanym lokalu użytkowym przez Najemcę należy wystąpić do Wynajmującego z wnioskiem najpóźniej na dwa miesiące przed upływem daty rozwiązania umowy.

§ 3

1. Czynsz za przedmiot najmu ustala się na kwotęzł miesięcznie (słownie:.....) brutto, płatny na konto w terminie do 14 dni od daty dostarczenia Najemcy Rachunku.
2. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie Rachunku drogą elektroniczną.
3. Najemca będzie też ponosił koszty mediów:
 - a) energia elektryczna – na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego – według faktycznego zużycia na podstawie sublicznika, zgodnie z jednostkowymi stawkami obowiązującymi u dostawcy energii elektrycznej (koszty energii elektrycznej plus koszty dystrybucji energii elektrycznej z uwzględnieniem ewentualnego wzrostu cen mediów),
 - b) ogrzewanie – otrzymane faktury z firmy Węglkokoks Energia sp. z o.o. będą stanowić podstawę do dokładnego rozliczenia kosztów proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni wynajmowanego lokalu (z uwzględnieniem ewentualnego wzrostu cen mediów).
 - c) woda i odprowadzanie ścieków – na podstawie rachunku wystawionego przez Wynajmującego – według faktycznego zużycia na podstawie sublicznika, zgodnie z jednostkowymi stawkami obowiązującymi u dostawcy wody (koszty opłat za zużycie wody i odprowadzenie ścieków z uwzględnieniem ewentualnego wzrostu cen mediów).
 - d) koszty opłat za wywóz nieczystości, usług łączności, usług ochrony budynku, koszty związane z przeglądami technicznymi wymaganymi przepisami Prawa Budowlanego i inne

związane z eksploatacją budynku, Najemca jest zobowiązany regulować dostawcom w ramach odrębnie zawartych umów lub porozumień, bądź też w drodze ustalenia odrębnych zasad obliczania tych obciążeń z Najemcą.

4. Najemca jest zobowiązany do płacenia wszelkich innych należności wynikających z najmu, w tym podatku od nieruchomości.

5. Od zaległości w zapłacie czynszu i mediów naliczane będą odsetki w wysokości odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych.

§ 4

Najemca zobowiązany jest do zapoznania się i zobowiązania swoich pracowników, oraz osób którymi się posługuje do przestrzegania przepisów i zarządzeń administracyjnych, budowlanych, przemysłowych i sanitarnych, BHP obowiązujących u Wynajmującego oraz do utrzymania we własnym zakresie przedmiotu najmu w należyтым stanie i porządku, zabezpieczenia go oraz ubezpieczenia.

§ 5

1. W dniu zawarcia niniejszej umowy Najemca dokonał wpłaty na rachunek bankowy Wynajmującego kaucji w wysokości 3 000 zł (słownie: trzy tysiące złotych) celem zabezpieczenia zapłaty czynszu wraz z odsetkami za opóźnienie oraz wszelkich innych roszczeń Wynajmującego mogących wyniknąć z niniejszej umowy.

2. Dowód wpłaty kaucji, o której mowa w ust. 1, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej umowy.

3. Zwrot wartości nominalnej kaucji nastąpi w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia umowy i wydania przedmiotu najmu.

4. Wynajmujący może dokonać potrącenia z kaucji wszelkich roszczeń pieniężnych przysługujących mu przeciwko Najemcy na dzień zwrotu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu, a w szczególności z tytułu niezapłaconego czynszu, odsetek za nieterminowe płatności czynszu czy naprawienia szkód wyrządzonych przez Najemcę w przedmiocie najmu.

§ 6

1. Najemca może używać przedmiotu najmu jedynie w celu, który został wskazany w §1. Najemca nie może przenosić praw wynikających z niniejszej umowy na rzecz podmiotów trzecich, a także prawa podnajmowania, dzierżawienia czy użyczenia sali innym podmiotom.

2. Najemca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone przez siebie oraz osoby którymi się posługuje Wynajmującemu oraz osobom trzecim do pełnej wartości szkody.

§ 7

1. Najemca bez pisemnej zgody Wynajmującego nie może w przedmiocie najmu dokonywać zmian (modernizacje i ulepszenia).
2. Nakłady poczynione na przedmiot najmu z momentem rozwiązania umowy przechodzą na Wynajmującego bez obowiązku zapłaty.
3. Po rozwiązaniu umowy Najemca ma obowiązek zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszym ponad naturalne zużycie i w przypadku dokonania w nim zmian bez zgody Wynajmującego przywrócić go do stanu poprzedniego.
4. Zwrot przedmiotu najmu następuje na podstawie protokołu podpisanego przez obie strony.
5. W przypadku nie wydania przedmiotu najmu w terminie rozwiązania umowy Wynajmujący ma prawo za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu naliczyć czynsz w wysokości trzykrotności stawki czynszu określonej w § 3 ust 1.

§ 8

1. Sprawy wynikające z niniejszej umowy rozstrzygać będzie Sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.
2. Wszelkie zmiany niniejszej umowy pod rygorem nieważności muszą mieć formę pisemną.

§ 9

Umowę sporządzono w 2-ch egzemplarzach, z których jeden otrzymuje Najemca, a drugi Wynajmujący.

Wynajmujący:

.....

Najemca:

.....