

Umowa najmu

zawarta w dniu..... w....., ..pomiędzy:

Związkiem Polskich Artystów Plastyków z siedzibą w Warszawie (ZPAP), ul. Nowy Świat 7/6, 00-496 Warszawa, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń oraz Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000106679, NIP 526-025-13-80, REGON 001401758, reprezentowanym przez:

Janusza Janowskiego, Prezesa ZPAP

oraz

Adriannę Garnik, Skarbnika ZPAP

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

Panem/Panią _____, zamieszkałym/ą w _____, przy ul. _____, legitymującym/ą się dowodem osobistym nr _____ seria _____, PESEL _____, NIP _____, działający/ca w imieniu własnym zwanym/ą dalej **Najemcą**

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy: „**Stronami**”, odrębnie zaś „**Stroną**”

§1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu użytkowego, oznaczonego nr _____, położonego w Krakowie (____-____), przy ul. Emaus 20, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer _____. Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie, uprawnia Wynajmującego do zawarcia Umowy i umożliwia Wynajmującemu jej wykonanie.
2. Wynajmujący oddaje Najemcy w najem lokal nr ____ o powierzchni ____ m², mieszczący się w budynku, położonym w Krakowie (____-____), przy ul. Emaus 20 (dalej jako: lokal).
3. Przekazanie w najem przedmiotowego lokalu na rzecz Najemcy nastąpi w dniu na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

§2

1. Najemca oświadcza, że przedmiot najmu widział i nie wnosi zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.
2. Najemca zobowiązuje się do:
 - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu prowadzenia działalności artystycznej w zakresie _____;
 - b) udostępniania lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i wykorzystania

lokalu zgodnie z przeznaczeniem.

3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu stanowi podstawę do wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

§3

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie _____ (_____) złotych netto, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego i dostarczanej Najemcy na adres wskazany w niniejszej umowie, do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze przekazanej Najemcy.
3. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
4. Czynsz, określony w ust. 1 powyżej będzie waloryzowany o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny na początku każdego roku kalendarzowego.
5. Zmiana wysokości stawki czynszu, z wyłączeniem ust. 4 powyżej, nastąpi po pisemnym zawiadomieniu Najemcy przez Wynajmującego. W przypadku braku odmowy przyjęcia zmienionej wysokości stawki czynszu w terminie 14 dni od doręczenia Najemcy zawiadomienia, przyjmuje się, że Najemca przyjął zmienioną wysokość stawki czynszu. Odmowa przyjęcia stawki, określonej w zawiadomieniu stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Zmiana wysokości czynszu, z wyłączeniem ust. 4 powyżej, zostanie dokonana w formie aneksu do niniejszej umowy.
7. Dodatkowo, oprócz kwoty czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemca zobowiązuje się do terminowego ponoszenia wszelkich opłat związanych z dostawą mediów, w szczególności takich jak podatek od nieruchomości, energia elektryczna, gaz, woda, odbiór ścieków, wywóz śmieci, łącze telefoniczne i internetowe, a także opłat związanych z ubezpieczeniem lokalu w zryczałtowanej kwocie _____ zł brutto.
8. Najemca zobowiązany jest do złożenia deklaracji na śmieci we własnym zakresie chyba, że odrębne przepisy wskazują inaczej.
9. Najemca zobowiązuje się do zapłaty faktury, o której mowa w ust. 7 powyżej, w terminie 7 dni od dnia jej otrzymania od Wynajmującego na rachunek bankowy w niej wskazany.
10. Najemca oświadcza, że został poinformowany, iż ryczałt, o którym mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu jest niezależny od Wynajmującego i może ulec zmianie na skutek zmiany stawek bądź zmiany taryfy/kwot należnych z tytułu korzystania za media i zobowiązuje się do zapłaty zwiększonej kwoty ryczałtu. Kwota ryczałtu będzie zmieniana raz w roku do maja, w przypadku gdy koszty opisane w § 3 ust. 7, za poprzedni rok, lub w stosunku do ostatniej zmiany kwoty ryczałtu, wzrosną co najmniej o 5%.
11. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemcę naliczane będą odsetki ustawowe.

§4

1. W celu należytego zabezpieczenia należności, wynikających z niniejszej umowy, Najemca zobowiązuje się do wpłacenia w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu, wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Wpłaty kaucji należy dokonać na rachunek bankowy Wynajmującego w ING Banku Śląskim, nr
26 1050 1038 1000 0022 3175 7549.
3. Kaucja pozostanie na rachunku bankowym, wskazanym w ust. 2 powyżej do czasu rozwiązania niniejszej umowy bądź zostanie zaliczona na poczet zaległości, stosownie do ust. 4 poniżej.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie miesięcznego czynszu bądź innych opłat, o których mowa w niniejszej umowie, kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości stosownie do ich wysokości, o czym Wynajmujący poinformuje na piśmie Najemcę, zaś Najemca zobowiązuje się do uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 14 dni od doręczenia mu zawiadomienia o zaliczeniu kaucji na poczet zaległości, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy na zasadach określonych w ust. 4 powyżej, Najemca będzie zobowiązany do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni od daty doręczenia mu oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Podstawą opuszczenia lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez Strony umowy.

§5

1. Najemca, bez uprzedniej zgody Wynajmującego nie ma prawa, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, do:
 - a) zmiany przeznaczenia lokalu, w szczególności dokonywania przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji;
 - b) wynajmowania, podnajmowania, odstąpienia bądź oddawania do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim w całości lub w części;
2. Najemca ponosi pełną odpowiedzialność za prawidłowe używanie lokalu, będącego przedmiotem najmu, w tym za zachowanie porządku i czystości.
3. Najemca ponosi odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w lokalu spowodowane przez Najemcę lub osoby, za które Najemca ponosi odpowiedzialność.
4. Najemca ponosi odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z niewłaściwego używania przez Najemcę sprzętu, wyposażenia oraz wszelkich urządzeń znajdujących się w lokalu, w tym urządzeń kanalizacyjnych, instalacji elektrycznej, grzewczej i wentylacji.
5. W przypadku wyrządzenia przez Najemcę szkód w lokalu Wynajmujący może żądać od Najemcy pokrycia wszelkich kosztów napraw, remontów lub wymiany uszkodzonych elementów na nowe, według cen rynkowych obowiązujących w chwili dokonania naprawy, remontu lub wymiany.
6. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem lokalu obciążają Najemcę.
7. Jeżeli w trakcie trwania najmu lokal wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemca winien niezwłocznie o tym fakcie powiadomić Wynajmującego i umożliwić mu wykonanie napraw.

8. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemca nie będzie dochodził zwrotu poniesionych w najmowanym lokalu nakładów.

§6

1. Najemca zobowiązuje się do wyremontowania lokalu w celu dostosowania go do swoich potrzeb, tj. przeprowadzenia w nim następujących prac:
 - a) _____;
 - b) _____;
2. Remont zostanie wykonany do dnia _____
3. Na przeprowadzenie prac, nieujętych w ust. 1 powyżej, Najemca jest zobowiązany uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.

§7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 (pięciu) lat z możliwością jej przedłużenia o kolejne okresy.
2. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w niniejszej Umowie, w szczególności zaś w przypadku gdy:
 - a) Najemca zalega z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty;
 - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub niezgodnie z przeznaczeniem;
 - c) wynajął, podnajął, odstąpił bądź oddał do bezpłatnego używania lokal osobom trzecim w całości lub w części.
4. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
5. Najemca, w terminie 14 dni od rozwiązania umowy, zobowiązany jest opuścić i wydać Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji. Wydanie lokalu zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez Strony umowy.
6. W przypadku nieopuszczenia i niewydania lokalu w terminie określonym w ust. 4 powyżej, Najemca zobowiązany jest do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 10% wartości brutto miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 3 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia od Najemcy odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

§8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Wszelka korespondencja w ramach niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wskazane na wstępie niniejszej Umowy. Każda zmiana adresu wymaga pisemnego zgłoszenia drugiej Stronie,

w przeciwnym przypadku uważa się, że korespondencja została prawidłowo doręczona na adres podany na wstępie niniejszej umowy.

3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą mieć przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla stron.

WYNAJMUJĄCY

NAJEMCA