

UMOWA Nr

zawarta w dniu w Olsztynie, w wyniku przeprowadzonego pisemnego przetargu nieograniczonego na wynajem lokalu, pomiędzy:

Wojewódzką Biblioteką Publiczną, ul. 1 Maja 5, 10-117 Olsztyn, NIP 739-05-05-064

reprezentowaną przez:

1.

2.

zwaną w dalszej części Umowy Wynajmującym

a

.....

zwanym w dalszej części Umowy Najemcą

w treści Umowy, łącznie zwane Stronami,

o następującej treści:

§1

Przedmiot umowy

1. Przedmiotem Umowy jest najem lokalu o powierzchni 40 m² znajdującego się w budynku Wojewódzkiej Biblioteki Publicznej przy ulicy Stare Miasto 33 w Olsztynie, dalej: Lokal.
2. W skład Lokalu wchodzi:
 - a) część handlowa usługowa o powierzchni 33,17 m²;
 - b) magazyn o powierzchni 3,08m²;
 - c) toaleta o powierzchni 3,75 m².
3. Wynajmujący oświadcza, że przedmiot najmu nie jest obciążony prawami osób trzecich, które mogłyby utrudniać lub uniemożliwiać Najemcy korzystanie z Lokalu.
4. Wynajmujący oświadcza, że budynek położony w Olsztynie przy ul. Stare Miasto 33 stanowi jego własność.
5. Wynajmowany Lokal Najemca przeznacza wyłącznie na cele związane z prowadzeniem działalności gastronomicznej – kawiarni, zgodnie z ofertą z dnia stanowiącą Załącznik nr 1 do Umowy.
6. Najemca oświadcza, że w wynajmowanym Lokalu nie będzie prowadził działalności konkurencyjnej sprzecznej z charakterem statutowym Wynajmującego ani działalności, która mogłaby zakłócać realizację jego zadań (np.: działalności hałaśliwej lub w inny sposób uciążliwej), pod rygorem rozwiązania Umowy.

§ 2

Okres obowiązywania Umowy

Umowa zostaje zawarta na czas określony od dnia do dnia

§ 3

Przekazanie Lokalu

1. Stan techniczny, wyposażenie oraz stan podlicznika, o którym mowa w § 4 ust. 2 Umowy Lokalu zostaną stwierdzone w protokole przekazania sporządzonym przez Strony niezwłocznie po zawarciu Umowy, nie później niż w terminie 14 dni.
2. W protokole przekazania wskazany zostanie stan podlicznika zgodnie ze wskazaniami na dzień wydania Lokalu Najemcy.

§ 4

Czynsz i opłaty

1. Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie w tym należny podatek VAT, zgodnie z ofertą stanowiącą Załącznik nr do Umowy.
2. Najemca poza czynszem będzie ponosił koszt zużycia energii elektrycznej zgodnie ze wskazaniem stanu podlicznika, rozliczanego w okresach jednomiesięcznych.
3. Koszty, o których mowa w ust. 2, rozliczane będą na podstawie faktury wystawionej przez Wynajmującego w miesiącu następnym po miesiącu, w którym w/w opłaty zostały opłacone przez Wynajmującego.
4. Wysokość czynszu została ustalona w przetargu i odpowiada wartości rynkowej, zgodnie z zasadą konkurencyjności.
5. Zapłata należności o których mowa w ust. 1 i 2 nastąpi przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego w terminie 14 dni od otrzymania faktury wystawionej przez Wynajmującego.
6. Wysokość czynszu będzie waloryzowana raz w roku, począwszy od miesiąca następującego po ogłoszeniu przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego wskaźnika średniorocznego wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, w Dzienniku Urzędowym Rzeczypospolitej Polskiej „Monitor Polski”.
7. W przypadku zwłoki w zapłacie należności Wynajmujący naliczy Najemcy odsetki ustawowe, za każdy dzień powyżej terminu płatności.
8. Najemca oświadcza, że upoważnia Wynajmującego do wystawiania faktur bez jego podpisu.
9. Najemca wniesie do dnia kaucję w wysokości jednomiesięcznego czynszu, stanowiącą zabezpieczenie należytego wykonania Umowy. Kaucja zostanie zwrócona, ewentualnie rozliczona, w przypadku rozwiązania Umowy lub zaliczona wcześniej przez Wynajmującego na należne mu roszczenia, wynikające z Umowy.

§ 5

Obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się do używania Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem, przestrzegając przepisów sanitarnych, bhp i ppoż.
2. Wynajmujący może zażądać czasowego usunięcia wyposażenia i sprzętu należącego do Najemcy z powierzchni wskazanej w §1 ust. 2 lit a, w terminie jednej godziny od wezwania, w przypadku konieczności udostępnienia powierzchni do realizacji celów statutowych.
3. Wynajmujący zapewni Najemcy możliwość korzystania z magazynu i toalety w godzinach pracy Biblioteki.
4. Najemca zobowiązuje się do dokonywania bieżących drobnych napraw przedmiotu najmu na swój koszt celem zachowania lokalu w stanie niepogorszonym.
5. Najemca jest zobowiązany do dokonywania bieżących drobnych napraw na własny koszt celem zachowania Lokalu w stanie niepogorszonym.
6. Najemca jest zobowiązany do:

- 1) ustawiania wyposażenia w sposób zapewniający swobodny dostęp do wejścia głównego Biblioteki i galerii,
 - 2) utrzymywania bieżącego porządku i czystości wewnątrz zajmowanych pomieszczeń,
 - 3) systematycznego, czyszczenia posadzek i utrzymywania ich w stanie nie powodującym uciążliwych zapachów.
7. Bez zgody Wynajmującego Najemca nie może zmieniać przeznaczenia Lokalu, w szczególności dokonywać przebudowy i przeróbek pomieszczenia.

§ 6

Obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący zobowiązuje się wydać Najemcy Lokal w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać go w takim stanie przez cały okres trwania Umowy.
2. Wynajmujący zobowiązuje się do niezwłocznego usunięcia na własny koszt wad Lokalu, jeżeli uniemożliwiają korzystanie z Lokalu zgodnie z Umową.
3. Wynajmujący ma prawo kontroli Lokalu przy udziale Najemcy po uprzednim powiadomieniu o terminie kontroli.

§ 7

1. Wynajmujący może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku konieczności przeznaczenia wynajmowanego lokalu na cele statutowe.
2. Wynajmujący zastrzega sobie prawo rozwiązywania Umowy w trybie natychmiastowym, jeżeli Najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności.
3. Najemca może rozwiązać Umowę za jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, w przypadku zakończenia lub zawieszenia prowadzonej działalności, przeniesienia jej do innej miejscowości lub utraty płynności finansowej.
4. Strony mogą rozwiązać umowę bez zachowania okresów wypowiedzenia w przypadku rażącego naruszenia jej postanowień przez drugą stronę.

§ 8

1. Po ustaniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest w terminie 7 dni zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym.
2. W przypadku niewykonania obowiązku o którym mowa w ust. 1, Najemca zobowiązany będzie do zapłaty Wynajmującemu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu określonej w § 5 ust. 1 umowy za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania z lokalu w terminie jak zwykła opłata czynszu. Ponadto w trakcie bezumownego korzystania z nieruchomości Najemca będzie zobowiązany do zwrotu Wynajmującemu kosztów zużycia energii elektrycznej, związanych z użytkowaniem lokalu, o jakich mowa w § 5 ust. 2 umowy.

§ 9

Najemca nie jest uprawniony do oddania przedmiotu najmu w podnajem, ani do bezpłatnego używania osobom trzecim bez zgody Wynajmującego.

§10

Wszelkie zmiany Umowy wymagają formy pisemnej w postaci Aneksu pod rygorem nieważności.

§11

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego.

§12

W przypadku ewentualnego sporu sprawa będzie rozstrzygana przez Sąd właściwy miejscowo ze względu na siedzibę Wynajmującego.

§13

Umowę sporządzono w 2 jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYNAJMUJĄCY:

NAJEMCA:

.....

.....