

Załącznik Nr 4 – Umowa najmu (wzór)

Umowa najmu

zawarta w dniu r. we Wrocławiu pomiędzy:

....., reprezentowanym przez
..... zwanym dalej **Wynajmującym**,

a

Teatrem Muzycznym Capitol z siedzibą we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 67, wpisanym do RIK pod numerem 22/94, reprezentowanym przez:, zwanym dalej **Najemcą**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oddaje Najemcy do używania pomieszczenia wymienione w załączniku nr 1 do niniejszej umowy, zwane dalej "Lokalem", których Wynajmujący jest właścicielem, znajdujące się w nieruchomości położonej we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A z przeznaczeniem na działalność edukacyjną Fundacji Teatru Muzycznego Capitol.
2. Wydanie Lokalu Najemcy przez Wynajmującego już nastąpiło co strony zgodnie potwierdzają. Stan techniczny Lokalu wraz z wyposażeniem określa protokół przekazania.

§ 2

1. Umowa zawarta jest na czas określony od dnia jej wejścia w życie do dnia 30 czerwca 2019 r., bez możliwości wcześniejszego jej wypowiedzenia lub rozwiązania ze strony Wynajmującego, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, jeśli Najemca, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania Najemcy w odpowiednim terminie nie krótszym jednak niż 14 dni: 1) używa Lokalu w sposób niezgodny z umową powodujący ich zniszczenie ponad normalne zużycie lub 2) dopuszcza się zwłoki w regulowaniu opłat wskazanych w § 4 za nie mniej niż dwa pełne okresy płatności.
3. Po upływie terminu określonego w ust. 1 Najemca zobowiązuje się bez wezwania zwrócić przedmiot umowy w stanie nie pogorszonym.

§ 3

1. Najemca zobowiązuje się używać Lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem o którym mowa w umowie.
2. Najemca może oddać przedmiot umowy - w użyczenie lub najem Fundacji Teatru Muzycznego Capitol, bez ubiegania się o zgodę Wynajmującego, a innym osobom wyłącznie za jego zgodą.
3. Najemca zobowiązuje się do dokonywania na własny koszt wszelkich napraw przedmiotu umowy w takim zakresie, w jakim jest to konieczne dla zachowania przedmiotu umowy w stanie nie pogorszonym.

§ 4

1. Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznego czynszu w wysokości 1,00 zł (słownie: jeden złoty) plus podatek VAT.
2. Czynsz będzie płatny z góry w terminie do 10-ego każdego miesiąca na konto Wynajmującego na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego.
3. Niezależnie od czynszu, Najemca zobowiązuje się do zapłaty Wynajmującemu miesięcznej opłaty

ryczałtowej z tytułu: dostaw wody, energii elektrycznej, odprowadzania ścieków, ogrzewania CO i wywozu śmieci – w kwocie 2 543,00 zł netto (słownie złotych: dwa tysiące pięćset czterdzieści trzy) plus podatek VAT. Najemca nie będzie ponosił żadnych innych opłat ani kosztów związanych z utrzymaniem Lokalu.

4. Wynajmujący zapewnia dostawę w/w mediów oraz odbiór ścieków do Lokalu Najemcy w sposób ciągły, jak również niezwłoczne usuwanie wszelkich awarii uniemożliwiających bądź utrudniających dostawę i/lub odbiór w/w mediów.
5. Opłaty o których mowa w ust. 3 płatne będą na podstawie faktury VAT, wystawionej przez Wynajmującego, w terminie 14 dni od otrzymania faktury przez Najemcę.

§ 5

1. Wynajmujący zapłaci Najemcy następujące kary umowne:
 - a) za każdy przypadek przerwy w dostawie któregośkolwiek z następujących mediów: energii elektrycznej, wody, ogrzewania CO lub każdy przypadek zwłoki w usunięciu awarii - w kwocie 500,00 złotych,
 - b) za każdy dzień uniemożliwienia lub utrudniania korzystania przez Najemcę z przedmiotu najmu - w kwocie 1000,00 złotych.
2. Ustalenie kar umownych nie wyklucza dochodzenia odszkodowania uzupełniającego.
3. Wynajmujący zwolniony jest od kar umownych wyłącznie w przypadku gdy nie będzie ponosić winy na skutek wystąpienia siły wyższej lub nie dających się przewidzieć awarii.

§ 6

1. Umowa wchodzi w życie z dniem i pod warunkiem przeniesienia na Wynajmującego prawa użytkowania wieczystego gruntu – działki o numerach 22/1; 23/1 AM-35 Obręb Stare Miasto o pow. 1162 m², położone we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A oraz prawa własności budynków znajdujących się na w/w gruncie, położonym we Wrocławiu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego 70/72 i 72A.
2. Czynnosc, o którym mowa w § 4 ust. 1, płatny będzie za miesiąc następny po miesiącu w którym nastąpiło przeniesienie na Wynajmującego praw o których mowa w ust. 1, natomiast opłata określona w § 4 ust. 3 w pierwszym miesiącu obowiązywania umowy naliczona zostanie proporcjonalnie do ilości dni obowiązywania umowy w tym miesiącu.

§ 7

1. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Spory rozpatrywać będzie sąd właściwy dla siedziby Najemcy.
3. W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowa zostaje sporządzona wyłącznie w języku polskim, w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

.....
Wynajmujący

.....
Najemca

Załączniki:

1. Wykaz pomieszczeń będących przedmiotem najmu przez Teatr (Załącznik Nr 5 do Regulaminu)