UMOWA NAJMU

zawarta w Zambrowie, dnia ..... pomiędzy :

1. Miejskim Ośrodkiem Kultury w Zambrowie, w imieniu którego działa Dyrektor Miejskiego Ośrodka Kultury w Zambrowie, Pani Marta Konopka

zwaną w dalszej części umowy **Wynajmującym**

a

2. .....

w imieniu którego działa ;

..... zwany w dalszej części umowy **Najemcą** o następującej treści :

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem nieruchomości położonej w Zambrowie, przy ul. Grunwaldzkiej 1, o powierzchni 4259 m² , zabudowanej budynkiem o powierzchni 572 m² , którą na podstawie pisemnego przetargu nieograniczonego wynajmuje, a Najemca bierze w najem.

2. Wynajmujący zapewnia swobodny, całodobowy dostęp Najemcy do całości wynajmowanej nieruchomości.

3. Umowa najmu nieruchomości zostaje zawarta na czas określony tj. od dnia ....2011 r. do dnia 31.12.2022 r.

4. Strony zastrzegają możliwość dalszego przedłużenia umowy najmu nieruchomości po upływie terminu wskazanego w § 1 pkt. 3 niniejszej umowy.

3. Wydanie przedmiotu najmu nastąpi w dniu .....

4. Przedmiot umowy najmu, o którym mowa w ust.1 znajduje się w dobrym stanie technicznym i wyposażony jest w instalacje elektryczną, wodn- kan CO oraz telefoniczną.

§ 2

1.Najemca będzie wykorzystywał przedmiot najmu na działalność .....

tj. ..... .

2 Najemca zobowiązany jest do przestrzegania wszystkich przepisów administracyjnych, budowlanych , sanitarnych , porządkowych oraz utrzymania ładu i porządku na działce jak i w budynku .

3. Najemca zobowiązany jest do ubezpieczenia nieruchomości od zdarzeń losowych w terminie do 1 tygodnia od daty podpisania niniejszej umowy.

4.Korzystanie przez Najemcę z przedmiotu najmu nie może powodować zagrożenia dla działek oraz budynków sąsiednich.

5 .Najemca zobowiązany jest oprócz regulowania czynszu najmu do ponoszenia kosztów związanych z bieżącą eksploatacją przedmiotu najmu tj.:

- opłaty za energię elektryczną, wodę, odprowadzenie ścieków zgodnie z faktycznym zużyciem
- koszty ogrzewania CO
- podatków od nieruchomości
- koszty bieżących remontów budynku

§4

1. Z tytułu najmu nieruchomości określonej § 1 Najemca będzie uiszczał Wynajmującemu czynsz w wysokości oznaczonej w niniejszej umowie tj. ..... zł.

2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1 płatny będzie z góry do dnia ***10 – tego*** każdego miesiąca na konto MOK w Zambrowie .....

§ 5

1. Wysokość czynszu będzie waloryzowana corocznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni, ogłoszony Przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim. W przypadku wystąpienia w trakcie trwania umowy istotnej zmiany stawek najmu na terenie Miasta Zambrów Wynajmujący zastrzega sobie prawo

do jednostronnego podwyższania czynszu do wartości rynkowej określonej przez rzeczoznawcę majątkowego. Jednostronne podwyższenie czynszu przez Wynajmującego uprawnia najemcę do wystąpienia z powództwem sądowym w celu ustalenia zasadności podwyżki.

§ 6

1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wynajmującego z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu naprawienia szkód wyrządzonych w przedmiocie najmu, Najemca wpłaca kaucję w wysokości 7.000 (siedem tysięcy) złotych, co Wynajmujący niniejszym potwierdza.
2. Kaucja zostanie zwrócona Najemcy w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy najmu, w przypadku braku roszczeń Wynajmującego do Najemcy.

§ 7

1. Oprócz czynszu Najemca zobowiązuje się do uiszczania opłat eksploatacyjnych, tj. ***energia elektryczna , telefon, woda ,ścieki (zgodnie z dostawcami mediów)***
2. Wszelkie prace adaptacyjne na nieruchomości Najemca przeprowadza na własny koszt.
3. Najemca zobowiązany jest do ponoszenia na własny koszt bieżących prac remontowych na terenie nieruchomości , których wartość nie może obciążać Wynajmującego.
4. Prowadzenie przez Najemcę prac mogących zmienić stan przedmiotu, a których przeprowadzenie nie wynika jednoznacznie z koncepcji najmu wymaga uzyskania zgody Wynajmującego i odbywa się na koszt Najemcy.
5. zakres poważnych prac remontowych, których wykonanie nie jest warunkiem utrzymania przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym, oraz sposób ich finansowania będzie uzgodniony między Stronami, mając na uwadze dyspozycje odpowiednich przepisów Kodeksu cywilnego.

§ 8

1. Po zakończeniu umowy najmu Najemca zobowiązany jest zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, wynikającym z faktycznego zużycia
2. Przekazanie budynku przez Najemcę po zakończeniu umowy najmu

Wynajmującemu odbędzie się na podstawie pisemnego protokołu. Z chwilą rozwiązania umowy Najemca zobowiązany będzie do zdania przedmiotu najmu w stanie technicznym nie pogorszonym w stosunku do stanu z dnia jego protokolarnego przyjęcia.
4. Wyposażenie zakupione przez Najemcę stanowi własność Najemcy.
5. Wydatki poniesione przez Najemcę na ulepszenie przedmiotu najmu, z wyjątkiem określonych w niniejszej umowie nie mogą obciążać Wynajmującego.

§ 9

Oddanie przedmiotu najmu przez Najemcę w podnajem osobom trzecim wymaga pisemnej zgody Wynajmującego.

§ 10

Wynajmujący nie ponosi żadnej odpowiedzialności za działanie Najemcy w trakcie trwania stosunku najmu.

§ 11

1. Niniejsza umowa zostanie zawarta na okres **.....2011 r. -31.12.2022r.**
2. Wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia umowy za trzy miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w przypadku wystąpienia ważnych powodów tj. konieczności wykorzystania przez Wynajmującego przedmiotu Najmu do swej działalności statutowej.

§ 12

1. W przypadku nie płacenia czynszu przez Najemcę przez dwa kolejne miesiące lub gospodarowania przedmiotem umowy najmu w sposób sprzeczny z umową, lub stwierdzenia zniszczeń lub dewastacji przedmiotu najmu Wynajmujący ma prawo wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, ze skutkiem natychmiastowym.

§ 13

Umowa wchodzi w życie z dniem ..... ***2011r.*** .....

§ 14

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 15

Wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu, pod rygorem nieważności.

§ 16

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

....

Wynajmujący ***Najemca***