**UMOWA NAJMU**

zawarta w Toruniu pomiędzy:

Samorządową Instytucją Kultury pod nazwąCentrum Kultury Dwór Artusaz siedzibą w Toruniu, ul. Rynek Staromiejski 6, 87-100 Toruń, NIP: 9562358013,

reprezentowaną przez:

**……………..……………**

zwaną dalej „Wynajmującym”

a

……………………………………………………………………………………………………………………,

reprezentowanym przez:

**……………………………………………**
zwanym dalej „Najemcą”.

**§1**

Wynajmujący oświadcza, że na mocy umowy z właścicielem tj. Gminą Miasta Toruń, ma prawo użytkowania, wraz z prawem do najmu, lokali użytkowych: o powierzchni 59,80 m², usytuowanego w „Oficynie” oraz 49,5m² w „Budynku głównym” w zespole kamienic przy ul. Podmurnej 1/3.

**§2**

**Wynajmujący** oddaje, a **Najemca** bierze w najem lokal użytkowy, o którym mowa w 1 z przeznaczeniem na prowadzenie ………………………………………………………………………………

**§3**

1. Przedmiotem najmu jest lokal w Oficynie, składający się z 2 pomieszczeń, 2 łazienek z wc, przedsionków oraz klatki schodowej, o łącznej powierzchni 59,80 m², położony w Toruniu, na parterze oraz I piętrze budynku filii Domu Muz przy ul. Podmurnej 1/3 oraz lokal w Budynku głównym o łącznej powierzchni 49,5m² składający się z 3 pomieszczeń, toalety, przedsionka i wiatrołapu.

Oficyna:

Parter: pomieszczenie 16,4 m²; przedsionek 3,6 m²; wc 3,3 m²; klatka schodowa 6 m².

Piętro: pomieszczenie 18 m²; przedsionek 3,2 m²; wc 3,3 m²; klatka schodowa 6 m².

Budynek główny:

pomieszczenie 21,9 m²; pomieszczenie 11,10 m²; pomieszczenie 5,8 m²; wiatrołap 2,9 m²; przedsionek 4,6 m²; wc 3,2 m².

1. Poprzez podpisanie umowy Najemca oświadcza, że lokal został mu przekazany i nastąpiło wydanie lokalu Najemcy.
2. Najemca oświadcza, że stan techniczny przedmiotu najmu jest mu znany oraz że nie wnosi co do niego zastrzeżeń.

**§4**

1. Czynsz najmu wynosić będzie miesięcznie ……………………………………………………………
2. Czynsz, o którym mowa w ust. 1, płatny będzie z góry w terminie do 14 dnia danego miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego ……………………………………
3. **Najemca** ponosić będzie dodatkowo następujące koszty z tytułu opłat związanych z eksploatacją przedmiotu najmu i prowadzoną działalnością, za czas najmu, wymienione poniżej:
4. koszt ogrzewania,
5. koszt zużycia wody i ścieków,
6. koszt zużytej energii elektrycznej,
7. koszt wywozu nieczystości stałych,
8. koszt podatku od nieruchomości.
9. Wysokość czynszu ulega automatycznemu corocznemu podwyższeniu począwszy od 01.02.2025roku bez konieczności sporządzania aneksu do umowy, w przypadku wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych. Podstawą podwyższenia czynszu jest ogłoszony przez Prezesa GUS wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok ubiegły.
10. O zmianie wysokości czynszu w trybie określonym z ust. 1 powyżej Wynajmujący niezwłocznie powiadomi Najemcę pisemnie z tym że wejście w życie podwyżek, o których mowa w ust. 2 następuje automatycznie, niezależnie od powiadomienia o którym mowa powyżej.
11. Najemca wyraża zgodę na przesyłanie faktur w postaci pliku PDF na adres poczty elektronicznej: …………………

**§5**

1. Przeprowadzanie przez **Najemcę** remontu, adaptacji lub modernizacji wynajmowanego lokalu może mieć miejsce wyłącznie w przypadku uzgodnienia szczegółowego zakresu robót z **Wynajmującym** w formie odrębnego pisemnego porozumienia stron. Wykonanie robót wymaga dokonania przez **Najemcę** wymaganych prawem uzgodnień z odpowiednimi służbami publicznymi w tym z: Miejskim Konserwatorem Zabytków, Strażą Pożarną, Sanepidem, Wydziałem Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia uzgodnień należy dokonać we własnym zakresie i na własny koszt, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów z tego tytułu.
2. W ramach zawartej umowy najmu **Najemca** ma prawo do umieszczania szyldu zawierającego podstawowe informacje o podmiocie prowadzącym działalność w wynajętym lokalu. Szyld winien być umieszczony w pobliżu wejścia do lokalu i posiadać wymiary nie większe niż 0,5 m². Wszelkie inne tablice i napisy traktowane będą jako reklama, której zainstalowanie będzie możliwe po zawarciu umowy z **Wynajmującym** wg odrębnej umowy najmu i po uprzednim uzyskaniu akceptacji Wydziału Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Torunia.
3. Po zakończeniu najmu **Najemca** jest zobowiązany niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu **Wynajmującemu**, wraz z wyposażeniem, w stanie nie pogorszonym. **Najemca** nie odpowiada za pogorszenie będące następstwem prawidłowego używania przedmiotu najmu. Zwrot przedmiotu najmu **Wynajmującemu** zostanie potwierdzony protokołem zdawczo - odbiorczym, sporządzonym wspólnie przez strony.
4. Wszelkie roboty remontowe, adaptacyjne i modernizacyjne wykonane przez **Najemcę** bez uzgodnienia z **Wynajmującym** w formie porozumienia stron uprawnia Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.
5. W razie zakończenia najmu **Wynajmujący** może żądać od **Najemcy**, który dokonał remontu adaptacji lub modernizacji lokalu bez uzgodnień, przywrócenia stanu poprzedniego.

**§6**

1. **Najemca** zobowiązuje się do korzystania z lokalu zgodnie z określonym w umowie przeznaczeniem.
2. **Najemca** jest zobowiązany do utrzymania lokalu w odpowiednim stanie technicznym, ppoż., sanitarnym i porządkowym na koszt własny. **Wynajmującemu** służy uprawnienie wstępu do lokalu w celu oceny przestrzegania ww. wymogów.
3. **Najemca** zobowiązany jest do
	1. używania i utrzymywania przedmiotu najmu zgodnie z przeznaczeniem i z należytą starannością,
	2. bieżącego utrzymywania lokalu wraz ze wszystkimi jego elementami wyposażenia w dobrym stanie technicznym na własny koszt i ryzyko, bez prawa ubiegania się od *Wynajmującego* zwrotu kosztów poniesionych z tego tytułu,
	3. ponoszenia wszelkich koniecznych nakładów, w tym w szczególności wymiany, napraw, bieżącej konserwacji lokalu i jego wyposażenia, wynikających z normalnej eksploatacji,
	4. ponoszenia opłat za wszystkie media w lokalu,
	5. niedokonywania bez zgody wynajmującego zmian naruszających funkcjonalność lub konstrukcję lokalu,
	6. udostępnienia lokalu w sytuacji siły wyższej lub konieczności naprawy bądź przeglądu lokalu.
4. Każdej ze stron przysługuje uprawnienie do rozwiązania umowy z 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia na koniec miesiąca kalendarzowego z zastrzeżeniem ust. 5.
5. Jeżeli **Najemca** dopuści się zwłoki z zapłatą kwoty najmu za dwa pełne okresy płatności **Wynajmujący** ma prawo rozwiązać umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Jeżeli **Najemca** dopuści się zwłoki z zapłatą kwoty najmu **Wynajmujący** zarachuje dokonanie wpłaty w pierwszej kolejności na poczet odsetek oraz na koszty prowadzenia windykacji i monitorowania płatności.
7. Zwrot lokalu następuje protokolarnie w pierwszym dniu roboczym następującym po zakończeniu najmu po uprzednim jego odnowieniu i dokonaniu obciążających **Najemcę** napraw.

**§7**

Umowę zawiera się na czas określony od dnia …………………. r. do dnia ……………………… r.

 **8**

Każda zmiana umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

 **9**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie przepisy Kodeksu Cywilnego.

**§ 10**

Ewentualne spory wynikłe z niniejszej umowy rozstrzygane będą polubownie, a w przypadku nieosiągnięcia porozumienia przez Sąd właściwy dla Wynajmującego.

 **11**

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

……………………….. ………………………….

Wynajmujący Najemca