UMOWA NAJMU

3

zawarta w Chojnicach w dniu 19 maja 2017 roku pomiędzy:

Przedsiębiorstwem Budowlanym Górski spółka z o. o. Sp. k. z siedzibą w Gdańsku, (80-312), przy ulicy Wita Stwosza 31A/31, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VII Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000491634, NIP: 589-000-87-12, REGON: 190575747, reprezentowaną przez komplementariusza:
Górski spółka z o.o. z siedzibą w Sopocie, (81-780), ul. Kazimierza Wielkiego 6A/9, zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym Gdańsk-Północ w Gdańsku Wydział VIII Gospodarczy KRS pod numerem KRS: 0000301879, w imieniu której działa Bogdan Górski – Prezes Zarządu
zwaną w treści umowy **„Wynajmującym"**

a

Chojnickim Centrum Kultury reprezentowanym przez Radosława Krajewicza- Dyrektora Chojnickiego Centrum Kultury w Chojnicach
ul. Swarożyca 1, 89-600 Chojnice, NIP: 555-000-66-83, REGON 000284658
zwanym w treści umowy **„Najemcą"**,

zwanymi dalej łącznie **„Stronami"** a każdy z osobna **„Stroną"**,

o następującej treści:

§ 1

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w Chojnicach, przy Placu Niepodległości 7, składającej się z działek o nr ewidencyjnych 1385/7 oraz 1385/10 o łącznej powierzchni 1574,00 m^2 (słownie: tysiąc pięćset siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe), zabudowanych pięciokondygnacyjnym budynkiem biurowym o łącznej powierzchni 4.374,40 m^2 (słownie: cztery tysiące trzysta siedemdziesiąt cztery metry kwadratowe i 40/100), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Chojnicach Wydział V Ksiąg Wieczystych prowadzi Księgę Wieczystą KW SL1C/00038512/1 (dalej: **„Nieruchomość"**).
2. Niniejszym Wynajmujący oddaje, zaś Najemca bierze w Najem część powierzchni Parteru, I piętra oraz piwnicy budynku biurowego opisanego w ust. 1 powyżej, z czego część powierzchni oznaczona na załączniku nr 1 kolorem pomarańczowym przeznaczona jest do samodzielnego wykorzystania przez Najemcę – 356,19 m^2 (pomieszczenie P 0.09 na parterze oraz pomieszczenie S 1.09 na I piętrze), natomiast stanowiące przedmiot najmu pozostałe pomieszczenia w piwnicy, na parterze i I piętrze oznaczone na załączniku nr 1 kolorem zielonym, niebieskim oraz kratką stanowiące pomieszczenia techniczne i ciągi komunikacyjne będą używane przez Najemcę wspólnie z innym najemcą. Wskazane powyżej powierzchnie będą dalej nazywane **„Przedmiotem Najmu"**.

§ 2

Najemca jest uprawniony do używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim Chojnickiego Centrum Kultury w Chojnicach na powierzchniach wskazanych w § 1.

DYREKTOR
Radosław Krajewicz

§ 3

Wynajmujący zobowiązuje się wydać Przedmiot Najmu Najemcy w terminie do dnia 01.08.2017 roku. Wydanie Przedmiotu Najmu zostanie potwierdzone podpisanym przez Strony Protokołem Przekazania Przedmiotu Najmu.

§ 4

Umowę zawarto na czas nieoznaczony.

§ 5

1. Z tytułu uzyskania od Wynajmującego prawa do używania Przedmiotu Najmu w celu prowadzenia w nim działalności Chojnickiego Centrum Kultury w Chojnicach, Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu czynsz powiększony o podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości, terminach i na zasadach wskazanych w Umowie (dalej: **„Czynsz"**). Niezależnie od wskazania przez Najemcę co do zaliczenia dokonywanych wpłat, będą one zaliczane na wymagalne długi Najemcy w następujący sposób: w pierwszej kolejności będą w ramach danego tytułu pokrywane należności uboczne (w tym odsetki), a następnie należności główne, poczynając od najdawniej wymagalnej.
2. Stawka miesięcznego czynszu najmu wynosi netto:
   - 17,50 zł/m^2 (słownie: siedemnaście złotych i pięćdziesiąt groszy za każdy metr kwadratowy) wynajmowanej powierzchni pomieszczeń biurowych na parterze oraz I piętrze, wynoszącej 356,19 m^2, co daje kwotę netto 6.233,33 zł (słownie: sześć tysięcy dwieście trzydzieści trzy złote i trzydzieści trzy grosze),
   - 7,00 zł/m^2 (słownie: siedem złotych netto) za każdy metr kwadratowy wynajmowanej powierzchni za części wspólne w piwnicy oraz na parterze i I piętrze, wynoszącej 777,64 m^2, w części odpowiadającej 29,25% łącznych kosztów, co odpowiada proporcji, w której pozostaje powierzchnia Przedmiotu Najmu oddanego do wyłącznego korzystania przez Najemcę do łącznej powierzchni budynku oddanej do wyłącznego korzystania Najemcy oraz pozostałym Najemcom, co daje kwotę netto 1.592,22 zł (jeden tysiąc pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote i dwadzieścia dwa grosze netto).

   Łączna stawka miesięcznego najmu całej wynajmowanej powierzchni 7.825,55 zł (słownie: siedem tysięcy osiemset dwadzieścia pięć złotych i pięćdziesiąt pięć groszy) netto.

   Do powyższej kwoty zostanie doliczony podatek od towarów i usług według właściwej stawki obowiązującej w dniu wystawienia faktury VAT.
3. Należny Czynsz najmu za każdy miesiąc płatny będzie w ciągu 14 dni od daty doręczenia Najemcy faktury VAT począwszy od września 2017 r.
4. Najpóźniej do 5. dnia każdego miesiąca Wynajmujący wystawi Najemcy fakturę VAT.
5. Podwyższenie stawki Czynszu odbywać się może wyłącznie w drodze aneksu do Umowy, jednakże nie więcej niż o urzędowy wskaźnik wzrostu cen, towarów i usług konsumpcyjnych, publikowany przez prezesa GUS za rok poprzedni.
6. Czynsz najmu nie obejmuje wskazanych niżej świadczeń dodatkowych, tj. opłat eksploatacyjnych i serwisowych za :
   - energię elektryczną,
   - korzystanie z wody oraz z instalacji sanitarnych, elektrycznych i teletechnicznych i windy
   - odprowadzanie ścieków i wód opadowych – odpowiadających Polskim Normom,
   - ogrzewanie obiektu w okresie grzewczym, wyłącznie w zakresie ogrzewania Przedmiotu Najmu
   - wywóz śmieci, sprzątanie nieruchomości i terenu zewnętrznego wraz z odśnieżaniem, stosownie do zajmowanej powierzchni,

DYREKTOR

- administrowanie obiektu w przedmiocie najmu,
- zapewnienie sprzętu gaśniczego wraz z kosztem jego przeglądu i legalizacji
- ochrona obiektu, wyłącznie w zakresie ochrony Przedmiotu Najmu.

Koszty zużycia i korzystania ze wskazanych wyżej świadczeń dodatkowych przez Najemcę obciążać będą Najemcę w części odpowiadającej przedmiotowi najmu, na podstawie zawartych odrębnie przez Najemcę umów lub na podstawie refaktur wystawianych przez Wynajmującego.

7. Najemca będzie pokrywał koszty mediów zużytych w Przedmiocie Najmu, w zakresie określonym w § 5 ust. 6, koszty eksploatacji Przedmiotu Najmu oraz powierzchni wspólnych w ten sposób, że będzie pokrywał łączne koszty zużycia mediów w Przedmiocie Najmu w zakresie określonym § 5 ust. 6, w części odpowiadającej 29,25% łącznych kosztów, co odpowiada proporcji, w której pozostaje powierzchnia Przedmiotu Najmu oddanego do wyłącznego korzystania przez Najemcę do łącznej powierzchni budynku oddanej do wyłącznego korzystania Najemcy oraz pozostałych najemców. Energia elektryczna zużyta w pomieszczeniach biurowych przeznaczonych do wyłącznej dyspozycji Najemcy zostanie rozliczona na podstawie wskazań podlicznika. W przypadku przystąpienia do użytkowania innych części budynku przez innych najemców lub Wynajmującego powyższy podział kosztów ulegnie odpowiedniej zmianie.
8. Wynajmujący nie zapewnia usług teletechnicznych w Przedmiocie Najmu.
9. Płatności Czynszu najmu powiększonego o podatek od towarów i usług (VAT) dokonywane będą przez Najemcę przelewem na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy. Najemca jest uprawniony do potrącania z należnego Czynszu przysługujących mu wierzytelności wobec Wynajmującego.
10. Zapłata Czynszu najmu wraz z podatkiem od towarów i usług (VAT) uważana będzie za dokonaną w dniu obciążenia rachunku bankowego Najemcy.
11. Najemca oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku VAT. Faktury VAT winny być wystawione na Chojnickie Centrum Kultury NIP: 555-000-66-83
12. Wynajmujący oświadcza, iż jest czynnym podatnikiem podatku VAT nr NIP 589-000-87-12.

§ 6

1. W związku z wynajęciem nieruchomości opisanej w § 1 niniejszej Umowy, Najemca zobowiązuje się do ponoszenia kosztów i opłat eksploatacyjnych określonych w § 5 ust. 6 Umowy na podstawie umów zawartych z ich dostawcami, na zasadach określonych w Umowie lub na podstawie refaktur wystawionych przez Wynajmującego.
2. Najemca upoważnia Wynajmującego oraz jego następców prawnych do rozwiązania umów z dostarczycielami świadczeń dodatkowych, w tym mediów i/lub do zaprzestania dostarczania mediów do Przedmiotu Najmu w przypadku rozwiązania niniejszej Umowy.

§ 7

1. Ewentualne planowane przez Najemcę adaptacje budowlane czy przebudowy pomieszczeń wymagają uprzedniej, pisemnej zgody Wynajmującego pod rygorem nieważności. Uchybienie temu obowiązkowi przez Najemcę stanowić będzie rażące naruszenie postanowień Umowy i uprawniać będzie Wynajmującego do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.
2. Wszelkie prace remontowe związane z przebudową Przedmiotu Najmu i adaptacyjne będą wykonywane staraniem Najemcy, na jego koszt i ryzyko.
3. Wynajmujący zobowiązuje się do zamknięcia pomieszczeń i kondygnacji Nieruchomości nieobjętych Przedmiotem Najmu, wynikających z zawartej Umowy z Najemcą lub innym podmiotem oraz do udostępnienia Najemcy windy do I piętra włącznie.

DYREKTOR

4. Najemca oświadcza, iż został poinformowany i wyraża zgodę na korzystanie z części powierzchni Nieruchomości, oznaczonej na załączniku nr 1 kolorem zielonym, niebieskim oraz kratką, wspólnie z każdorazowym najemcą/najemcami pozostałych części Nieruchomości.

§ 8

1. Najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt wszelkich remontów bieżących. Przez remonty należy rozumieć wszelkie prace, mające na celu konserwację Przedmiotu Najmu oraz usunięcie usterek powstałych z przyczyn leżących po stronie Najemcy lub będących następstwem eksploatacji Przedmiotu Najmu.
2. W przypadku zaniechania powyższego obowiązku, Wynajmujący dokona konserwacji Przedmiotu Najmu i remontów bieżących we własnym zakresie i obciąży Najemcę kosztami wykonanych napraw, pod warunkiem wcześniejszego pisemnego wezwania do dokonania prac konserwacyjnych i remontowych ze wskazaniem ich zakresu oraz rodzaju, wyznaczając uprzedni minimalny 30-dniowy termin do podjęcia tychże prac.
3. Usterki, niewynikające z bieżącej eksploatacji, Najemca ma obowiązek niezwłocznie zgłosić Wynajmującemu, który niezwłocznie podejmie odpowiednie działania w celu ich wyeliminowania. Jeżeli Wynajmujący nie usunie usterek w uzgodnionym terminie, Najemca będzie uprawniony do ich usunięcia we własnym zakresie z rygorem poniesienia kosztu przez Wynajmującego, jednakże po upływie dodatkowego co najmniej 14-dniowego terminu wyznaczonego pisemnie Wynajmującemu na ich usunięcie. Jeżeli usterki spowodowane były z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Wynajmujący obciąży Najemcę kosztem wykonanych napraw. W takim wypadku, przed przystąpieniem do robót, Wynajmujący powiadomi Najemcę pisemnie, iż zgłoszone usterki wynikają z działań lub zaniechań Najemcy. Dopiero w przypadku, gdy Najemca nie usunie ich na swój koszt i staranie w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie nie krótszym niż 14 dni, Wynajmujący będzie uprawniony do ich wykonania z rygorem poniesienia kosztów ich wykonania przez Najemcę.
4. Wynajmujący zapewnia ubezpieczenie Przedmiotu Najmu w okresie trwania umowy. Najemca będzie pokrywał koszty ubezpieczenia w części odpowiadającej 29,25% łącznych kosztów ubezpieczenia, co odpowiada proporcji, w której pozostaje powierzchnia Przedmiotu Najmu oddanego do wyłącznego korzystania przez Najemcę do łącznej powierzchni budynku oddanej do wyłącznego korzystania Najemcy i pozostałym najemcom. Zaświadczenie ubezpieczyciela o sumie i okresie ubezpieczenia oraz kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej stanowią załącznik nr 4 do Umowy

§ 9

1. Najemca oświadcza, iż przed zawarciem Umowy, z należytą starannością zapoznał się ze stanem technicznym Przedmiotu Najmu, w zakresie możliwym do ustalenia na podstawie dokonanej wizji lokalnej obiektu i pomieszczeń, i nie wnosi w tym zakresie żadnych uwag i zastrzeżeń oraz uważa Przedmiot Najmu za zdatny do umówionego użytku.
2. Strony przed wydaniem Przedmiotu Najmu Najemcy sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy Przedmiotu Najmu, zawierający szczegółowy opis stanu pomieszczeń oraz dokumentację fotograficzną.
3. Najemca zobowiązuje się do dbania o Przedmiot Najmu i jego wyposażenie, utrzymywania jego czystości i niedewastowania obiektu, ścian, wyposażenia itp.

§ 10

Po zakończeniu okresu najmu, Najemca zobowiązany jest zwrócić Przedmiot Najmu opisany w § 1 w stanie niepogorszonym, wynikającym z normalnej eksploatacji. Wszelkie ewentualne

DYREKTOR

uszkodzenia Najemca naprawia na własny koszt. W przypadku, gdy Najemca zaniecha tego obowiązku, Wynajmujący dokona naprawy we własnym zakresie i obciąży Najemcę kosztami wykonanego remontu, po uprzednim wezwaniu Najemcy listem poleconym do dokonania naprawy Przedmiotu Najmu. Podstawę praw i obowiązków Stron w tym zakresie stanowić będzie protokół zdawczo-odbiorczy sporządzony przez Strony w terminie 14 dni od daty wygaśnięcia Umowy.

§ 11

1. Każda ze Stron ma prawo rozwiązać Umowę z zachowaniem 6 (sześcio) miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
2. Określona ze Stron ma prawo rozwiązać Umowę w trybie natychmiastowym przed upływem okresu na jaki została zawarta w poniższych przypadkach:
   a. Wynajmujący – jeżeli Najemca opóźnia się z zapłatą Czynszu za co najmniej dwa miesięczne okresy płatności i nie dokonana spłaty zadłużenia w dodatkowym miesięcznym terminie wyznaczonym przez Wynajmującego,
   b. Wynajmujący – jeżeli Najemca dokonał zmian w Przedmiocie Najmu wbrew postanowieniom Umowy lub wykonał w Przedmiocie Najmu prace adaptacyjne i wykończeniowe, które nie zostały zaakceptowane uprzednio na piśmie przez Wynajmującego,
   c. Wynajmujący – jeżeli Najemca w terminie trzech miesięcy od daty wydania mu Przedmiotu Najmu nie zacznie prowadzić w Przedmiocie Najmu działalności określonej w Umowie, lub też jeżeli w okresie trwania Najmu Najemca zaprzestanie prowadzić w Przedmiocie Najmu działalność określoną w Umowie przez okres co najmniej kolejnych trzech miesięcy w roku kalendarzowym z przyczyn innych niż siła wyższa,
   d. Najemca – jeżeli Wynajmujący nie będzie wypełniał obowiązku utrzymania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku,
   e. Każda ze Stron – jeżeli druga ze Stron naruszy inne istotne postanowienia Umowy i naruszenia nie usunie na wezwanie drugiej Strony w zakreślonym mu na piśmie terminie nie krótszym niż 14 dni.
3. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca obowiązany jest do zwrotu Przedmiotu Najmu w terminie 30 dni od daty zakończenia stosunku najmu, w stanie z daty wydania Przedmiotu Najmu lub wedle wyboru Wynajmującego z innej, późniejszej daty, z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z jego normalnej eksploatacji. Wynajmujący może też żądać usunięcia poczynionych podczas okresu najmu na Przedmiot Najmu nakładów oraz przywrócenia jego do stanu pierwotnego z dnia przekazania Przedmiotu Najmu Najemcy.
4. Przy zwracaniu Przedmiotu Najmu Strony sporządzą pisemny protokół określający stan Przedmiotu Najmu i urządzeń w nim się znajdujących a stanowiących własność Wynajmującego. Wynajmujący jest uprawniony do jednostronnego sporządzenia i podpisania powyższego protokołu w przypadku rozwiązania Umowy na podstawie § 11 Umowy, jak również w przypadku, gdy uzyskanie podpisu Najemcy na ww. protokole, pomimo wezwania Najemcy listem poleconym do przystąpienia do sporządzenia protokołu, jest utrudnione z przyczyn dotyczących Najemcy.
5. W przypadku bezumownego używania przez Najemcę Przedmiotu Najmu po zakończeniu najmu lub w przypadku zwłoki Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu, niezależnie od innych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu, Najemca zapłaci Wynajmującemu za każdy dzień bezumownego używania Przedmiotu Najmu lub zwłoki Najemcy w zwrocie Przedmiotu Najmu karę umowną w wysokości 1% kwoty

DYREKTOR

Czynszu miesięcznego, co nie wyłącza prawa Wynajmującego do żądania odszkodowania uzupełniającego do pełnej wysokości szkody.

6. Faktyczne zajmowanie Przedmiotu Najmu przez Najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu Umowy nie będzie uznawane przez Strony za przedłużenie w sposób dorozumiany Umowy.
7. W przypadku rozwiązania Umowy na skutek okoliczności, o których mowa w § 11 Umowy, niezależnie od innych środków prawnych przysługujących Wynajmującemu, Wynajmujący będzie miał prawo żądać od Najemcy zapłaty na rzecz Wynajmującego karę umowną stanowiącą równowartość Czynszu za okres sześciu miesięcy. Niezależnie od roszczenia o zapłatę kary umownej Wynajmujący może żądać zapłacenia przez Najemcę odszkodowania uzupełniającego do wysokości rzeczywiście poniesionej szkody.
8. W przypadku opóźnienia w zapłacie należności, Wynajmujący będzie naliczał Najemcy odsetki ustawowe za opóźnienie.

§ 12

Strony obowiązane są zachować w tajemnicy warunki Umowy, w szczególności postanowienia dotyczące wysokości Czynszu, kar umownych jak również wszelkie inne informacje uzyskane przez Strony w związku z wykonywaniem Umowy, chyba że informacje te stały się powszechnie znane bez naruszenia Umowy, za zgodą obu Stron zostały udostępnione publicznie lub ujawnienie poszczególnych warunków Umowy wynika z charakteru i specyfiki bieżącej działalności Najemcy – jako jednostki samorządu terytorialnego oraz innych nie wymienionych przepisów prawa związanych ze specyfiką działalności Chojnickiego Centrum Kultury.

§ 13

1. Oświadczenie Strony związane z Umową uważa się za doręczone drugiej Stronie, jeżeli wysłane zostało na adres wskazany w komparycji Umowy, chyba że przed wysłaniem oświadczenia Strona, do której oświadczenie to jest skierowane, zawiadomiła drugą Stronę na piśmie o zmianie swojego adresu. W razie zaniedbania przez Stronę obowiązku pisemnego zawiadomienia drugiej Strony o zmianie adresu, oświadczenie uważa się za skutecznie doręczone po upływie 3 (słownie: trzech) dni od wysłania, jeżeli zostało wysłane na adres podany w Umowie.
2. W przypadku, gdyby którekolwiek z postanowień Umowy było lub stało się nieważne lub nieskuteczne, pozostałe postanowienia Umowy pozostają nadal w mocy a zapis nieskutecznego lub nieważnego postanowienia Strony zastąpią postanowieniem, które w sposób prawnie dopuszczalny możliwie najlepiej służy realizacji zakładanego ekonomicznego celu nieważnego lub nieskutecznego postanowienia i intencji Stron.

§ 14

W kwestiach nieuregulowanych Umową obowiązują przepisy polskiego prawa, w szczególności przepisy kodeksu cywilnego.

§ 15

Wszelkie zmiany, uzupełnienia lub rozwiązanie Umowy za zgodą Stron wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 16

Spory mogące wyniknąć w związku z wykonaniem przedmiotu Umowy Strony poddają rozstrzygnięciu właściwym rzeczowo i miejscowo Sądom dla siedziby Najemcy.

DYREKTOR

§ 17

Umowa zawiera całość porozumienia pomiędzy Stronami odnośnie do Przedmiotu Najmu.

§ 18

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

Wykaz załączników:

1. Rzuty poszczególnych kondygnacji budynku objętych niniejszą Umową,
2. Tabela ze szczegółowym wykazem powierzchni wraz z zestawieniem opłat miesięcznych.
3. Protokół z negocjacji końcowych
4. Zaświadczenie ubezpieczyciela o okresie i sumie ubezpieczenia oraz kopia polisy ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej.

Wynajmujący	**Najemca**
GÓRSKI Sp. z o.o. KOMPLEMENTARIUSZ mgr Bogdan Górski PREZES ZARZĄDU	DYREKTOR
Podpis	Podpis
PRZEDSIĘBIORSTWO BUDOWLANE GÓRSKI Sp. z o.o. Sp.k. 80-312 GDAŃSK, ul. Wita Stwosza 31A/31 tel. 58 340 79 00, NIP 589-000-87-12 BIURO: 83-300 KARTUZY, ul. Kościerska 15 tel./fax 58 681 30 31	CHOJNICKIE CENTRUM KULTURY 89-600 CHOJNICE, ul. Swarożyca 1 tel./fax 52 3972215, 52 3950150 NIP 555-00-66-83 REGON 000284656