

## Umowa najmu

zawarta w dniu..... r. w....., pomiędzy:

Związkiem Polskich Artystów Plastyków z siedzibą w Warszawie (ZPAP), ul. Nowy Świat 7/6, 00-496 Warszawa, wpisanym do Rejestru Stowarzyszeń oraz Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod nr KRS 0000106679, NIP 526-025-13-80, REGON 001401758, reprezentowanym przez:

Janusza Janowskiego, Prezesa ZPAP

oraz

Adriannę Garnik, Skarbnika ZPAP

zwanym dalej **Wynajmującym**

a

Panem/Panią \_\_\_\_\_, zamieszkałym/ą w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym/ą się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, działający/ca w imieniu własnym

Panem/Panią \_\_\_\_\_, zamieszkałym/ą w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym/ą się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, działający/ca w imieniu własnym

Panem/Panią \_\_\_\_\_, zamieszkałym/ą w \_\_\_\_\_, przy ul. \_\_\_\_\_, legitymującym/ą się dowodem osobistym nr \_\_\_\_\_ seria \_\_\_\_\_, PESEL \_\_\_\_\_, NIP \_\_\_\_\_, działający/ca w imieniu własnym

zwanymi dalej **Najemcami**

zwanymi łącznie w dalszej części Umowy: „**Stronami**”, odrębnie zaś „**Stroną**”

### §1

1. Wynajmujący oświadcza, że przysługuje mu tytuł prawny do lokalu użytkowego, oznaczonego nr \_\_\_\_\_, położonego w Krakowie 30-2013, przy ul. Emaus 20, stanowiącego przedmiot niniejszej umowy, dla którego Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze w Krakowie prowadzi księgę wieczystą numer \_\_\_\_\_. Tytuł prawny do Przedmiotu Umowy, o którym mowa w niniejszym ustępie, uprawnia Wynajmującego do zawarcia Umowy i umożliwia Wynajmującemu jej wykonanie.
2. Wynajmujący oddaje Najemcom w najem lokal nr \_\_\_ o powierzchni \_\_\_ m<sup>2</sup>, mieszczący się w budynku, położonym w Krakowie 30-213, przy ul. Emaus 20 (dalej jako: lokal).
3. Przekazanie w najem przedmiotowego lokalu na rzecz Najemców nastąpi w dniu \_\_\_\_\_ na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego.

## §2

1. Najemcy oświadczają, że przedmiot najmu widzieli i nie wnoszą zastrzeżeń co do jego wyglądu, stanu technicznego oraz lokalizacji.
2. Najemcy zobowiązują się do:
  - a) używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, tj. w celu prowadzenia działalności artystycznej w zakresie \_\_\_\_\_ ;
  - b) udostępniania lokalu Wynajmującemu w celu przeprowadzenia kontroli stanu i wykorzystania lokalu zgodnie z przeznaczeniem.
3. Zmiana przeznaczenia przedmiotu najmu stanowi podstawę do wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.

## §3

1. Najemcy zobowiązują się solidarnie płacić Wynajmującemu miesięczny czynsz w kwocie \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ) złotych netto, powiększony o obowiązującą stawkę podatku VAT.
2. Czynsz płatny będzie z góry, na podstawie faktury VAT wystawionej przez Wynajmującego i dostarczanej Najemcom na adres wskazany w niniejszej umowie, do 10 (dziesiątego) dnia każdego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy Wynajmującego, wskazany każdorazowo na fakturze przekazanej Najemcom.
3. Za dzień zapłaty czynszu uważa się dzień wpływu środków na rachunek bankowy wskazany przez Wynajmującego.
4. Czynsz, określony w ust. 1 powyżej będzie waloryzowany o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Główny Urząd Statystyczny na początku każdego roku kalendarzowego.
5. Zmiana wysokości stawki czynszu, z wyłączeniem ust. 4 powyżej, nastąpi po pisemnym zawiadomieniu Najemców przez Wynajmującego. W przypadku braku odmowy przyjęcia zmienionej wysokości stawki czynszu w terminie 14 dni od doręczenia Najemcom zawiadomienia, przyjmuje się, że Najemcy przyjęli zmienioną wysokość stawki czynszu. Odmowa przyjęcia stawki, określonej w zawiadomieniu stanowić będzie podstawę do wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia.
6. Zmiana wysokości czynszu, z wyłączeniem ust. 4 powyżej, zostanie dokonana w formie aneksu do niniejszej umowy.
7. Dodatkowo, oprócz kwoty czynszu, o którym mowa w ust. 1 powyżej, Najemcy zobowiązują się solidarnie do terminowego ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacyjnych związanych z daną pracownią w szczególności takich jak: energia elektryczna, gaz, woda i ścieki, podatek od nieruchomości. Rozliczenie wody i ścieków następuje na podstawie faktycznego zużycia na dzień 31 grudnia.
8. Najemcy zobowiązani są do złożenia deklaracji na śmieci we własnym zakresie chyba, że odrębne przepisy stanowią inaczej.
9. Najemcy we własnym zakresie ubezpieczą swoje mienie ruchome w razie zdarzeń losowych a także w razie kradzieży z włamaniem czy dewastacji.

10. Płatności za koszty eksploatacyjne o których mowa w ust. 7 niniejszego paragrafu będą dokonywane z dołu na podstawie faktur/ not obciążeniowych wystawionych przez wynajmującego w terminie 14 dni od daty wystawienia na rachunek bankowy w niej wskazany.
11. Za każdy dzień opóźnienia w zapłacie czynszu oraz innych opłat obciążających Najemców naliczane będą odsetki ustawowe.

#### §4

1. W celu należytego zabezpieczenia należności, wynikających z niniejszej umowy, Najemcy zobowiązują się solidarnie do wpłacenia w terminie 7 dni od podpisania niniejszej umowy kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu, wskazanego w § 3 ust. 1 niniejszej umowy.
2. Wpłaty kaucji należy dokonać na rachunek bankowy Wynajmującego w ING Banku Śląskim, nr  
26 1050 1038 1000 0022 3175 7549.
3. Kaucja pozostanie na rachunku bankowym, wskazanym w ust. 2 powyżej do czasu rozwiązania niniejszej umowy bądź zostanie zaliczona na poczet zaległości, stosownie do ust. 4 poniżej.
4. W przypadku opóźnienia w zapłacie miesięcznego czynszu bądź innych opłat, o których mowa w niniejszej umowie, kaucja zostanie zaliczona na poczet zaległości stosownie do ich wysokości, o czym Wynajmujący poinformuje na piśmie Najemców, zaś Najemcy zobowiązują się do uzupełnienia kaucji do wysokości wskazanej w ust. 1 niniejszego paragrafu, w terminie 14 dni od doręczenia mu zawiadomienia o zaliczeniu kaucji na poczet zaległości, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia.
5. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy na zasadach określonych w ust. 4 powyżej, Najemcy będą zobowiązani do opuszczenia lokalu w terminie 7 dni od daty doręczenia mu oświadczenia o rozwiązaniu umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Podstawą opuszczenia lokalu będzie protokół zdawczo-odbiorczy, podpisany przez Strony umowy.

#### §5

1. Najemcy, bez uprzedniej zgody Wynajmującego nie mają prawa, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy przez Wynajmującego bez zachowania okresu wypowiedzenia, do:
  - a) zmiany przeznaczenia lokalu, w szczególności dokonywania przebudowy pomieszczeń, innych przeróbek i adaptacji;
  - b) wynajmowania, podnajmowania, odstąpienia bądź oddawania do bezpłatnego używania lokalu osobom trzecim w całości lub w części;
2. Wypowiedzenie umowy w stosunku do jednego z Najemców powoduje rozwiązanie umowy tylko ze skutkiem dla Najemcy, z którym wypowiedziano umowę. Umowa wiąże pozostałych Najemców, którzy mają obowiązek płacić czynsz w pełnej wysokości.
3. Najemcy ponoszą pełną odpowiedzialność za prawidłowe używanie lokalu, będącego przedmiotem najmu, w tym za zachowanie porządku i czystości.
4. Najemcy ponoszą odpowiedzialność wobec Wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w lokalu spowodowane przez Najemców lub osoby, za które Najemcy ponoszą odpowiedzialność.

5. Najemcy ponoszą odpowiedzialność za wszelkie szkody wynikłe z niewłaściwego używania przez Najemców sprzętu, wyposażenia oraz wszelkich urządzeń znajdujących się w lokalu, w tym urządzeń kanalizacyjnych, instalacji elektrycznej, grzewczej i wentylacji.
6. W przypadku wyrządzenia przez Najemców szkód w lokalu Wynajmujący może żądać od Najemców pokrycia wszelkich kosztów napraw, remontów lub wymiany uszkodzonych elementów na nowe, według cen rynkowych obowiązujących w chwili dokonania naprawy, remontu lub wymiany.
7. Drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają solidarnie Najemców.
8. Jeżeli w trakcie trwania najmu lokal wymaga napraw, które obciążają Wynajmującego, Najemcy winni niezwłocznie o tym fakcie powiadomić Wynajmującego i umożliwić mu wykonanie napraw.
9. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy, Najemcy nie będą dochodzić zwrotu poniesionych w najmowanym lokalu nakładów.

## §6

1. Najemcy zobowiązują się do wyremontowania lokalu w celu dostosowania go do swoich potrzeb, tj. przeprowadzenia w nim następujących prac:
  - a) \_\_\_\_\_;
  - b) \_\_\_\_\_;
2. Remont zostanie wykonany do dnia \_\_\_\_\_
3. Na przeprowadzenie prac, nieujętych w ust. 1 powyżej, Najemcy są zobowiązani uzyskać pisemną zgodę Wynajmującego.

## §7

1. Niniejsza umowa zostaje zawarta na czas oznaczony 5 (pięciu) lat z możliwością jej przedłużenia o kolejne okresy.
2. Każdej ze stron służy prawo wypowiedzenia niniejszej umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.
3. Wypowiedzenie umowy przez jednego z Najemców powoduje rozwiązanie umowy tylko ze skutkiem dla Najemcy, który wypowiedział umowę. Umowa wiąże pozostałych najemców, którzy mają obowiązek płacić czynsz w pełnej wysokości.
4. Wynajmujący może wypowiedzieć niniejszą Umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadkach określonych w niniejszej Umowie, w szczególności zaś w przypadku gdy:
  - a) Najemcy zalegają z zapłatą czynszu za dwa kolejne okresy płatności, po uprzednim wyznaczeniu im dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty;
  - b) pomimo pisemnego upomnienia nadal używają przedmiotu umowy w sposób sprzeczny z niniejszą umową lub niezgodnie z przeznaczeniem;
  - c) wynajęli, podnajęli, odstąpili bądź oddali do bezpłatnego używania lokal osobom trzecim w całości lub w części.
5. Oświadczenie o wypowiedzeniu umowy następuje w formie pisemnej pod rygorem nieważności.
6. Najemcom, w terminie 14 dni od rozwiązania umowy, zobowiązani są opuścić i wydać

Wynajmującemu lokal w stanie nie pogorszym wynikającym z normalnej eksploatacji. Wydanie lokalu zostanie stwierdzone protokołem zdawczo-odbiorczym, podpisanym przez Strony umowy.

7. W przypadku nieopuszczenia i niewydania lokalu w terminie określonym w ust. 4 powyżej, Najemcy zobowiązani są solidarnie do zapłaty Wynajmującemu kary umownej w wysokości 10% wartości brutto miesięcznego czynszu, o którym mowa w § 3 niniejszej Umowy, za każdy dzień opóźnienia. Zastrzeżenie kary umownej nie wyłącza prawa Wynajmującego do dochodzenia od Najemców odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary umownej na zasadach ogólnych.

## §8

1. Wszelkie zmiany niniejszej umowy wymagają dla swojej ważności formy pisemnej.
2. Wszelka korespondencja w ramach niniejszej umowy powinna być doręczana na adresy wskazane na wstępie niniejszej Umowy. Każda zmiana adresu wymaga pisemnego zgłoszenia drugiej Stronie, w przeciwnym przypadku uważa się, że korespondencja została prawidłowo doręczona na adres podany na wstępie niniejszej umowy.
3. W sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy zastosowanie będą mieć przepisy Kodeksu cywilnego.
4. Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach po jednym dla stron.

**WYNAJMUJĄCY**

**NAJEMCA**

**1.**  
**2.**  
**3**