

zawarta w dniu w Kielcach pomiędzy: Filharmonią Świętokrzyską im. O. Kolberga w Kielcach, z siedzibą w Kielcach przy Placu Moniuszki 2B, 25-344 Kielce, zarejestrowana w Rejestrze Instytucji Kultury pod nr RIK 10/92 (NIP 657-04-64-739, Regon 291159686) reprezentowaną przez:

1. **Jacka Rudnickiego** - Zastępcę Dyrektora ds. Administracyjnych i Finansowych
2. **Monikę Czarnotą** - Główną Księgową,

zwaną w dalszej treści umowy umowie **Wynajmującym**,

a.....z siedzibą w, zarejestrowanym w..... NIP....., Regon.....

Reprezentowanym/ą przez:

1.
2.

zwaną dalej Najemcą, o treści następującej:

§ 1.

1. Wynajmujący oświadcza, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr 12 o powierzchni użytkowej 58,60 m², położonego w Kielcach przy ul. Krzyżanowskiej 7, na parterze.
2. Wykaz wyposażenia lokalu zawiera załącznik nr 1 do niniejszej umowy.

§ 2.

1. Wynajmujący z dniem2011 r. oddaje Najemcy w najem lokal określony w § 1 ust. 1 wraz z wyposażeniem z przeznaczeniem na cele
2. Wynajmujący przekaze Najemcy klucze do lokalu - **jeden komplet** - w dniu oddania lokalu w najem.

§ 3.

1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od do
2. Umowa najmu może zostać rozwiązana bez zachowania terminów wypowiedzenia jeżeli Najemca:

1) pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem, albo zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców, albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali,

2) jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub innych opłat za używanie lokalu co najmniej za trzy pełne okresy płatności pomimo uprzedzenia go na piśmie o zamiarze wypowiedzenia stosunku prawnego i wyznaczenia dodatkowego, miesięcznego terminu do zapłaty zaległych i bieżących należności,

3) wynajął, podnajął albo oddał do bezpłatnego używania lokal lub jego część bez wymaganej zgody właściciela.

§ 4.

1. Każda strona może rozwiązać umowę najmu za uprzednim 2 miesięcznym wypowiedzeniem w następujących sytuacjach:

- 1) potrzeby zmiany przeznaczenia lokalu,
- 2) zmiany profilu działalności gospodarczej.

§ 5.

Umawiające się strony mogą rozwiązać umowę w każdym czasie za uzgodnieniem.

§ 6.

1. Czynsz najmu strony ustalają w wysokości zł (słownie: złotych) miesięcznie.

2. Zapłata następować będzie z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca obowiązywania umowy na konto Kredyt Bank O/ Kielce numer rachunku: 04 1500 1458 1214 5004 2973 0000 Wynajmującego.

3. Pierwsza wpłata zostanie dokonana w dniu podpisania umowy.

4. Strony ustalają kaucję wysokości trzymiesięcznego miesięcznego czynszu (brutto) najmu czyli..... zł, w formie gotówki lub weksla in blanco wraz z deklaracją wekslową.

5. Kaucja jest pobierana jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu zniszczenia lokalu ponad normalne zużycie w trakcie używania oraz zabezpieczenia wszelkich należności finansowych.

6. Kaucja zostanie wpłacona na konto Wynajmującego przed podpisaniem umowy najmu. Weksel zostanie podpisany podczas zawierania umowy. Oryginał weksla pozostanie we władaniu Wynajmującego, natomiast Najemca otrzyma jeden egzemplarz deklaracji wekslowej.

7. Kaucja wraz z wekslem zostanie zwrócona niezwłocznie po rozliczeniu należności oraz przyjęciu lokalu przez Wynajmującego po zakończeniu umowy najmu.

8. Niezależnie od czynszu najmu określonego w § 4, najemca opłacać będzie koszty:

1) czynszu ustalanego przez spółdzielnię mieszkaniową, do 10 każdego miesiąca, na konto Filharmonii Świętokrzyskiej im. O. Kolberga w Kielcach,

2) zużywanej przez siebie energii elektrycznej i gazu wg wskazań liczników, na podstawie uprzednio zawartych umów indywidualnych o dostawę tych mediów lub wg liczników przedpłatowych.

9. W przypadku zwłoki w płatności czynszu Najemca jest obowiązany do zapłaty odsetek za zwłokę w ustawowej wysokości.

10. Od pierwszego stycznia każdego następnego roku obowiązywania umowy miesięczny czynsz netto przedmiotu najmu będzie waloryzowany raz w roku, zgodnie z opublikowanym na początku roku przez Prezesa GUS Komunikatem w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem za poprzedni rok.

W związku z tym, że wskaźnik GUS jest publikowany pod koniec stycznia, faktura za miesiąc styczeń zostanie wystawiona wg poprzedniej stawki czynszu, a waloryzacja nastąpi na podstawie faktury korygującej.

11. Zmiana wysokości stawki czynszowej w wyniku waloryzacji, o której mowa w ust. 10, nie wymaga wypowiedzenia warunków umowy. Wynajmujący zobowiązany jest jednak do pisemnego powiadomienia Najemcy o wysokości zwaloryzowanej stawki czynszowej, podając w powiadomieniu termin jej obowiązywania.

12. Przypadek, o którym mowa w ust. 11, nie dotyczy zmiany wysokości stawki podatku od towarów i usług – jej bieżąca korekta następować będzie w fakturze wystawionej Najemcy za najem lokalu stanowiącego przedmiot niniejszej umowy.

§ 7.

1. Najemcy nie wolno dokonywać zmiany przeznaczenia lokalu.

2. Najemcy nie wolno oddawać lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania osobom albo

podmiotom trzecim.

3. Planowana przez najemcę adaptacja lub remont pomieszczeń muszą być za każdym razem uzgadniane z Wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody.

4. Najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za pisemną zgodą Wynajmującego.

§ 8.

1. Najemca jest obowiązany do dokonywania na własny koszt konserwacji i napraw niezbędnych do zachowania przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym.

2. Najemca zobowiązany jest udostępnić Wynajmującemu lokal do wglądu.

§ 9.

1 Po zakończeniu najmu Najemca zobowiązany jest niezwłocznie zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie.

2. Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zmiany i zniszczenia w lokalu powstałe na skutek naturalnego zużycia.

§ 10.

Wynajmujący ma obowiązek ubezpieczyć przedmiot najmu od zdarzeń losowych, w szczególności od zalania, ognia, włamania.

§ 11.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową zastosowanie mają przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12.

Zmiana niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 13.

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

NAJEMCA:

WYNAJMUJĄCY: