

UMOWA DZIERŻAWY LOKALU UŻYTKOWEGO

Zawarta w dniu2026 r. w Belchatowie, pomiędzy:

Miejskim Centrum Kultury w Belchatowie - Plac Narutowicza 1A, 97-400 Belchatów,

NIP, REGON

reprezentowanym przez:

Michała Stempczyńskiego - Dyrektora Miejskiego Centrum Kultury w Belchatowie

zwanym w dalszej części „WYDZIERŻAWIAJĄCYM” a,

.....

.....

zwanym w dalszej części „DZIERŻAWCĄ”

o następującej treści:

§ 1. Wydzierżawiający oświadcza, że:

1. posiada tytuł prawny do dysponowania lokalem użytkowym znajdującym się na I piętrze w budynku Centrum Współpracy i Inicjatyw Społecznych przy Placu Wolności 10 w Belchatowie o pow. około 61,43 m², składającego się z dwóch pomieszczeń: sali o pow. 49,14m² oraz łącznika biurowego o pow. 12,29m², o łącznej powierzchni użytkowej 61,43m², zwanego dalej „Lokalem” lub „Przedmiotem dzierżawy”;

2. Lokal wolny jest od obciążeń na rzecz osób trzecich, które mogłyby utrudnić lub uniemożliwić wykonywanie przez Dzierżawcę uprawnień wynikających z niniejszej Umowy.

§ 2. 1. Wydzierżawiający oddaje w dzierżawę, a Dzierżawca bierze do użytkowania i pobierania pożytków Lokal opisany w § 1 Umowy.

2. Dzierżawca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem Lokalu i nie wnosi do niego żadnych uwag ani zastrzeżeń.

3. Wydanie Lokalu Dzierżawcy nastąpi na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego, określającego stan techniczny Lokalu, znajdujących się w Lokalu instalacji i urządzeń (Załącznik do umowy). Protokół zdawczo - odbiorczy stanowić będzie podstawę rozliczeń przy zwrocie Lokalu.

4. Lokal zostanie wydany Dzierżawcy w dniu Dzierżawca zobowiązuje się do przejęcia Lokalu we wskazanej dacie.

5. Dzierżawca zobowiązuje się używać Przedmiot dzierżawy wyłącznie na cele działalności usługowej zgodnie z przeznaczeniem Lokalu oraz obowiązującymi przepisami i nie może zmienić przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

§ 3. 1. Dzierżawca zobowiązany jest używać Przedmiot dzierżawy zgodnie z postanowieniami Umowy.

2. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów bieżących napraw i konserwacji związanych z utrzymaniem właściwego stanu technicznego Lokalu, jak również do utrzymania porządku i czystości w Przedmiocie dzierżawy. Dzierżawca odpowiada za uprzątnięcie wszystkich odpadów, które zostały przez niego wytworzone i znajdują się na obszarze Przedmiotu dzierżawy.

3. Dzierżawca odpowiada we własnym zakresie za zabezpieczenie Lokalu oraz za wszelkie wniesione do niego rzeczy ruchome. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za jakiegokolwiek szkody na mieniu Dzierżawcy znajdującym się w Lokalu oraz za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z prowadzoną przez Dzierżawcę działalnością.

4. W przypadku uszkodzenia Lokalu, jego urządzeń lub instalacji, spowodowanego przez Dzierżawcę, jego pracowników, przedstawicieli, dostawców, wykonawców, klientów lub inne osoby związane z Dzierżawcą, Dzierżawca niezwłocznie naprawi takie uszkodzenia na własny koszt według zaleceń Wydzierżawiającego. Jeśli Dzierżawca pomimo wcześniejszego wezwania Wydzierżawiającego z wyznaczeniem odpowiedniego terminu nie wywiąże się z powyższego obowiązku, Wydzierżawiający będzie miał prawo do ich wykonania na koszt i ryzyko Dzierżawcy (wykonanie zastępcze) na co Dzierżawca niniejszym wyraża zgodę.

5. Dzierżawca może przenieść prawa i obowiązki wynikające z Umowy na osoby trzecie, jak również oddać Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem, wyłącznie po uzyskaniu uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

6. Dzierżawca zobowiązany jest stosować się do powszechnie obowiązujących przepisów sanitarnych, przeciwpożarowych oraz BHP.

7. W przypadku siły wyższej, awarii lub konieczności przeprowadzenia okresowych przeglądów stanu technicznego Lokalu albo dokonania napraw obciążających Wydzierżawiającego, Dzierżawca powinien niezwłocznie na żądanie Wydzierżawiającego w wyznaczonym przez niego terminie udostępnić Lokal. Jeżeli rodzaj koniecznych napraw tego wymaga Dzierżawca jest zobowiązany opróżnić Lokal na czas wskazany przez Wydzierżawiającego. W tym przypadku Dzierżawca nie jest zobowiązany do płacenia czynszu proporcjonalnie do okresu braku możliwości korzystania z Lokalu.

8. Wydzierżawiający nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w dostawie mediów wynikające z przyczyn innych niż zawinione przez Wydzierżawiającego.

9. Dzierżawca nie może bez uprzedniej zgody Wydzierżawiającego wyrażonej w formie pisemnej pod rygorem nieważności dokonywać w Lokalu zmian naruszających jego strukturę lub zmieniających jego przeznaczenie, a także dokonywać prac modernizacyjnych, adaptacyjnych lub przebudowy, jak również montażu jakichkolwiek urządzeń do podłogi czy ścian.

10. Koszty związane z wykonywaniem prac, o których mowa w ust. 9, w tym dostosowanie stanu technicznego Lokalu do wymagań określonych przez obowiązujące przepisy prawa, a związanych z przedmiotem działalności Dzierżawcy ponosi Dzierżawca.

11. Wszelkie prace, o których mowa w ust. 9 będą wykonywane zgodnie z przepisami prawa, sztuką budowlaną i zasadami współczesnej wiedzy technicznej, przez osoby posiadające niezbędne kwalifikacje i uprawnienia.

12. Po zakończeniu okresu dzierżawy, bez względu na sposób rozwiązania Umowy, Wyzierżawiający, według swojego wyboru, ma prawo zatrzymać dokonane zmiany lub ulepszenia Przedmiotu dzierżawy albo ma prawo zażądać przywrócenia Lokalu do stanu z daty wydania Lokalu.

13. Dzierżawcy nie przysługuje względem Wyzierżawiającego roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na Przedmiot dzierżawy.

14. Umieszczenie na zewnątrz Lokalu reklamy może być dokonane za uprzednią zgodą Wyzierżawiającego wyrażoną w formie pisemnej pod rygorem nieważności w miejscu przez niego wyznaczonym. Reklama zamieszczona przez Dzierżawcę nie może zawierać treści sprzecznych z powszechnie obowiązującym prawem oraz naruszających dobre obyczaje.

§ 4. 1. Umowa zostaje zawarta na czas oznaczony tj. od do

2. Lokal zostanie wydany Dzierżawcy w dniu po podpisaniu protokołu zdawczo - odbiorczego.

3. Wyzierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym, gdy Dzierżawca:

- a) zalega z zapłatą czynszu należnego Wyzierżawiającemu na podstawie Umowy za dwa pełne okresy, pomimo uprzedniego pisemnego wezwania do zapłaty i wyznaczenia dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty;
- b) używa Lokalu lub urządzeń i instalacji, w sposób sprzeczny z Umową lub z ich przeznaczeniem lub narusza postanowienie § 3 Umowy i pomimo pisemnego upomnienia Wyzierżawiającego nie zaprzestaje takich naruszeń,
- c) niszczy Lokal, instalacje, urządzenia i/lub zaniedbuje w ten sposób, iż naraża na uszkodzenie i pomimo pisemnego upomnienia Wyzierżawiającego nie zaprzestaje takich naruszeń,
- d) wykonuje prace, o których mowa w § 3 ust. 9 Umowy bez zgody Wyzierżawiającego;
- e) przenosi bez zgody Wyzierżawiającego prawa lub obowiązki wynikające z Umowy lub oddaje Lokal w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego lub odpłatnego używania lub w podnajem,
- f) nie uzupełni kaucji zgodnie z § 8 ust. 3,
- g) naruszy inne postanowienie Umowy i niezaprzestanie jego naruszania pomimo pisemnego upomnienia Wyzierżawiającego.

4. W przypadku rozwiązania Umowy z przyczyn wskazanych w ust. 3 lit. b-g przed upływem okresu na jaki została zawarta, Dzierżawca zapłaci Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości dwukrotności czynszu najmu brutto, co nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

5. Wydierżawiający jest uprawniony do prezentowania Lokalu innym podmiotom w razie zaistnienia przesłanek do rozwiązania Umowy ze skutkiem natychmiastowym.

6. Oświadczenie o rozwiązaniu Umowy ze skutkiem natychmiastowym wymaga dla swej ważności zachowania formy pisemnej.

7. Wydierżawiający ma prawo do przeprowadzania bieżących kontroli Przedmiotu dzierżawy.

§ 5. 1. Strony ustalają, iż z tytułu niniejszej Umowy Dzierżawca płacić będzie Wydierżawiającemu miesięczny czynsz w wysokościzł netto (słownie:), powiększony o podatek VAT 23 % tj. o kwotęzł (słownie:.....), co łącznie stanowi kwotęzł brutto (słownie:).

2. Czynsz określony w ust. 1 powyżej nie obejmuje kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej, utrzymania czystości części wspólnych, dostawy energii cieplnej oraz wywozu nieczystości stałych (odpadów komunalnych).

3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia miesięcznej zryczałtowanej opłaty z tytułu kosztów dostawy wody, odprowadzania ścieków, dostawy energii cieplnej, utrzymania czystości części wspólnych w wysokości 400,00 zł netto (słownie:), powiększony o podatek VAT 23 % tj. o kwotęzł (słownie:.....), co łącznie stanowi kwotęzł brutto (słownie:).

4. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej według wskazań podlicznika według cen energii dostawcy energii, z którym Wydierżawiający ma podpisaną umowę.

5. Dzierżawca zobowiązany jest do zawarcia stosownej umowy na odbiór odpadów i do ponoszenia z tego tytułu opłat.

6. Czynsz oraz opłata, o której mowa w ust. 3 niniejszego paragrafu płatne będą z góry do 10 - go dnia każdego miesiąca kalendarzowego, począwszy od miesiącar. Opłaty, o których mowa w ust. 4 niniejszego paragrafu płatne będą z dołu do 10 dnia miesiąca następującego po miesiącu, którego dotyczy rozliczenie. Wydierżawiający wystawi miesięczną fakturę VAT. Dniem zapłaty jest dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

7. Dzierżawca za opóźnienie w płatności czynszu zapłaci odsetki za opóźnienie.

8. W przypadku zawarcia umowy w trakcie miesiąca, Dzierżawca za pierwszy miesiąc obowiązań Umowy zobowiązany jest do zapłaty czynszu z dołu do 7 dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym zawarto Umowę. Czynsz będzie przeliczony proporcjonalnie do liczby dni dzierżawy w tym miesiącu.

10. Czynsz oraz inne opłaty płatne będą na rachunek bankowy Wydierżawiającego Nr 64 8965 0008 2001 0000 0576 0001.

11. Czynsz oraz pozostałe opłaty wynikające z niniejsze Umowy płatne będą przelewem na konto Wydierżawiającego na podstawie prawidłowo wystawionej faktury ustrukturyzowanej w KSeF. Za dzień otrzymania faktury uznaje się dzień nadania jej numeru KSeF. Za dzień zapłaty uważa się dzień obciążenia rachunku bankowego Dzierżawcy. W przypadku nieterminowej wpłaty Wydierżawiający naliczy odsetki ustawowe od zaległej wpłaty.

12. Strony zgodnie postanawiają, że faktura dokumentująca transakcję wynikającą z niniejszej umowy będzie wystawiona wyłącznie za pośrednictwem Krajowego Systemu e-Faktur (KSeF) zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług.

13. Faktura będzie wystawiona w formie faktury ustrukturyzowanej w formacie XML zgodnym ze strukturą logiczną FA(3) określoną w przepisach wykonawczych do ustawy o VAT.

14. Za moment wystawienia faktury uznaje się moment jej przesłania do Krajowego Systemu e-Faktur, zgodnie z art. 106 na ust. 1 ustawy o VAT. Data ta jest wiążąca dla obu stron dla wszystkich celów wynikających z niniejszej umowy.

15. Za moment otrzymania faktury uznaje się moment nadania jej numeru KSeF w systemie, zgodnie z art. 106 na ust. 3 ustawy o VAT.

16. Wystawienie faktury ustrukturyzowanej niezgodnie z wymogami, o których mowa w ust. 12 i 13 uprawnia Dzierżawcę do:

16.1 żądania wystawienia faktury korygującej oraz

16.2 wstrzymania płatności do czasu otrzymania faktury spełniającej wymagania zawarte w ust. 12 i 13, co nie będzie traktowane jako opóźnienie w zapłacie.

17. W przypadku konieczności udostępnienia faktury w okresie trwania awarii systemu KSeF - faktura przekazana poza KSeF płatna będzie w terminie 7 dni od daty faktycznego otrzymania przez Dzierżawcę wizualizacji faktury. W takim przypadku wizualizację faktury przekazywanej poza KSeF Wydierżawiający prześle na adres e- mail:Datą doręczenia będzie wówczas data przesłania wiadomości e-mail.

18. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia wszelkich ciężarów publicznoprawnych związanych z Lokalem, w tym podatku od nieruchomości.

§ 6. Umowa może być rozwiązana na mocy zgodnego oświadczenia Stron (porozumienia) - w każdym terminie.

§ 7. 1. Dzierżawca zobowiązany jest w dniu rozwiązania Umowy lub jej wygaśnięcia zwrócić Wydierżawiającemu Lokal w stanie niepogorszonym, zgodnym z protokołem zdawczo-odbiorczym, jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

2. Zwrot Lokalu nastąpi po opróżnieniu Lokalu z rzeczy i składników majątkowych należących do Dzierżawcy. W przypadku ich nieusunięcia przez Dzierżawcę lub nieopóżnienia Lokalu, Wydierżawiający może usunąć te rzeczy z Lokalu i nakazać ich przechowywanie lub zniszczenie na ryzyko i koszt Dzierżawcy.

3. Dzierżawca na żądanie Wydierżawiającego usunie na swój koszt, w terminie wyznaczonym przez Wydierżawiającego, zmiany w Lokalu dokonane bez jego zgody lub ulepszenia, co do których Wydierżawiający, zgodnie z § 3 ust. 12 niniejszej Umowy nie wyraził gotowości ich zatrzymania i przywróci Lokal do stanu z daty wydania Lokalu określonego w protokole zdawczo-odbiorczym.

4. Zwrot Lokalu nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

5. W razie opóźnienia w zwrocie Lokalu Dzierżawca zobowiązany będzie zapłacić Wydierżawiającemu karę umowną w wysokości 10% miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia, co nie wyłącza prawa Wydierżawiającego do dochodzenia od Dzierżawcy odszkodowania uzupełniającego na zasadach ogólnych.

§ 8. 1. Dla zabezpieczenia roszczeń Wydierżawiającego na pokrycie należności z tytułu:

- a) czynszu i innych opłat wynikających z Umowy,
- b) odszkodowania za zniszczenie Przedmiotu dzierżawy, w szczególności urządzeń i instalacji (z wyłączeniem zużycia Przedmiotu dzierżawy lub jego wyposażenia będącego następstwem ich prawidłowego używania),
- c) kar umownych

Dzierżawca zobowiązuje się wpłacić Wydierżawiającemu kaucję w wysokości dwukrotności czynszu najmu brutto określonego zgodnie z § 5 ust. 1, tj. w kwocie w terminie 14 dni od daty podpisaniu umowy na rachunek bankowy Wydierżawiającego prowadzony przez

2. W przypadku braku wpłaty kaucji we wskazanym terminie Wydierżawiający może od Umowy odstąpić w terminie 14 dni od dnia, w którym upłynął termin płatności kaucji. Dniem zapłaty kaucji jest dzień uznania rachunku bankowego Wydierżawiającego.

3. Wydierżawiającemu przysługuje prawo potrącenia z kaucji wymagalnych należności określonych w ust. 1 powyżej, po uprzednim pisemnym wezwaniu Dzierżawcy do ich zapłaty i wyznaczeniu Dzierżawcy stosownego terminu, nie krótszego niż 14 dni. W przypadku potrącenia należności z kaucji, Dzierżawca zobowiązany jest do uzupełnienia kaucji do wysokości kwoty wskazanej w ust. 1 w terminie 14 dni od dnia dokonania potrącenia.

4. Wydierżawiający zobowiązuje się niezwłocznie, nie później jednak niż w terminie 14 dni od zwrotu przez Dzierżawcę Przedmiotu dzierżawy i po wykonaniu przez Dzierżawcę wszelkich innych zobowiązań wynikających z niniejszej Umowy, zwrócić Dzierżawcy kaucję, z zastrzeżeniem prawa potrącenia z kaucji wszelkich należności nieuregulowanych przez Dzierżawcę, określonych w ust. 1 powyżej. Kaucja nie podlega oprocentowaniu.

5. Zwrot kaucji nastąpi na rachunek bankowy Dzierżawcy prowadzony przez Bank
o numerze:

§ 9. 1. W sprawach nieuregulowanych niniejszą Umowa mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

2. Zmiany umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

3. Sprawy sporne wynikłe na tle realizacji Umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy miejscowo dla miejsca siedziby Wydierżawiającego.

4. Strony przyjmują do wiadomości, że w celu realizacji zasady jawności finansów publicznych, na podstawie art. 34a i 34b ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, informacje o niniejszej umowie (w tym dane Stron: nazwa firmy/imię i nazwisko, przedmiot umowy oraz jej wartość) zostaną udostępnione w publicznym Centralnym Rejestrze Umów prowadzonym przez Ministra Finansów i Gospodarki.

5. Umowę sporządzono w trzech jednobrzmiących egzemplarzach, 1 egz. dla Dzierżawcy, 2 egz. dla Wydierżawiającego.

Dzierżawca:

Wydierżawiający:

PROTOKÓŁ ZDAWCZO - ODBIORCZY

sporządzony w dniur. na okoliczność przekazania - przejęcia lokalu użytkowego

o pow. 61,43 m², położonego na I piętrze w budynku Centrum Współpracy i Inicjatyw Społecznych przy Placu Wolności 10 w Bełchatowie, pomiędzy:

Wydierżawiającym:

Miejskim Centrum Kultury w Bełchatowie - Plac Narutowicza 1A, 97-400 Bełchatów

.....

.....

a Dzierżawcą:

.....

.....

Przekazuje - przejmuje się lokal użytkowy o powierzchni 61,43 m², położonego na I piętrze w budynku Centrum Współpracy i Inicjatyw Społecznych przy Placu Wolności 10 w Bełchatowie

W skład lokalu wchodzi:

-

Elementy wyposażenia lokalu:

-

Wykaz przekazanych kluczy:

-

Stan licznika energii elektrycznej:

.....

Uwagi/Wnioski :

.....

Dzierżawca:

Wydierżawiający: